



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

OSCARS GATE 39

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260477
Adresse	Oscars gate 39		
Postnr.	0258	Sted	OSLO
Selgers navn	Morten Erik Throndsen		
Selgers navn	Dagheid Strømme		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2010

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

Avtale 4010880

Våtrom

Initialer selger:
M E
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Liten sprekk i flis på vegg over høyre hjørne av døråpning fra bad til vaskerom. "Knepp" i en gulvflis.

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

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

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

Ikke utført våtromsarbeid i min eiertid, men i tidligere eiers verditakst 2010 oppgis rehabilitering av bad i 2006. I saksinnsyn 200607419 omfatter byggetillatelsen 2006 bl.a flytting av bad.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Tidligere eiers byggetillatelse datert 27.10.2006 viser godkjent ansvarsrett for Jan Bauck arkitektkontor (PRO/KPR alle tiltak bortsett fra rørleggerarbeider), Rørlegger CBO AS (PRO/KPR UTF/KUT rørinstallasjoner) Erik Guldbrandsen UTF/KUT tømrerarbeid).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I tidligere eiers verditakst 2010 (Taksthuset AS) er det opplyst at badene er bygget etter "hovedprinsipper i våtromsnormen", men jeg har ikke fått dokumentasjon.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Antas skiftet. Dette basert på at det er gitt tillatelse i 2006 til flytting av bad. Det er ikke utført arbeid med sluk i min eiertid.

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

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

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

Ikke utført el-arbeid på våtrom i min eiertid. I flg verditakst 2010 ble bad rehabilitert i 2006. Saksinnsyn viser tillatelse til bl.a flytting av bad.

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

Initialer selger:

M E
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ingen dokumentasjon. I byggetillatelse til bl.a flytting av bad i 2006 har Jan Bauck arkitektkontor godkjent ansvarsrett for alle tiltak bortsett fra rørarb. Det foreligger samsvarserkl. på nytt el-anlegg 2006, antar at samme firma utførte el på bad.

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Kjøkken og bad flyttet i regi av tidligere eier i 2006 iflg saksinnsyn. Gml stoppekran på rør i kjeller fjernet 2024 pga struping av vann og redusert trykk på et bad i min seksjon (bedre (middels) trykk nå). Nye hovedstoppekraner i sameiet i 2024.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Stoppekraner utenfor seksjon er skiftet i regi av sameiet. Vedl spesifisert fakt Rørprosjekt AS. Rehabiliteringen av bad 2006 utført med godkjent ansvarsrett til Rørlegger CBO AS utførende,

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Initialer selger:

M E
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2014: Gammelt tak revet til nederste planketak. Bygget opp med 5 cm luftespalte, OSB-plater, vindsperre, strukturmatte og båndteking med sinkplater. Nye Rheinzink takrenner og nedløpsrør med varmekabler. Snøfangere på alle takflater.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Diverse datablad, beskrivelse fra AM Entreprenør AS, foto av tilstand og arbeidsprosess med gjenoppbygging av tak og fasade, dokumentert av Prosjektleder Per Jæger, Jæger & Holm Prosjektnettverk AS.

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ifm montering av stålpiper i sameiet, avdekket utførende at gamle gruepeiser i min seksjon må rives og totalrehab før evt nytt ildsted påkobles stålpipes. Gass og varmedesign har fjernet innsatser, plombert, fylt Rockwool i hele gruen, tettet m/brannplate.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Gulv skjevt og litt ujevnt på hems. Årsak uviss, men insp.hull på kneloft viser at over bjelkelaget ligger to plankegulv med ca 6 cm hulrom mellom. Foto av dette er forevist ifm tilstandsvurdering.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Takterr. måtte i 2014 de- og monteres av AM Entreprenør ifm takomlegging og behov for å få tilgang til hele takkonstruksjonen. Elian Eiendom AS deretter kvalitetssikret inkludert byttet rekkv til korrekt høyde (glass/mer diskret enn oppr).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fotodokumentasjon takomlegging fra Per Jæger, Jæger & Holm Prosjektnettverk AS inkluderer bilde av terrasse før demontering. Spesifikasjon fra Elian Eiendom AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:

M E
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Før min eiertid er det opplyst at det var fuktproblemer i kjeller. Det ble i følge styreleder gravd opp omtrent rundt hele bygningen. Dårlig mur ble utbedret med betong, deretter lagt knotteplast og nye drenerør.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det var før min eiertid, men styreleder bekrefter at det ble profesjonelt utført.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

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

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

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

Loftsleiligheten (dvs 4. etg + tørkeloft som i dag er hems) ble bygget i 1921. Sist endret ved ombygging og utvidelse av seksjon i 2006. Se saksinnsyn for detaljer.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Isolasjon mellom stendere på et etasjeskille av gips/plast på kaldloft skiftet i min eiertid.

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

Initialer selger:
M E
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se saksinnsyn for opplysninger ansvarsfordeling ombygging/utvidelse av seksjon 2006. Det foreligger samsvarserklæring fra Moeller Electric AS (nytt el-anlegg 2006). Hvem som var utførende ved ombyggingen har vi ikke full oversikt over.

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

☐ Nei ☒ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt elektrisk anlegg i 2006 i følge tidligere eiers verditakst og samsvarserklæring fra Moeller Electric AS.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Moeller Electric AS med materialoversikt (kursfortegnelsen er også merket el-entreprenør Wis Micalsen og Gifstad). Samsvarserkl (klebet på skap) Eltel Networks AB.

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Elvia v/Rejlers Elsikkerhet AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

M E
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Skiftet ventilasjonssystem.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oppdragsavtale Norconsult (rågivende og valg av utførende), Tilbud/fakturaer Ventilasjon Øst, Samsv.e. Grønn strøm. Oppgraderingsdok. Tørt bygg AS, Serviceavt.Energima, Servicerapport siste (mai2006).

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Energima AS v/ Simon Aspelund

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M E
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Carportrekke i bakgård er i dårlig stand. Det er vedtatt å søke om riving og bygging av nye garasjer.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Første byggetillatelse 1921/26. Ombygging og utvidelse av seksjon har ferdigattest fra 2006. For eiendommen generelt ligger diverse dokumentasjon i saksinnsyn. Oslo brann- og redningsetat har i 2025 godkjent brannsikring av gården.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

M E
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

I tillegg til det som er offentlig tilgjengelig informasjon i saksinnsyn og grunnboken, foreligger en kjøpekontrakt med sameiet på areal som i dag er reseksjonert. Innsyn fås via eiendomsmegler.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

En engangsinnbetaling for ny garasje, evt carport

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

M E

D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.09.2026

Signert av Morten Erik Throndsen

Signert av Dagheid Strømme

Initialer selger:
M E
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport



Leilighet



Oscars gate 39, 0258 OSLO



OSLO kommune



gnr. 213, bnr. 290, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 285 m²



Befaringsdato: 24.08.2026

Rapportdato: 04.09.2026

Oppdragsnr.: 15289-1746

Eiendomsverdi ref nr: RL1511

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen

Sertifisert Takstingeniør: Hans Petter Tangen

Vår ref: Hans Petter
Tangen



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

Norsk takst

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



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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig

Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon beliggende i Homansbyen på Frogner, i etablert boligstrøk med klassiske bygårder i kvartalsbebyggelse. Tillatelse til oppføring ble gitt i 1885. Bygningen er oppført med tre etasjer, kjeller og loft, og ble ferdigstilt i 1886. Det fremgår av plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen at approbasjon/rammetillatelse for etablering av leilighet i ny toppetasje ble gitt den 05.08.1926. Den originale fasadetegningen fra 1885 viser 3 små karnapper i takflaten mot Oscars gate. Fasadetegningen fra 1926 viser fasaden slik den fremstår i dag med takoppløft og vertikale vindusflater i 4. etasje. Tilsvarende takoppløft ble etablert mot gårdsrom. Toppleiligheten som ble etablert i 1926 dekket det samme arealet mot Oscars gate, som i dag består av stue/TV stue/spisestue, samt arealet mot gårdsrommet, som i dag inneholder kjøkken og bad/wc. Våtrommet på kjøkkensiden hadde samme plassering som våtrommet har i dag. Trapperommet opp til 4. etasje var fremdeles del av felles oppgang. I dag er trapperommet inkludert i leiligheten, og adkomst til boligen er etablert fra 3. etasje. I 1953 ble det etablert hybel der dagens soverom befinner seg, og et toalettrom ser ut for å ha blitt installert der det i dag er garderobe.

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i leiligheten i 2019/2020. Foretaket Norconsult har prosjektert anlegget. Installasjonsprosessen ble utført av foretaket Ventilasjon Øst. Et aggregat med god kapasitet er installert i bod. Kanalsystem for tilførsel og avtrekk er installert. Avtrekksfunksjoner er etablert i alle våtrom. I kjøkken er det installert et separat avtrekk ut for ventilator. Avtrekk fra ventilator føres alltid i en separat kanal utenfor det øvrige ventilasjonssystemet. Det er i tillegg etablert et kontinuerlig avtrekk i kjøkken tilknyttet det balanserte ventilasjonssystemet. I tillegg er det installert avtrekksfunksjon i garderobe innenfor soverom og på hems. En av tre ventiler i stue er antagelig også en avtrekksventil. Ventiler for tilførsel av luft er montert. Det installeres aldri ventiler for tilførsel av luft til våtrom. For våtrom hentes luft fra tilstøtende rom/areal via flate dørterskler som gir tilstrekkelige spalter. Alarmanlegg tilknyttet vaktelskap er installert i leiligheten. Hele yttertakets over leiligheten er tekket om i regi av sameiet i 2014. Tiltaket er allsidig utført med vindsperre mot den isolerte takkonstruksjonen, luftespalte, nytt undertak med OSB plater, feste for ny tekking og ny overflate med båndtekking i zink fra produsenten Rheinzink. Arbeidet er utført av foretaket AM Entreprenør AS. Det opplyses at seksjonens takterrasse ble demontert for å gi plass til den nye tekkingen i 2014, for å bli satt opp på nytt. Det opplyses videre at foretaket Elian Eiendom i 2020 har utbedret terrassen, som AM Entreprenør hadde reetablert etter takomleggingen i 2014. Eier opplyser at deler av den eksisterende konstruksjonen ble beholdt.

Installering av vannmåler for vannforbruk er utført av foretaket Rørprosjekt AS i regi av sameiet i 2025. Det opplyses av eiere at alle 7 seksjoner disponerer hver sin kjellerbod. Informasjonen er gitt etter at befaring ble avholdt, og boden er derfor ikke oppmålt av undertegnede. Det opplyses at boden er minst 19 kvm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

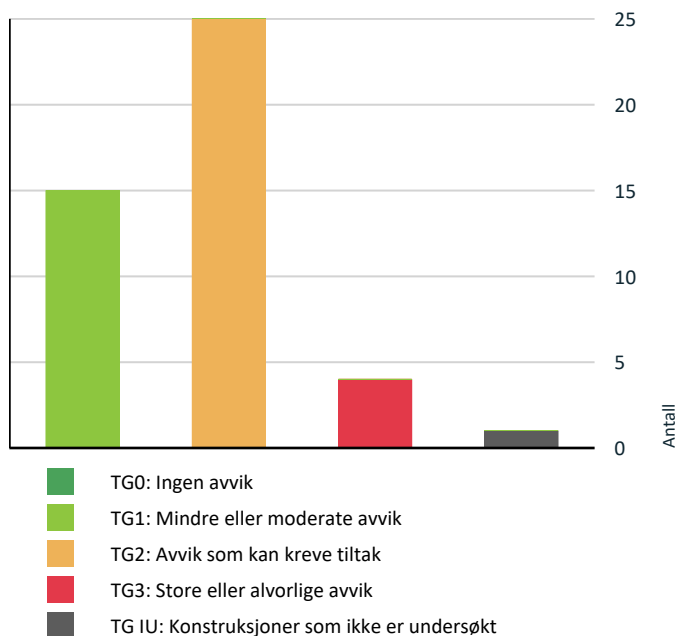
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I 2006 ble leiligheten utformet slik den fremstår i dag. Søknad om tillatelse til utvidelse av seksjonen ble mottatt i plan og bygningsetaten den 05.06.2006. På denne tiden lå byggeforskrifter av 1997 til grunn for konstruksjonsmessige forhold i byggesaker. Tiltaket ble utført med godkjent søknad, og ferdigattest ble gitt den 30.11.2006. Tiltaket medførte at noe fellesareal i byggets hovedfløy i 4. etasje ble innlemmet i leiligheten. Ifølge opplysninger oppgitt i tillatelsen gjelder tiltaket utvidelse av seksjonen med 56 kvm. I tillegg ble hemsetasjen over også inkludert i utvidelsen. Trappeadkomst ble etablert til hemsarealet. I tillegg til innredningsarbeider som ble utført i utvidet areal, omfattet arbeidene innvendig ombygging og oppgradering av eksisterende arealer. Planløsninger ble endret, standardheving av utstyr/innredning og innvendige overflater ble utført, og rehabilitering av eksisterende våtrom ble foretatt. Videre ble nytt bad/wc og nytt vaskerom etablert i nytt ervervet areal. I de opplysninger som fremgår av søknad og tillatelse fra 2006 befinner boder for denne leiligheten seg internt i leiligheten. Det står videre at boder for de øvrige 6 leilighetene i bygningen befinner seg i de to sidefløyene. Det opplyses av eier at alle 7 seksjoner disponerer hver sin kjellerbod, og at boden som disponeres av seksjon nr. 7 er minst 19 kvm, og med en solid og sikker dør i B-30 standard. Opplysningen om kjellerbod ble mottatt etter at befaringen ble avholdt, og kjellerboden ble derfor ikke oppmålt av undertegnede. Som nevnt er arealet som er betegnet som hems også inkludert i søknad om ombygging/utvidelse av seksjonen. At brannsikkerheten i fjerde etasje m.h.t rømningsveier er oppfylt er åpenbart i og med at det er etablert rømningsveier i begge ender, i tillegg til hoved-adkomsten. Hemsens utgjør en egen etasje (5. etasje). Det er ikke søkt separat om bruksendring til boligformål for dette arealet. Arealet er romslig, Volumet er stort og takhøyden er god. Det er rikelig med overlysvinduer. Ett overlysvindu vender også ut mot terrassen. Det er installert balansert ventilasjon i arealet. I prinsippet er det slik at det stilles krav til rømningsveier for alle etasjer i en bolig. I plan og bygningsetatens informasjon foreligger det ikke søknad om bruksendring til boligformål for hemsetasjen. Uansett så ligger mye godt til rette for at en slik søknad kan bli godkjent. Samsvar med krav krever i prinsippet godkjent trappeadkomst, godkjent takhøyde, godkjent tilgang på dagslys og godkjente rømningsforhold. Trappeadkomst til hemsarealet er omtalt i egen post.

Takterrassen er ifølge kommunens arkiv etablert i 1935. Utbedring skal være utført senere. Konstruksjonen er dels demontert i forbindelse med at ny takteking ble lagt i 2014, og satt opp igjen. Konstruksjonen er så vesentlig utbedret i 2020. Grundig informasjon om historikken og tillatelser for terrassen er ikke tilgjengelig. Plan og bygningsetaten har lagt vekt på behovet for brannsikkerhet.

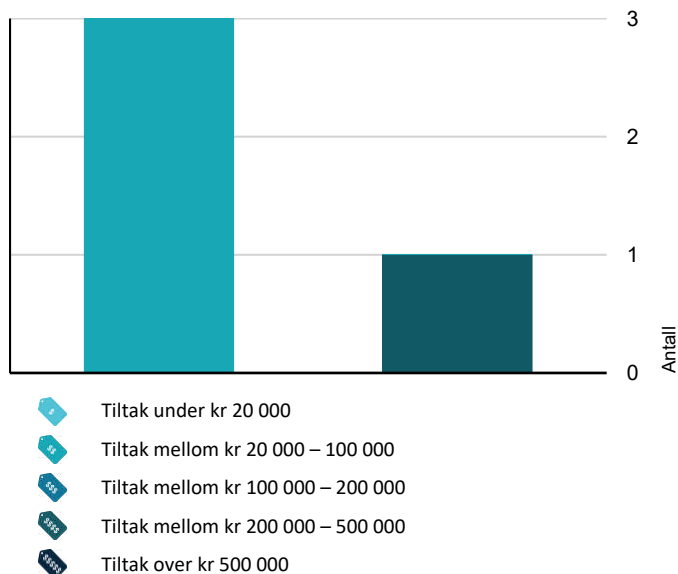
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS3600. Denne standarden gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold, knyttet til blant annet sikkerhet i trapper, balkonger og terrasser, samt for fall mot sluk i våtrom, lekkasje-sikring av innebyggede komponenter i våtrom etc. For slike forhold er det dagens gjeldende forskriftskrav som ligger til grunn for vurdering og valg av tilstandsgrad. Standarden gir med andre ord tilbakevirkende kraft for enkelte forhold der de forskrifter som var gjeldende da bygning eller bygningsdel ble etablert overprøves, og forholdene vurderes etter dagens forskrifter. Nærmere informasjon fremgår av standarden.

Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. Nivået er relatert til de byggeforskrifter som var gjeldende, eller den byggeskikk som var rådende på tidspunkt for oppføring av bygningen. Bygningen er ferdigstilt i 1886, i en tid der landsdekkende formaliserte normer med forskrifter for byggverk enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og byggverk oppført mellom ca. 1870 og ca. 1920 har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for grunnleggende konstruksjoner i dette tilfelle.

Denne leiligheten, eller snarere forløperen til denne leiligheten ble etablert ved ombygging i 1926, og fremdeles før de første forskrifter for utforming av bygninger ble innført i 1928. For bygningsmessig oppgradering utført i ettertid, slik som etablering av våtrom, utskifting av rørapplegg etc. er det de byggeforskrifter som var gjeldende på tidspunkt for gjennomføring av det aktuelle tiltaket, som i stor grad skal utgjøre referanse for valg av tilstandsgrad. For søknadspliktige endringsarbeider som ble gjennomført i 2006 er det forskrifter til plan og bygningsloven av 1997, som skal ligge til grunn for ombygging og rehabilitering. Imidlertid foretas det gjerne tilpasninger til de forskriftskrav som er gjeldende når tiltak til endring og forbedring gjennomføres, fordi det ikke alltid er mulig, hensiktsmessig eller økonomisk forsvarlig å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er gjeldende på tidspunktet. For enkelte forhold blir forskriftskrav fra tidligere tider som nevnt satt til side av bestemmelser i Norsk Standard NS.3600, som gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold.

Det er begrensede muligheter til å oppdage skjult svikt inne i konstruksjoner. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Vurdering av tilstand for bygningsdeler, installasjoner og produkter er basert på oppgitt informasjon av eier, egne observasjoner, og bruk av måleutstyr. Tilgjengelige opplysninger fra plan og bygningsetatens digitale informasjon om eiendommen er innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 1 > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 1 > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 1 > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 1 > Overflater gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 2 > Generell [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 2 > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 2 > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 2 > Overflater gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/wc 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget, men et dokument som er lagt i sikringstavlen viser at anlegget er sjekket i forbindelse med tilsyn i regi av netteier (Elvia). Kontroll er utført som stikk kontroll. Tilsynssaken er avsluttet den 21.01.2025, og det fremgår av kontrollrapporten at det ikke ble funnet avvik. Det står videre at konklusjonen likevel ikke er en garanti for at det finnes avvik. [Gå til side](#)
- ! Alder tilsier behov for å foreta en gjennomgang av boligens elektriske anlegg.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1886

Kommentar

Ifølge grunnbok er bygget oppført i 1885/86 og ferdigstilt i 1886.

Standard

Boligen holder god standard.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår med godt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

TEKKING PÅ BYGNINGENS YTTERTAK:

NB: Felles bygningsdeler og felles installasjoner er ikke karakterisert med tilstandsgrader i denne rapporten. Denne posten er opprettet for å gi informasjon om taktekkingen, som er etablert på gårdens yttertak over denne boligen.

Et omfattende tiltak med ny taktekkning er gjennomført i 2014. Taket er et saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen er fra byggeåret 1885, og er endret i forbindelse med etablering av toppleiligheten i 4. etasje i 1926, som denne rapporten gjelder. Ny tekkning er utført av foretaket AM Entreprenør AS, og det er sameiet Oscars gate 39, som fullt ut har vært oppdragsgiver.

Takkonstruksjonen og tekkingen er felles bygningsdeler, og opprettholdelsen av et tett og solid tak er et felles ansvar med betydning for hele bygningen (alle seksjoner), Konstruksjonen og det utførte tiltaket er altså ikke direkte knyttet til toppleiligheten, som denne rapporten gjelder. Konstruksjonen med det isolerte taket og tekkingen har stor betydning for hele bygningen.

Båndtekkning av falsede metallplater egner seg godt for isolerte og luftede takkonstruksjoner slik som her. Det mest vanlige er plater av aluminium eller galvanisert stål. Her er det brukt plater av zink og platene er antagelig galvaniserte. Platene er produsert av tyske Rheinzink, som er en anerkjent tysk produsent. Yttertaket er isolert ned mot toppleiligheten under. Det fremgår av beskrivelsen fra AM Entreprenør at det er lagt vindsperre nederst. En luftespalte på 5 cm er etablert og nytt undertak er montert. Tekking på isolert luftet tak krever et solid undertak, og ifølge mottatt beskrivelse er det her bruk OSB plater, som utgjør et solid bærende undertak når tykkelsen på platene er avstemt med det bærende underlaget. På undertaket legges vanligvis et vanntett takbelegg. Det fremgår av beskrivelsen at Rheinzink har produsert et eget system der sjiktet under platene består av en strukturmatte. Videre står det at matten har drenerende funksjon og reduserer støy fra slagregn. Det står i beskrivelsen at montering av nye renner og nedløp er inkludert i tiltaket.

Ca. 20 år gamle vinduer i malt tre med tolags isolerglass.

Det er montert Velux overlysvinduer stedvis i 4. etasje og på hems.

Overlysvinduer er utstyrt med beskyttende beslag i sort aluminium eller stål på utside.

Vindusrammenes anslag mot karm, tettelister mellom karm og ramme, hengsler, åpne og lukkefunksjoner er sjekket på enkelte vinduer, og det er konstatert at standarden er relativt god, men at aldersrelatert slitasje også foreligger.

NB: Det opplyses av eier at vinduene ble malt utvendig mot gårdsrom i 2026, utført av profesjonell maler.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert at utvendig maling er mattet ned og trenger overflatebehandling. Slitasje på hengsler og lukkemekanismer er registrert. Varmeeffekten til ca. 20 år gamle vinduer med tolags isolerglass er vesentlig lavere enn moderne vinduer med trelags isolerglass. Tetningslister endrer konsistens over tid og blir harde. Trekk, kalde overflater, dugg på glassruter er typiske trekk på vinduer etter 20 års bruk, og slike symptomer er mest merkbare i den kalde årstiden når differansen mellom innvendig og utvendig klima er størst. Man må være forberedt på at slike symptomer inntreffer i større eller mindre grad.

Det er ellers registrert klimarelatert slitasje med noe redusert klaring mellom karm og ramme stedvis.

Vinduenes isolerende evne er basert på gass mellom glassene, som stiller krav til tetthet. Det ble Luftlekkasjer inntreffer i større eller mindre grad ved alder og en såkalt punktering vil kunne oppstå. Punkterte vindusglass etterlater smuss mellom glassene som ikke lar seg fjerne ved renhold. Slike glassruter gir vesentlig varmetap, og man må være forberedt på at slike forhold kan inntreffe ved alder.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av vinduer med aldersrelatert slitasje er varmetap, redusert funksjon på åpne/lukke- mekanismer, og dimensjonsendringer som følge av at treverket absorberer fukt og sveller. Ifølge anbefalinger fra Sintef bør vinduer av tre overflatebehandles/males minst hvert 6. år. Utskifting til moderne vinduer med trelags isolerglass vil gi bedre funksjoner og redusere varmetap.

Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre, og bør fortrinnsvis utføres i sommerhalvåret, når temperatur- og uttørkingsforholdene er best. Alle overflater må behandles.

Overflatebehandlingen beskytter ikke lenger trevirket godt mot fuktighet når den er sterkt mattet ned, har sprukket opp, eller flasser av. Levetiden for overflatebehandling på vinduer er sterkt avhengig av klimatiske forhold, og himmelretning på fasadene vinduene står i. Levetiden er grovt sett bare halvparten av hva den er for maling på utvendig kledning i tre-panel. Ifølge forskningsresultater fra Sintef Byggforsk er levetiden på vinduenes overflatebehandling 4 til 6 år.

Tilstandsrapport

Vinduer fra 2006 har generelt betydelig dårligere isolasjonsevne enn dagens vinduer. Moderne vinduer har bedre tetningsdetaljer mellom karm og ramme, og er vesentlig bedre utformet for å oppfylle stadig mer restriktive krav til varmeisolasjon. Ved å sørge for regelmessig utvendig overflatebehandling fremover kan slitasjeutviklingen begrenses. Med regelmessig overflatebehandling reduseres fuktopptaket og treverket blir mindre eksponert for svelling og sprekkdannelser. Når fuktinnholdet i treverket forandrer seg, utsettes det for dimensjonsendringer. Derfor må treverket gis overflatebehandling som hindrer større fuktopptak, og samtidig gir mulighet for uttørking av fukt. Det er viktig å velge riktig type maling. Dimensjonsendringer fører til at rammen over tid ikke lenger passer like godt i karmen som tidligere. Ved å sørge for regelmessig utvendig overflatebehandling fremover kan slik slitasjeutvikling begrenses.

Ytterdører

Beskrivelse

ENTREDØR OG BRANNKVALIFISERTE DØRER TIL FELLESAREALER OG TIL BOD MED AGGREGAT:

To fløyet profilert entrédør i malt tre med isolerglassruter er montert til leilighetens inngang i 3. etasje.

Brannkvalifiserte dører i B-30 standard er montert mot fellesarealer i begge sidefløyer og til bod med aggregat for ventilasjon.

Disse har variabel alder. En er fra 1981 produsert på Solør trevare. En nyere B-30 dør med 35 desibel lydmotstand er montert mellom vaskerom og bod med ventilasjonsaggregat. Denne har betegnelsen EI30 og er en moderne dør. Brannkvalifisert dør i garderobe innenfor soverom var ikke tilgjengelig for åpning/lukking på befaringsdagen. Kvalitet og alder er derfor ikke kjent for undertegnede.

Terrassedør i malt tre med tolags isolerglass. Terrassedører med store glassruter har tilsvarende grunnkonstruksjon, tetthet, isolasjonsevne og klimapåkjennning som vinduer. Utvendig overflatebehandling bør utføres regelmessig og sjekkes årlig. Sprekker i maling bør utbedres fort for å hindre at fukt setter seg i treverket og forårsaker svelling med endring av dimensjoner.

Vurdering av avvik:

- Avviket er relatert til enkelte dørers manglende brannsikkerhet. Entrédøren i tredje etasje er ikke utstyrt med informasjon som viser at døren er brannkvalifisert. I byggeteknisk forskrift av 2017 anvendes det felleseuropeiske systemet for klassifisering av dører med brannmotstand. Slike dører betegnes som EI30 eller EI230-S_a. Dører med disse betegnelse har i tillegg til motstand mot overtenning i 30 minutter også krav til røyktetthet.

Tilstanden til eldre B-30 dører har redusert brannsikkerhet. En B30 dør fra 1981 vil i dag være preget av at den er 45 år gammel. Moderne krav til brannsikkerhet og røyktetthet er ikke oppfylt. Til tross for at en dør kan se bra ut visuelt er materialenes tekniske levetid passert. Selve brannkjernen i døren, som består av eldre isolasjonsmaterialer brytes ned gjennom årene, og evnen til å motstå overtenning på den ene siden i 30 minutter er ikke sikker.

Konsekvens/tiltak

- Ved bruksendring av fellesarealer til boligformål eller hvis det f. eks. foreligger branntekniske vurderinger som har resultert i vedtak for montering av brannsikre dører i et sameie må eksisterende entrédører og andre dører mot fellesarealer skiftes til moderne EI30 dører.

- Det europeiske klassifiseringssystemet for brannkvalifiserte dører (EN 13501-2) ble innført i det norske regelverket ved nye byggeforskrifter i 1997. Betegnelser som EI30 ble innført som de offisielle kravene til brannsikkerhet for nye byggeprosjekter, og til brannsikkerhet ved bruksendring av eksisterende bygninger. Kravet til brannsikre dører ved bruksendring og ombygging, som ble utført her i 2006 var på tidspunktet dører med betegnelsen EI30, slik også døren er mellom vaskerom og boden innenfor.

I praksis regnes brannsikre dører etter det gamle systemet med betegnelsen B 30 og det nye systemet som likeverdige med hensyn til tidsaspektet på 30 minutter. Begge skal kunne motstå flammer i minst 30 minutter. Forskjellen ligger i testmetodene: Moderne EI30-dører testes etter strengere felleseuropeiske kriterier for isolasjonsevne (at baksiden av døren ikke blir for varm) og tåler i dag ofte høyere mekaniske påkjenninger enn dører godkjent under det gamle B30-regimet som ble innført på 1980- tallet. Byggeforskrifter med krav til EI30 dører utløses ved bruksendring og nybygging.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takterrasse med utvendig trappeadkomst fra trimrom i fjerde etasje, ca. 26 kvm.

Ifølge en dialog fra 2007 som det er henvist til i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen som omhandler seksjonens takterrasse viser etatens arkivmateriale at det ble oppført en terrasse på taket i 1935. Ifølge dialogen har styreleder for sameiet opplyst at en terrasse allerede ble etablert alt på 1920- tallet. Plan og bygningsetaten vurderer ikke oppgraderingen som ble utført i 2006/2007 som en søknadspliktig hovedombygging, men forutsetter at rømningsveier og brannkrav er oppfylt. I 1935 ble det stilt krav fra Brann- og redningsetaten om å bruke ikke brennbare materialer. Materialene som er anvendt er treverk.

I forbindelse med at taket ble tekket om i 2014 ble eksisterende terrasse tatt, og deretter satt opp på nytt ned ifølge opplysning oppgitt av eier. Det opplyses av eier at Elian Eiendom i 2020 foretok utbedringer av konstruksjonen slik den fremsto etter takomlegging i 2014. Ifølge eiers forståelse ble deler av den eksisterende konstruksjonen beholdt. Det ble registrert at sokkelen ikke ble tatt ned. Undertegnede har ingen annen kjennskap til konstruksjonen enn det som er opplyst av eiere. Det foreligger ikke beskrivelser eller tegninger av konstruksjonen i plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen.

Terrassen er etablert direkte på underliggende sinktekkning, og er utført i trekonstruksjon med terrassebord i kompositt på dekkets overflate. Terrassen vender mot murvegg i tegl på tilstøtende bygning i nord, og mot levegg i beiset tre i bakkant mot vest. Rekkverk med herdet glass i ramme med stolper og håndløpere i rustfritt stål mot syd og øst. Ett rekkverk i beiset tre er montert i overgang mellom glassrekkverk og levegg. Strekket er ca. 1,6 m og dette rekkverket har høyde fra 1,05 m til 1,5 m der det avsluttes mot levegg. Kun et mindre strekk av rekkverket har høyde under gjeldende krav.

Kravet til rekkverkshøyde der avstand fra et terrassedekke til terreng er 10 m eller mer er 1,2 m.

En faktura med enkel oversikt over materialbruk er mottatt pr e-post. Informasjon om hvordan forankring til taktekkningen er utført er ikke tilgjengelig. Valg av tilstandsgrad 1 på hele konstruksjonen er basert på at den har lav alder, er stabil og fremstår i god stand. Informasjon om forankringen til taktekkningen under er ikke tilgjengelig.

Ny utvendig trapp til terrassen er satt opp på samme tid. Denne er beskrevet og vurdert i posten for "Utvendige trapper"

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen utgjør vekt og hvordan trykkbelastningen er fordelt og avstemt mot underlaget er det ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om. Egenvekt med punktbelastning, og vekt fra bruk av terrassen utgjør en belastning med konsekvenser for underliggende konstruksjon og zinktekkning.

Uten et dokument fra utførende foretak med garanti for konstruksjonssikkerhet og varighet er det ikke mulig å karakterisere konstruksjonen med TG 1, og derved selv gi en slik garanti. Ellers er et mindre strekk av rekkverk i tre lavere enn kravet på 1,2 m i overgang mellom glassrekkverk levegg, og TG 2 gjelder for dette.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen ved en eventuell mangel ved innfesting av terrassen er at taktekkningen får en belastning som den ikke er designet for å tåle. Et mulig tiltak er å forsøke å innhente dokumentasjon fra foretaket som har etablert konstruksjonen. Eier opplyser imidlertid at slik dokumentasjon ikke er mulig å innhente da foretaket ikke lenger eksisterer. Formell behandling av konstruksjonen slik den fremstår kan oppnås ved å rette en søknad om godkjenning av den til kommunens plan og bygningsetat på vanlig måte.

Når en takterrasse etableres direkte på taktekkningen under er det viktig at det finnes et oppbyggings-system, som sørger for solid opplagring for den vekt-belastningen som terrassen representerer. Taktekkningen er designet for å holde bygget tett og for å tåle tråkk ved vedlikehold. Permanent belastning fra en terrasse-konstruksjon krever understøttelse utover selve taktekkningen for å unngå mekanisk slitasje på taktekkningen. Det foreligger ingen dokumentasjon med beskrivelse av hvordan vekt fra terrasse- konstruksjonen er sikret, eller forankret.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrassedør til terrassedekke er utført i trekonstruksjon. Trappen vender mot levegg og mot murvegg i rød tegl på tilstøtende bygning. Trinn og opptrinn er kledd med terrassebord i komposittmateriale. Trappebredden er noe under 90 cm. Det er montert rekkverk på venstre side i trappeløpet. Rekkverket består av herdet klart glass mellom ramme og stolper i rustfritt stål. Utenfor yttervegg med terrassedør er det satt opp en levegg med sikring mot takfallet på høyre side. Leveggen høyde fra det øverste trinnet mot vegg er ca.1,6 m.

Vurdering av avvik:

- Avviket går ut på at det ikke er montert håndløper mot levegg og murvegg i trappeløpet, og at åpninger i rekkverk stedvis er mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Avviket kan lukkes ved å endre trappeløpet sikkerhetsmessig i samsvar med dagens forskriftskrav.

Kravene til en trapp mellom en bolig og en takterrasse reguleres av byggeteknisk forskrift fordi terrassen er fysisk forbundet med boligen. Trappens inntrinn i ganglinjen skal være minst 25 cm. Trappen skal ha jevn stigning med lik høyde på opptrinn i hele trappens lengde. Rekkverkshøyden skal være 90 cm målt fra inntrinnets forkant. Det skal være rekkverk på begge sider. Håndløper monteres på den ene siden der trappen er satt opp mot vegg. Det er dagens forskriftskrav som ligger til grunn for vurdering og karakteristikk av trapper i denne rapporten.

INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skiferfliser i dimensjon 30 cm x 60 cm med gulvvarme er lagt i gang med trapp. Mørk grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i bad/wc med adkomst fra kjøkken. Lys grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med gulvvarme i bad/wc med adkomst fra soverom. Hvite fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm med gulvvarme i vaskerom. I bod med aggregat for ventilasjon innenfor vaskerom er det lagt laminat.

En-stavs eikeparkett med gulvvarme er lagt i stue/TV stue/spisestue og kjøkken. Tilsvarende parkett er lagt i soverom/garderobe, trimrom og bod/garderobe innenfor trimrom. Tilsvarende parkett er også lagt i bod under trapp til terrasse. Vinylbelegg i skap med varmtvannsbereder. Laminat med uttrykk som parkett på hems.

Hovedinntrykket er at gulvflater i boligen holder god standard. Noe slitasje foreligger alltid på gulvflater ved alder. Typiske slitasjesymptomer er at flislagte arealer utsettes for at enkelte fliser "slipper taket" på grunn av aldring. Flislimet gir ikke lenger like god heft og enkelte steder kan det bli "bomlyder" i flisene. Flislagte overflater er sjekket stedvis for bom og det er kun registrert tilløp til bom få steder. Det ble ikke observert konsekvenser i form av sprekkdannelse i fugene.

Vurdering av avvik:

- Gulvflater på hems "duver" da underlaget ikke er helt fast.

Konsekvens/tiltak

- Underlaget bør sjekkes nærmere. Etablering av et fast underlag og legging av ny overflate er et aktuelt tiltak til forbedring. På hemsarealet er det et dobbelt tre-bjelkelag, nærmere omtalt under posten for etasjeskiller.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER:

Endevegg i trimrom er i rød teglstein.

HIMLINGER:

Åpen himling med malt panel på begge sider av møne i trimrom. Skrå himling med malt panel i rommet innenfor.

Malte plater med downlights i bad/wc 1, bad/wc 2 og vaskerom. Åpen himling med malt panel på begge sider av møne på hems. Malte plater i øvrige himlinger. Nedforet felt med malte plater og downlights i overgang til vegg langs omsluttende vegger i arealet med stuer. Tilsvarende felt er satt opp i kjøkken.

VURDERING:

Vegg- og himlingsflater i boligen holder normalt god standard, og det er ikke registrert avvik utover normal grad av slitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

GENERELT OM ETASJESKILLER:

Bygningens etasjeskiller er i tre-bjelkelag. Bjelkelagene ble opplagret på yttervegger og på innvendige skillevegger. Da bygningen ble oppført var vanlig tykkelse 40 til 50 cm på bærende veggkonstruksjoner. Disse ble oppmurt i teglstein. Bjelkelag ble vanligvis isolert med tørket leire.

Over tid inntreffer en viss nedbøyning av bjelkene, som fører til noe innvendige skjevheter i rommene. På 1800- tallet og fram til ca.

1910/1920 ble fundamentering av bygninger utført relativt enkelt, og en del av bebyggelsen fra denne tiden er preget av større eller mindre setninger i grunnen har forårsaket skjevheter i bygningskonstruksjonen.

ETASJESKILLER I DENNE BOLIGEN:

Det foreligger ingen informasjon om at eventuelle tiltak med isolering av etasjeskille mot underliggende leilighet er utført i forbindelse med de endringsarbeider som ble gjennomført i 2006, da boligen ble utvidet og ombygget.

Gulvene kan ha blitt etterisolert på denne tiden. Eventuelt ved fylling av mineralull-isolasjon mellom bjelkene etter å ha fjernet leire eller det som ellers var av fyllmateriale, eller ved å isolere overflaten før nye gulvflater ble lagt. Begge deler kan ha blitt gjort. Som nevnt foreligger det ingen informasjon om slike tiltak. Det opplyses imidlertid av eiere at de ikke opplever at lyd i vesentlig grad trenger gjennom etasjeskille mot underliggende leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• HØYDEFORSKJELLER:

Rommet som inneholder leilighetens stuer er 11,5 m langt og 7 m til 7,5 m bredt. Rommet er bredere i enden mot trimrom enn i motsatt ende mot bad og vaskerom. Høydeforskjellen fra ende til ende i dette rommet er ca. 27 mm. På grunn av møblering er ikke hele rommets lengde medregnet ved måling av høydeforskjeller, Fra side til side er høydeforskjellen målt til ca. 7 mm.

Kjøkken er 6,05 m langt, og høydeforskjellen fra vegg mot trapperom til benkeskap i motsatt ende er ca. 7 mm. Bredden er ca. 5,10 m og høydeforskjellen fra benkeskap mot yttervegg til vegg med .

Konsekvens/tiltak

- Det visuelle inntrykket er at eksisterende skjevheter i gulvoverflatene er til liten sjenanse.

Ved ønske om gulv i vaterlinje må avretting utføres. Slik avretting påvirker listverk og døråpninger og krever tiltak utover selve avrettingen.

Skjevheter i etasjeskiller er svært vanlig i eldre bygninger og regnes ofte som normal forventet tilstand ut fra husets alder. Årsaken er at grunnmur og fundamenter kan ha sunket ujevnt over tid, Bjelker var ikke optimalt utformet for å gi best mulig strekk- og trykk- styrke da bygget ble oppført, avstanden mellom bjelkene var større enn senere, og nedbøyning i bjelkene mellom opplagringspunktene inntreffer som følge av egenvekt og bruksbelastning over tid. Inntrykket her er at det er foretatt avretninger i forbindelse med de arbeidene som ble utført for ca. 20 år siden. I den forbindelse kan det være at man har tilpasset gulvflatene slik de fremstår i dag av praktiske årsaker.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille mellom 4. etasje og hemsarealet over er i tilsvarende tre-bjelkelag.

Av ukjent årsak er det lagt to bjelkelag i høyden i dette arealet.

Parkett er utlagt på underliggende plater. Gulvflaten duver noe ved tråkk.

Lengden av rommet er ca. 11,8 m. Fra punktet der trappen avsluttes til motsatt ende er avstanden ca. 11 m.

Fra ende til ende er høydeforskjellen omtrent 5 mm. Underveis er gulvflaten bøyet noe ned slik at høydeforskjellen er nærmere 30 mm. ca. 2,5 m fra endeveggen. Fra side til side er høydeforskjellen fra ca. 15 mm. til ca. 45 mm.

På grunn av at utstyr og lagringsobjekter sto på gulvflaten er høydeforskjeller kun målt der det var mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell over 30 mm.

TG 3 gis hvis det måles høydeforskjell på over 30 mm. gjennom hele rommet, eller mer enn 20 mm. på et strekk på 2 m.

- Gulvflaten duver noe ved tråkk.

Lengden av rommet er ca. 11,8 m. Fra punktet der trappen avsluttes til motsatt ende er avstanden ca. 11 m.

Fra ende til ende er høydeforskjellen omtrent 5 mm. Underveis er gulvflaten bøyet noe ned slik at høydeforskjellen nærmere 30 mm. ca. 2,5 m fra endeveggen. Fra side til side er høydeforskjellen fra ca. 15 mm. til ca. 45 mm.

På grunn av at utstyr og lagringsobjekter sto på gulvflaten er høydeforskjeller målt der det var mulig.

Konsekvens/tiltak

- Ved å fjerne parkett og underliggende plater vil man bli satt i stand til å foreta nærmere vurderinger av dette etasjeskillet, som virker unødvendig tykt. Her kan det eventuelt være mulig å øke takhøyden i rommet ved å fjerne det øverste laget med bjelker. Etasjeskillet har avstivende funksjon for takverket, og et slikt tiltak må utføres av fagkyndige håndverkere med relevant kompetanse. Kostnadsestimatet er anslått. Først etter å ha igangsatt tiltaket vil man kunne tilegne seg fullstendig oversikt over tidsforbruk og materialbruk.

Som nevnt er det to tre-bjelkelag mellom hems og etasjen under. Først ved åpning av konstruksjonen er det mulig å tilegne innsikt i hvilken funksjon det øverste bjelkelaget har. Dersom det viser seg at funksjonen er avstivende for takkonstruksjonen ved at den er festet til taksperrer kan den ikke kun fjernes uten at alternativ avstiving foretas. Konstruksjonen må altså og evalueres før man med sikkerhet kan si at takhøyden kan økes ved fjerning av det øverste bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Radon

Beskrivelse

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten er beliggende i fjerde etasje over utvendig terreng.

Målinger foretas til og med for 2. etasje over utvendig terreng.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Originale skorsteiner oppmurt i teglstein med pusset og malte overflater.

Søknad om rehabilitering av 6 piper i Oscars gate 39 er mottatt i plan og bygningssetaten den 05.06.2023. Søker er foretaket Mur og Pipeservice AS. Tillatelse er gitt den 02.11.2022. Ferdigattest er datert 07.06.2023. Skorsteinene er rehabilitert med rørforinger.

Ildsted er ikke tilknyttet skorsteinene i leiligheten. Det foreligger mulighet for tilknytning av ildsted til en eller flere av de rehabiliterte skorsteinene. Ved ønske om ildsted må det tas hull i rørforinger. Slike tiltak må utføres profesjonelt og foretaket Mur og Pipeservice som har utført installasjonen bør kontaktes i den anledning.

Valg av TG 1 er basert på at tiltaket er utført i samsvar med formelt godkjente rutiner, og at det foreligger ferdigattest for det utførte tiltaket.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Sortlakkert trapp i stål mellom trimrom og åpning mot hems.

Trappen er konstruert som vindeltrapp med 1/4 sving. Sortlakkert rekkverk med høyde på 90 cm. Repos i tilsvarende sortlakkert stål mot vegg i overgang til en rettløpstrapp gjennom murvegg videre opp til hems. Repos (ca. 95 cm x 95 cm) er festet til murvegg og opplagret mot gulv i trimrom med to runde sortlakkerte stolper i stål.

TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Oppmurt rettløpstrapp med fem trinn er etablert gjennom buet åpning i murvegg til hemsareal. Trappebredden er ca. 80 cm. Opptrinn ca. 20 cm. Inntrinn ca. 25 cm. Pusset og malte opptrinn. Skifer er lagt i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Avviket går ut på at det ikke er håndløpere på begge sider i trappeløpet. Håndløpere eller rekkverk skal være 90 cm høyt, målt fra inntrinns forkant. Videre er det for lav høyde (lysåpning) mellom trappetrinn og åpning i vegg i overgang til etasjeskille på hems. Kravet til laveste lysåpning i et trappeløp er 2 m. Lysåpningen er fra ca. 1,55 m til ca. 1,75 m.

Konsekvens/tiltak

- Plassering av trapper har betydning for planløsning og aktiviteter i de ulike etasjene trappen betjener.

Ved ønske om samsvar med dagens forskriftskrav må endringer utføres.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp fra trimrom til terrasse.

Trappen er utformet med to trinn nederst. Så et repos og 8 trinn videre opp til terrassedøren. Trekonstruksjon med hvitmalt sider og opptrinn. Massiv eik i inntrinn og på repos. Tre lyspunkter er montert i vegg i trappeløpet.

Trappebredden nederst med to trinn er ca. 70 cm inkludert sidevanger. Trappebredden fra repos til terrassedør videre opp med 8 trinn er ca. 80 cm inkludert sidevanger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Avviket går ut på at det mangler rekkverk og håndløpere i trappeløpet. Videre er det et avvik at lysåpning i trappeløpet er under 2 m. På repos er lysåpning fra ca. 1,4 m til ca. 2,05 m. På nederste trinn over repos er lysåpningen ca. 1,9 m.

Konsekvens/tiltak

- Hensikten med gjeldende forskriftskrav er å sikre mot mulige personskader.

Avviket gjelder manglende rekkverk/håndløper på trappeløpet over repos.

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering og karakteristikk av innvendige og utvendige trapper. Kravet i henhold til forskrift er at det skal være rekkverk på begge sider, eller håndløper på den ene siden der trappen er montert mot vegg der avstand til gulvflaten under er 50 cm eller mer. Rekkverkshøyden skal være 90 cm målt fra inntrinnets forkant. Håndløpere skal monteres i samme høyde. Åpninger i rekkverk eller mellom trinn skal ikke være større enn 10 cm.

TG 2 Innvendige trapper - 3

Beskrivelse

Trapp mellom inngang til seksjonen i 3. etasje og opp til 4. etasje. Trappeløpet er 2,7 m bredt. Solid trapp i god stand, Rekkverk er montert i trappeløpet. Ifølge de krav som gjelder for brannsikkerhet skal trappen være malt med brannhemmende maling på undersiden.

Vurdering av avvik:

- Avviket går ut på at det ikke er montert håndløper mot vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Ved ønske om samsvar med dagens gjeldende forskriftskrav må håndløper monteres på vegg i trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte malte innvendige dører med vridere i rustfritt stål. De fleste dørene holder normalt god standard. Noen dørblad slutter ikke helt presist mot karmen. Skyvedør mellom soverom og garderobe treffer karm upresist i lukket stilling. Det er en glippe øverst.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter er observert. Slike forhold ble ikke observert av undertegnede på befaring.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

ISOLERING AV YTTERTAK.

Skrå himlinger i leiligheten følger takvinkler, og er nødvendigvis isolerte. Det er ikke kjent hvor mye isolasjon som er anvendt, men mest sannsynlig er det lagt 20 til 30 cm bak synlige overflater. Isoleringen må være utført i forbindelse med den ombyggingen som ble foretatt i 2006 da boligen ble utvidet i begge ender og hemsarealet ble oppgradert. Generelt: Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer. Konstruksjonene skal ha et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftesjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is, som kan tette nedløp og forårsake isdannelse i og utenfor takrenner med den risiko det innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes normalt lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool. Innvendig dampspærre festes på den varme siden. Denne sørger for et luft- og damptett sjikt på innsiden av ytterveggen, og skal forhindre at luftlekkasjer og kondens inntreffer i veggkonstruksjonen. Som dampspærre brukes vanligvis en 0,15 mm. tykk plastfolie.

NB:

I forbindelse med prosjektet som ble utført i 2014 av AM Entreprenør AS for sameiet Oscars gate 39 med ny tekking av taket ble det etablert en luftespalte i konstruksjonen. Dette viser at hensyn ble tatt til at konstruksjonen er isolert. Det ble ifølge mottatt beskrivelse lagt vindspærre. Denne legges over isolerte sjikt for å unngå trekk nedover i konstruksjonen. En luftespalte på 5 cm ble ifølge beskrivelsen etablert, og videre ble det lagt undertak i OSB plater. Under tekkingen med Zinkplater er det ifølge beskrivelsen lagt en strukturmatten.

Vurdering av avvik:

- Etter 20 år kan en fuktsperre (plastfolie) bak himlingsplater mot et isolert yttertak ha svekket funksjon på grunn av aldring. Alder og ukjent utførelse øker risikoen for at kondens kan ha inntruffet i det isolerte sjiktet med de negative konsekvenser det kan medføre for isolasjonen og treverket. Etter to tiår kan plastfolien tendere mot å bli sprø med svikt i skjøter og rundt gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Eldre plastfolie mister elastisiteten og kan revne, spesielt rundt spikerhull og downlights, og rundt gjennomføringer med rør. Varm, fuktig inneluft vil da bli presset opp i takkonstruksjonen og kondensere. Vedvarende fukt i treverket gir vekstvilkår for muggsopp og i verste fall råteforekomster, med negative konsekvenser for treverket. Isolasjon som påvirkes av kondens/blir våt taper den isolerende evnen med varmetap som konsekvens.

Omfanget av konsekvensene avhenger i stor grad av hvor god luftingen i taket er. Med en godt fungerende luftespalte mellom isolasjonen og undertaket kan noe fukten luftes ut før skade inntreffer. I forbindelse med legging av ny tekking i 2014 er det etablert vindspærre og et undertak med luftespalte. Det er ikke kjent om isolasjonen ble sjekket fra oversiden i den forbindelse. Det anbefales å foreta stikkprøver for å sjekke tilstanden. Undersøkelser er aktuelle ved f. eks rehabilitering av våtrom. Undersøkelser av isolert sjikt i yttertaket bør fortrinnsvis utføres på hemsarealet og andre steder der himlinger er skrå. Det er selvfølgelig også fornuftig å undersøke horisontale himlinger.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

BAD/WC MED ADKOMST FRA SOVEROM:

Ved rehabilitering av våtrom og etablering av nye våtrom i eksisterende bygninger gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Utførende foretak er pålagt å sørge for at de produkter som benyttes og sammensetningen av disse innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Forskriftskravet gjelder uavhengig om tiltaket er søknadspliktig eller ikke. FDV dokumentasjon eller annen informasjon om hvordan våtrommet er utført er ikke tilgjengelig.

4. ETASJE > BAD/WC 1

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon er ikke tilgjengelig. Slik dokumentasjon inneholder informasjon om anvendte produkter med henvisning til godkjenningsordninger for de produkter som er valgt, og sammensetningen av disse produktene. Det benyttes gjerne systemer der de produkter som anvendes er godkjent innbyrdes og der produktvalget har godkjent samholdighet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon er det ikke mulig å ha kjennskap til om våtrommets membranløsninger og øvrige tetningsdetaljer tilhører godkjenningsordninger, om de er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for at skjulte fuktskader kan forekomme, til tross for at det ikke foreligger symptomer på slike forhold i dag
- Muligheten for å oppnå full dokumentasjon for et eksisterende våtrom er å bygge opp rommet på nytt. Ingen kan i dag garantere for det utførte arbeidet.
- Det blir umulig for andre håndverkere å vite hvilke materialer, membraner eller rør-i-rør-systemer som skjuler seg i veggene.

En fullstendig dokumentasjon for et våtrom betegnes for FDV-dokumentasjon. (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) og skal garantere at badet er bygget i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende byggeteknisk forskrift. Dokumentasjonen skal normalt overleveres digitalt (f. eks. i Boligmappa) og består av fire hoveddeler:

1)
Juridiske erklæringer: Samsvarserklæring: Skriftlig bekreftelse fra utførende håndverkere (rørlegger og elektriker) på at arbeidet er utført i henhold til de forskrifter som gjelder for installasjonene. Sluttkontroll: Dokumentasjon og sjekklister som viser at firmaets interne kvalitetssikring (KS) er gjennomført.

2)
Teknisk og utførende dokumentasjon med tegninger og beskrivelser: Oversikt over oppbygningen av vegger og gulv, inkludert fallforhold mot sluk. Bildedokumentasjon: Detaljerte bilder av kritiske faser før lukking av konstruksjoner. (smøremembran, mansjett rundt sluk, rørgjennomføringer, klemring, rør-i-rør-installasjon. Elektro-dokumentasjon: Samsvarserklæring for det elektriske anlegget (varmekabler, spotter, avtrekksvifte) samt måleresultater og varmekabel-skisse.

3)
FDV-instruks (Bruk og vedlikehold)
Materialoversikt: Liste over alle produkter som er brukt (membran, flislim, fugemasse, rør).
Rengjøringsveiledning: Spesifikke instruksjoner for hvordan overflatene (fliser, vinyl, fuger) skal rengjøres uten å skades.
Vedlikeholdsplan: Informasjon om hvor ofte sluk må renses, sjekk av silikonefuger, og hvordan rør-i-rør-systemet skal overvåkes.

4)
Produktdokumentasjon
Sertifikater: Dokumentasjon på at produktene som er brukt er godkjent for våtrom i Norge (f. eks. SINTEF-godkjenning).
Brukermanualer: Tekniske bruksanvisninger for armaturer, dusjgarnityr, baderoms-innredning og elektroniske komponenter (f. eks. termostat).

4. ETASJE > BAD/WC 1

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Avviket er relatert til alder. Det foreligger ikke visuelle symptomer på vesentlig slitasje. Smøremembraner og banemembraner taper bestandighet mot fuktbelastning etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak

- Smøremembraner taper bestandighet mot fuktbelastning etter mange års bruk. Risiko foreligger da for at svikt i tettesjikt kan inntreffe med konsekvens for flislagte veggflater.
 - Hvordan sikringen av overflatene er utført er ikke mulig å ha kjennskap til. Våtromsplater er robuste, og er vanligvis behandlet med påstrykningsmembran, forsterket med duk i hjørner/overganger. Slik sikring tåler vesentlig fuktbelastning over lang tid før fuktvandring til bakenforliggende konstruksjon i treverk inntreffer. Sprekkekkanaler i fuger er et tegn på at underlaget for overflater er i ferd med å tape fasthet p.g.a. fukt. Vesentlige sprekkekkanaler i fuger er ikke konstatert i våtrommets dusj-sone.
- Alder tilsier imidlertid risiko for tap av fuktbestandighet. Smøremembran er et lateksbasert produkt. Over 20 år vil materialet gradvis tørke ut og miste elastisitet.

Tilstandsrapport

Over 20 år vil bindemidlene i membranproduktet være underlagt prosesser som medfører gradvis nedbryting med tap av kjemisk struktur, som over noe tid gir svekkelser med sprekke-dannelser i flisfuger og negative konsekvenser for flislagte veggflater. Smøremembraner har varighet på 20 til 30 år, og forvitres gradvis ved alder.

4. ETASJE > BAD/WC 1

Overflater gulv

Beskrivelse

Lys grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel. Dusj-sonen er utført med fall mot sluk innerst i dusjnisen. Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er målt til ca. 19 mm. Et annet sluk er montert under badekar med flislagte sider. Dette sluket er ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er imidlertid konstatert høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til badekarets side på ca. 7 mm. Eksakt høydeforskjell til sluk under badekar er det ikke mulig å kjenne til.

Vurdering av avvik:

- Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er målt til ca. 19 mm. Et annet sluk er montert under badekar med flislagte sider. Dette sluket er ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er imidlertid konstatert høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til badekarets side på ca. 7 mm. Eksakt høydeforskjell til sluk under badekar er det ikke mulig å kjenne til.
- Etter 20 års bruk har selve flisene på et baderoms-gulv ofte god overflatekvalitet, da fliser med god kvalitet har en forventet levetid på svært mange år. Slitasjen på et flislagt gulv etter to tiår handler derfor i mindre grad om flisene, og mer om risiko for svikt i limet, fugene og underliggende spenninger som i første omgang kan gi bomlyder i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Risikoen for at lekkasjeskader kan inntreffe i et våtromsgulv øker ved alder og man må være forberedt på at behov for å utbedringer kan inntreffe på ukjent tidspunkt.
- Når høydeforskjellen fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist er under 25 mm. brytes minstekravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). Minimum 25 mm. høydeforskjell er en pre-akseptert ytelse for å sikre at badet fungerer som et vanntett basseng ved en eventuell oversvømmelse med tette sluk eller tette avløp.

4. ETASJE > BAD/WC 1

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke FDV dokumentasjon for vanntette sjikt på gulv og vegg. Inntrykket er at det er lagt en underliggende foliemembran under påstøp, festet med klemring til sluk. Membranløsningen er ikke godt synlig i sluket.

På veggflater brukes vanligvis våtromsplater, sikret med påstrykningsmembran, forsterket med duk i hjørner og overganger. Det er ikke mulig å ha kjennskap til materialvalget for utførelse av tettesjikt og membranløsninger for gulv- og veggflater.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Bortsett fra at det ikke er tilgang til sluk under badekar gjelder avviket alder på vanntette sjikt/membraner. Avviket går også ut på de forhold som er nevnt under posten for "dokumentasjon".

Forventet teknisk levetid for membraner i et våtrom varierer avhengig av når våtrommet er etablert eller rehabilitert, da de produkter som anvendes til vanntette sjikt i et våtrom stadig er under utvikling og forbedring. Forventet teknisk levetid i dag anslås gjerne til 20-30 år. Etter 20 års bruk har membraner i et våtrom oppnådd en vesentlig del av sannsynlig levetid. Selv om flisene utvendig har intakt uttrykk foregår kjemiske og fysiske endringer med membranmaterialene bak overflatene som øker risikoen for vannskader i vesentlig grad. Risiko foreligger for membranens tilknytning til sluket.

De fleste lekkasjeskader inntreffer i tilknytning til sluk. Sintef oppgir at plastmaterialet i et moderne sluk kan ha en teknisk levetid på ca. 50 år. Etter 20 år har likevel slukets mekaniske komponenter nådd en kritisk alder. Klemringen som presser membranen fast til slukkanten taper bestandighet over tid. Skruene som fester klemringen til godset under kan løsne som følge av materialtretthet og gjentatte temperaturforandringer. Dersom trykket tapes noe mellom klemring og sluket under kan vann trenge inn mellom membran og sluk og forårsake lekkasje.

KONSEKVENSKOSTNADSOVERSLAG:

Ved karakteristikken 3 skal et kostnadsoverslag beregnes. Avviket kan lukkes ved å demontere badekaret, og eventuelt erstatte karet med et frittstående kar. Dette må være plassert slik at sluket kan besiktiges og renses direkte. Det dreier seg da om en lokal utbedring og ikke om en full rehabilitering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4. ETASJE > BAD/WC 1

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnise med flislagt skille. Vegg-montert klosett med innbygget cisterne. Boblebadekar med flislagte sider. Skapinnredning med glatte hvite skuffe- fronter og heldekkende benkeplate i hvit kompositt eller corian med to helstøpte servanter. Stort speil på vegg over innredningen, innfelt i flislagt veggflate. Belysning på begge sider av speil.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje, samt til manglende lekkasjesikring av innbygget cisterne for vegg-montert klosett. Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2006 er ca. 5 år. Man må være forberedt på at behov for utskifting av komponenter og utstyr kan inntreffe på grunn av alder.

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens gjeldende forskriftskrav ligge til grunn for vurdering og karakteristikk med hensyn til enkelte forhold, blant annet skal innebyggede komponenter i et våtrom, slik som cisterner for vegg-montert klosett, integrerte bløndebatterier etc. være lekkasjesikret. Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget cisterner til vegg-montert klosett. Dette kravet ble innført ved forskrift av 2010, og var ikke gjeldende i 2006 da dette våtrommet ble etablert.

Konsekvens/tiltak

• Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2006 er ca. 5 år. Man må være forberedt på at behov for utskifting av utstyr eller komponenter i utstyr kan inntreffe på grunn av alder.

4. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg, som er installert i 2019/2020. Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivarettatt med overstrømmet luft fra tilstøtende soverom slik kravet for tilførsel av luft er. Spalte for tilførsel av luft er ivarettatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft til våtrommet når døren er lukket.

4. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført direkte mot våtrommets dusj-sone. Hulltaking er foretatt uten at unormale forhold er påvist. Isolasjonen i hulrommet og platen bak var tørr, og ingen fuktindikasjon ble registrert på måleren som ble anvendt.

4. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Generell

Beskrivelse

BAD/WC MED ADKOMST FRA KJØKKEN:

Ved rehabilitering av våtrom og etablering av nye våtrom i eksisterende bygninger gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til teknisk forskrift. Utførende foretak må sørge for at de produkter som benyttes og sammensetningen av disse innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert to hull i flislagte veggflater i våtsone ved dusj.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet rundt observerte hull med varerør er ikke kjent. Forholdet påvirker tettesjiktet i våtsonen og utbedringer er nødvendig.

4. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon er ikke tilgjengelig. Slik dokumentasjon inneholder informasjon om anvendte produkter med henvisning til godkjenningsordninger for de produkter som er valgt, og sammensetningen av disse produktene. Det benyttes gjerne systemer der de produkter som anvendes er godkjent innbyrdes og der produktvalget har godkjent samholdighet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

• Uten dokumentasjon er det ikke mulig å ha kjennskap til om våtrommets membranløsninger og øvrige tetningsdetaljer tilhører godkjenningsordninger, om de er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for at skjulte fuktskader kan forekomme, til tross for at det ikke foreligger symptomer på slike forhold i dag

• Muligheten for å oppnå full dokumentasjon for et eksisterende våtrom er å bygge opp rommet på nytt. Ingen kan i dag garantere for det utførte arbeidet.

4. ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater i rommet. Malte plater med downlights i himling.

Vurdering av avvik:

• NB: Det er påvist at to varerør er ført gjennom hull som er boret i den flislagte overflaten i våtrommets våt-sone ved dusj. Dette forholdet innebærer at våt-sonen ikke er fuktsikret.

Avviket er ellers relatert til alder.

Hvordan sikringen av overflatene er utført er ikke mulig å ha kjennskap til. Alder tilsier imidlertid risiko for vesentlig tap av fuktsikkerhet.

Det opplyses på befaring at våtrommet ikke har vært i bruk etter overtakelse av seksjonen.

Det er registrert at flisene er noe uprofesjonelt inndelt. I dusj-sone er det lagt smale fliser i overgang til gulv. Her er inndelingen dårlig planlagt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- En mulig utbedring av dusj-sonen kan foretas lokalt. Slike tiltak utføres av spesialfirmaer og innebærer fjerning av flislagte veggflater i hele sonen, utbedring av underlaget, eventuelt med nye våtromsplater og sikring av disse samt nye flislagte veggflater. Slike lokale utbedringer blir det ikke gitt garantier for.

4. ETASJE > BAD/WC 2

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvfliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel. Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er målt til ca. 40 mm. og i samsvar med dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Etter 20 års bruk har flisene på et baderoms-gulv ofte god overflatekvalitet, da fliser med god kvalitet har en forventet levetid på svært mange år. Slitasjen på et flislagt gulv etter to tiår handler derfor i mindre grad om flisene, og mer om risiko for svikt i limet, fugene og underliggende spenninger som i første omgang kan gi bomlyder i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Risikoen for at lekkasjeskader kan inntreffe i et våtromsgulv øker ved alder og man må være forberedt på at behov for å utbedringer kan inntreffe på ukjent tidspunkt.

Behov for rehabilitering av våtrommet med utskifting av overflater og underliggende sikring inntreffer ved alder, og full sikkerhet oppnås ved rehabilitering av våtrommet.

4. ETASJE > BAD/WC 2

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke FDV dokumentasjon for vanntette sjikt på gulv og vegg. Inntrykket er at det er lagt en underliggende foliemembran under påstøp, festet med klemring til sluk. Membranløsningen er ikke godt synlig i sluket.

På veggflater brukes vanligvis våtromsplater, sikret med påstrykningsmembran, forsterket med duk i hjørner og overganger. Det er ikke mulig å ha kjennskap til materialvalget for utførelse av tettesjikt og membranløsninger for gulv- og veggflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist to hull i flislagt veggflate i våt-sone ved dusj To varerør som vannrør i rør i rør system trekkes gjennom befinner seg i hullene. Disse er tette med tetningsskum.

- Det er ikke registrert symptomer på fuktproblematikk i våtrommet. Det opplyses på befaring at dusj i våtrommet ikke har vært i bruk etter overtagelse av leiligheten i nåværende eiers botid. Overflatene har følgelig ikke blitt belastet med vannpåkjenning, og det er derfor ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om overflatenes motstand mot fuktbelastning. De to hullene som punkterer våt-sone ved dusj er imidlertid i strid med de krav som stilles til overflater i et våtrom, og spesielt i våtrommets våt-sone.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av dusj i våtrommet frarådes da det innebærer risiko for at fuktskader kan inntreffe. Mulige tiltak foruten full rehabilitering er lokal utbedring av veggflater i våt-sonen.

To hull i veggflisene i badets våtsone ved dusj innebærer brudd på veggmembran. Fliser og fuger er aldri helt vanntette. Det er membranen bak flisene som holder vannet unna konstruksjonen bak. Tettesjikt og membranløsninger i et våtrom med alder på 20 år har svekkelser uavhengig av bruksintensitet. Lokale utbedringer kan forlenge levetiden, men trygghet med varighet over tid oppnås ved rehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > BAD/WC 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-sone i hjørne. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Skapinnredning med fire skuffe-fronter i trestruktur med benkeplate i sort granitt. Hvit servant er montert på benkeplate. To-greps armatur. Stort speil på vegg over servant.

Vurdering av avvik:

- Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje, samt til manglende lekkasjesikring av innbygget cisterne for vegg-montert klosett. Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2006 er ca. 5 år. Man må være forberedt på at behov for utskifting av komponenter og utstyr kan inntreffe på grunn av alder. Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens gjeldende forskriftskrav ligge til grunn for vurdering og karakteristikk med hensyn til enkelte forhold, blant annet skal innebyggede komponenter i et våtrom, slik som cisterner for vegg-montert klosett, integrerte blandebatterier etc. være lekkasjesikret. Det er ikke installert lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett. Dette kravet ble innført ved forskrift av 2010, og var ikke gjeldende i 2006 da dette våtrommet ble etablert.

Konsekvens/tiltak

- Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert. Sannsynlig restlevetid for utstyr fra 2006 er ca. 5 år. Man må være forberedt på at behov for utskifting av utstyr eller komponenter i utstyr kan inntreffe på grunn av alder.

4. ETASJE > BAD/WC 2

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg, som er installert i 2019/2020. Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivarettatt med overstrømmet luft fra tilstøtende soverom slik kravet for tilførsel av luft er. Spalte for tilførsel av luft er ivarettatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft til våtrommet når døren er lukket

4. ETASJE > BAD/WC 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført av følgende årsaker:

Våtrommet har ikke vært i bruk av dagens eiere i deres botid. Det foreligger ingen symptomer på fukt-problematikk, og ingen indikasjoner på fukt bak overflater er registrert ved bruk av fukt-indikator. Fordelerskap for rør i rør systemet er montert i vegg mot våtrommet på motsatt side i kjøkken, og er tilgjengelig i benkeskap med kum. Ved besiktigelse er det konstatert at det ikke er lekkasjer i skapet.

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert i forbindelse med ombygging og utvidelse av leiligheten i 2006.

Ved rehabilitering av våtrom og etablering av nye våtrom i eksisterende bygninger gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig. Arbeidene skal være kvalitets-sikret i henhold til teknisk forskrift. Utførende foretak må sørge for at de produkter som benyttes og sammensetningen av disse innehar nødvendig produkt-godkjenning, og at produkt sertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon er ikke tilgjengelig. Slik dokumentasjon inneholder informasjon om anvendte produkter med henvisning til godkjenningsordninger for de produkter som er valgt, og sammensetningen av disse produktene. Det benyttes gjerne systemer der de produkter som anvendes er godkjent innbyrdes og der produktvalget har godkjent samholdighet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon er det ikke mulig å ha kjennskap til om våtrommets membran-løsninger og øvrige tetnings-detallier tilhører godkjenningsordninger, om de er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for at skjulte fuktskader kan forekomme, til tross for at det ikke foreligger symptomer på slike forhold i dag
- Det foreligger ikke FDV dokumentasjon for vanntette sjikt på gulv og vegg. Inntrykket er at det er lagt en underliggende foliemembran under påstøp, festet med klemring til sluk. Sluket er delvis dekket av berederen og besiktigelse er ikke mulig. På veggflater brukes vanligvis våtromsplater, sikret med påstrykningsmembran, forsterket med duk i hjørner og overganger. Det er ikke mulig å ha kjennskap til materialvalget for utførelse av tettesjikt og membranløsninger for gulv- og veggflater.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelfliser og malt platekledning på veggflater. Malte plater med downlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke kjent hvordan den malte veggflaten er fuktsikret. Alder tilsier at valgte produkter ikke lenger holder tiltenkt bestandighet mot fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- For at malte flater skal være godkjent som vanntett sjikt (membran) i våtrom må det være påført et sertifisert system som består av våtroms-sparkel, spesialgrunning, armerings-duk og våtromsmaling i kombinasjon. Produktene må være testet og godkjent, og tilhøre en godkjenningsordning slik som f. eks Jotun våtroms-system.

Det stilles strenge krav til tettesjikt i et våtrom.

Det mest kritiske punktet er overgangen mellom gulv og vegg. Under støpe-massen på gulv ligger det mest sannsynlig en sveiset foliemembran. Gulvflaten er flislagt og det er lagt sokkelfliser på veggflater i overgangen til den malte overflaten. Her må tettesjiktene overlappes hverandre presist for at løsningen skal holde tett over tid.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 20 cm x 20 cm med nedstøpt varmekabel. Gulvflaten er tilrettelagt med fall mot sluket, men høydeforskjeller er under kravet på 25 mm. fra flislagt gulv ved terskel til topp slukrist. Membran kan være trukket opp mot terskel.

Vurdering av avvik:

- Slitasjen på et flislagt gulv etter to tiår er ikke alltid knyttet til flisene, men dreier seg mer om risiko for svikt i limet, fugene og underliggende spenninger som i første omgang kan gi bomlyder i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Behov for rehabilitering av våtrommet med utskifting av overflater og underliggende sikring inntreffer ved alder, og full sikkerhet oppnås ved rehabilitering av våtrommet.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke FDV dokumentasjon for vanntette sjikt på gulv og vegg. Sikringen av gulvflater er mest sannsynlig utført med sveiset foliemembran under støpe-massen. Materialvalget for utførelse av tettesjikt og membranløsninger på veggflater er ikke kjent. Inntrykket er at veggflater er behandlet med våtromsmaling. Underlaget for malingsproduktet er ukjent, Sluket er dels dekket av varmtvannsberederen, og det er ikke mulig å fjerne slukristen for besiktigelse av sluket. Sluk som kan besiktiges i øvrige våtrom er i plast.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
- Avviket går ut på at det ikke er tilgang til besiktigelse av sluk. Det foreligger videre ingen dokumentasjon om tettesjikt og membranløsninger i våtrommet. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan rommets tettesjikt er utformet. Alder på 20 år er også en indikasjon på tilstand. Kostnadsestimatet er basert på at sluket gjøres tilgjengelig for besiktigelse ved endring av plasseringen til berederen. En total rehabilitering av våtrommet innebærer et høyere intervall enn fra kr. 20.000 til kr. 100.000.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for besiktigelse, rengjøring og vedlikehold. Når sluket er utilgjengelig er det ikke mulig å avdekke eventuelle observerbare negative forhold ved sluket. Går sluket tett kan vann dekke gulvflaten og finne annen vei ut av rommet.

Avviket går ut på at det ikke er tilgang til besiktigelse av sluk. Det foreligger videre ingen dokumentasjon om tettesjikt og membranløsninger i våtrommet. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan rommets tettesjikt er utformet. Slitasje på tettesjikt vil også ha inntruffet av aldersrelaterte årsaker. Kostnadsestimatet er basert på at sluket gjøres tilgjengelig for besiktigelse ved endring av plasseringen til berederen. En total rehabilitering av våtrommet innebærer et høyere intervall enn fra kr. 20.000 til kr. 100.000.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Kum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Fast montert innredning med glatte hvite fronter. Foliert benkeplate med kantlist.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg, som er installert i 2019/2020. Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivarettatt med overstrømmet luft fra tilstøtende soverom slik kravet for tilførsel av luft er. Spalte for tilførsel av luft er ivarettatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft til våtrommet når døren er lukket.

4. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet vender mot tilstøtende bad/wc, mot vegg til stue og mot loftsbod med aggregat for ventilasjon.
Rørapplegg og utstyr er installert/montert mot vegg til bad/wc og mot vegg til stue.
Det er ikke aktuelt med hulltaking i et eksisterende våtrom. Det er ikke mulig med hulltaking fra stue og mot vaskerommet da veggen mellom vaskerom og stue er en oppmurt vegg i teglstein fra byggeåret,

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner fører til at dette ikke er gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Det foreligger ingen symptomer på at lekkasjer eller andre negative forhold foreligger.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Lyslister og belysning under overskap. Hvite fliser på vegg over benkeskap. Benkeplater i massiv eik med underlimt kum i rustfritt stål. Gasskomfyr fra Smeg med 6 kokesoner og stekeovn. Gassbeholder i benkeskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er tilrettelagt for plassering av kjøøl/frys (side by side skap).

Innredningen er ifølge oppgitt informasjon fra 2006. Til tross for noe aldersrelatert slitasje bærer innredningen preg av forsiktig bruk gjennom årene, og fremstår i normalt god stand.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk over tak er montert over koketopp.
Det er installert balansert ventilasjon i leiligheten og det er etablert et kontinuerlig avtrekk i kjøkkenet tilknyttet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

FELLES VANNTILFØRSEL:

Etter all sannsynlighet er felles vanntilførsel (stigerør) gjennom etasjene installert med vannrør i kobber.

Alder og sannsynlig restlevetid for dette røropplegget er ikke kjent for undertegnede. Felles installasjoner er et anliggende for sameiet og er ikke nærmere vurdert, og heller ikke karakterisert med tilstandsgrad i denne rapporten.

INTERN VANNTILFØRSEL:

Vanntilførsel til utstyr i kjøkken og alle 3 våtrom er installert med vannrør i rør i rør system. Fordeler-skap for bad/wc og vaskerom med adkomst fra soverom er installert i vaskerommet. (I vegg mot bad/wc). Fordeler-skap for kjøkken og tilstøtende bad/wc er installert i vegg i benkeskap på kjøkken, som vender mot baderommet.

Generelt om rørsystemet:

Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skabet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.

Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

Fra og med byggeteknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødige skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at lekkasjevann i fordeler-skap ikke vil ledes til sluk.

Tilstandsrapport

- Avviket er relatert til manglende lekkasjesikring av fordeler-skap i kjøkken, og til generell aldersrelatert slitasje på komponenter i fordeler-skapene.

Ethvert fordeler-skap skal være lekkasjesikret til rom med sluk. Fordeler-skapet som er montert i vaskerommet er lekkasjesikret til gulv ved sluk i rommet. Det er ikke synlig lekkasjesikring for fordeler-skapet som er montert i benkeskap i kjøkken. Det sannsynlige vil være at lekkasjesikring ledes til våtrommet på motsatt side.

- Plastmaterialet tåler temperatursvingninger godt. Etter 20 år med konstant trykk og varme kan platen ha gjennomgått en minimal svekkelse i fleksibiliteten, som sjelden påvirker funksjonsevnen. Andre komponenter og omstendigheter i systemet kan imidlertid være utsatt for slitasje. Lekkasje som inntreffer etter ca. 20 års bruk oppstår vanligvis i mekaniske koblinger i tilknytning til fordelere, skjøter eller gummipakninger inne i fordeler-skapet, som følge av aldring. Poenget med rør-i-rør-systemet er at innerrøret skal kunne trekkes ut gjennom varerøret og erstattes dersom en skade oppstår. I de tilfeller rørene er montert med for krappe svinger under installasjonen kan det være vanskelig å skifte rørene. Det er en del eksempler på slike forhold. For et rør-i-rør-system med PEX-rør er anbefalt brukstid 50 år. Ifølge Sintef. Det indre vannrøret kan vare i 50–100 år under optimalt gode forhold, men systemets øvrige komponenter krever vedlikehold underveis.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen når et fordeler-skap for rør-i-rør ikke har synlig lekkasjesikring, er risikoen for at en vannlekkasje ikke oppdages før en skade har inntruffet. Ved lekkasje i et vannrør fanges lekkasjevannet opp av varerøret som vannrøret er montert i, og ender opp i fordeler-skapet der det ledes videre til rom med sluk og vanntett gulv. Lekkasjevannet skal fanges opp av skapet og ledes trygt ut gjennom et varerør (overløps-rør) til et rom med vanntett gulv og sluk, som i dette tilfelle skal være våtrommet bak veggen skapet er montert i. Lekkasjen oppdages ved at det drypper fra drenerørret, som vanligvis er avsluttet på vegg med en såkalt siklemikk, ca. 10 m over gulv i våtrommet. En slik komponent er montert på vegg under fordeler-skapet i vaskerommet.
- En eventuell lekkasje i et rør i rør system ledes gjennom varerøret til fordeler- skapet der det ledes videre via et varerør til rom med vanntett gulv og sluk. Fordeler-skapet som er installert i kjøkken har ikke synlig lekkasjesikring til våtrommet på motsatt side. En automatisk/elektronisk lekkasjestopper med sensor bør monteres. (F. eks waterguard eller aquastop).

Hensikten med et rør-i-rør-system er at et vannrør, som det har blitt lekkasje i (inner-rør) skal lede lekkasjevannet via varerøret til et tørt fordeler-skap med god tilgjengelighet. Hvis skapet ikke er utstyrt med et drenerør som er ledet til vegg i et rom med vanntett gulv og sluk kan lekkasjevannet i stedet lekke ut i gulv- vegg, eller bygningskonstruksjonene rundt. Det er et viktig hensyn at skapet er lett tilgjengelig og at det kan åpnes enkelt. Når fordeler-skapet er plassert og montert etter forskrift, og lekkasjesikret til rom med sluk kan lekkasjer oppdages raskt uten å føre til unødvendig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

FELLES AVLØPSINSTALLASJONER:

Felles avløpsrør (soilrør) er etter all sannsynlighet installert med avløpsrør i støpejern av eldre årgang. Alder og sannsynlig restlevetid for dette røropplegget er ikke kjent for undertegnede. Felles installasjoner er et anliggende for sameiet. Dette røropplegget er ikke vurdert, og heller ikke karakterisert med tilstandsgrad i denne rapporten. For nærmere informasjon må sameiet kontaktes.

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER:

Sluk i våtrom og avløpsrør til kjøkken og til utstyr/funksjoner i våtrom er installert med plastprodukter.

Dokumentasjon med beskrivelser av røropplegget er ikke mottatt, og det er ikke mulig å tilegne seg oversikt over installasjonene.

Statistisk forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er 40 til 50 år, men varierer en del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.

Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med vanntemperaturer over 60 grader lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.

Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i betong. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen som ligger til grunn for vurdering og valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

Vurdering av avvik:

- Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- At røropplegget karakteriseres med TG 2 betyr ikke nødvendigvis at avløpsinstallasjonene er skadet eller lekket i dag, men at tilstanden ikke kan garanteres fordi det på grunn av alder og manglende dokumentasjon foreligger en forhøyet risiko.

Det er ikke registrert at det i dag foreligger utettheter i overgang til sluk. Det er heller ikke opplyst om liten eller begrenset avrenning i rørsystemet ved samtidig tapping i utstyr. Ifølge Norsk Standard NS 3600, 2025, som ble innført obligatorisk fra 1. juli 2026 vurderes alder som selvstendig årsak til å valg av TG 2. Dette begrunnes med "usikker fremtidig funksjon" fordi rørene har passert halvparten av forventet levetid. Til tross for at moderne plastrør teknisk sett kan vare i 40 til 50 år, vurderes installasjonene slik at alder på ca. 20 år øker sannsynligheten for materialtretthet, slitasje på pakninger eller svikt i koblinger. Dersom et rørbrudd, eller en lekkasje skulle inntreffe i et 20 år gammelt rørsystem, er sannsynligheten stor for at forsikringen ikke vil dekke reparasjonskostnadene fullt ut enn tilfelle ville vært om anlegget var nytt.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i leiligheten i 2020. Foretaket Norconsult utførte prosjektering, Ventilasjon Øst har hatt

Tilstandsrapport

ansvar for installering.

Det er inngått serviceavtale med foretaket Energima, som utfører filterbytte, service og vedlikehold to ganger årlig.

Service er utført den 05.05.2026.

Viftehastigheten er justert til sommerdrift og filter er skiftet.

Filteret har aktivt kullmedium.

AGGREGAT:

Aggregat for anlegget er montert i rom innenfor vaskerom.

Isolasjonsplater er montert mot aggregatet.

Ved filterskifte og annen service tas isolasjonsplater ut og monteres på nytt etter utført service.

KANALER:

Det er tilrettelagt for skjult fremføring av kanaler som gir både avtrekk og tilførsel av luft.

Diverse utbedringer av kanalsystemet er utført i 2022. Arbeidet er utført av foretaket Tørt Bygg.

AVTREKK:

Avtrekkfunksjoner er installert i kjøkken og alle våtrom. I kjøkken er det installert ventilator over koketopp, med avtrekk til en separat kanal, som er ledet over tak. Avtrekksventil for kontinuerlig avtrekk er montert i himling.

"Walk-in"/garderobe ved soverom har også avtrekk, I kjøkken er det en avtrekksventil med kontinuerlig avtrekk i tillegg til kjøkkenventilator over koketopp, som er tilknyttet en separat ventilasjonskanal. En av tre ventiler i stue er mest sannsynlig en avtrekksventil. Trimrom har kun tilluft.

TILFØRSEL:

Ventiler for tilførsel av luft er installert i rommene. Tilførsel av luft til våtrom er ivarettatt med overstrømmet luft fra tilstøtende rom via flate dørterskler.

GENERELT:

Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader.

Slik ventilasjon er effektiv, og er sjelden installert i eldre bygninger.

VEDLIKEHOLD OG SERVICE:

Et balansert ventilasjonsanlegg krever jevnlig vedlikehold og service for å fungere tilfredsstillende. Som eier kan man velge å inngå en total serviceavtale for anlegget, slik den som foreligger i dag, eller gjennomføre enkel service som filterskift selv. Med litt teknisk kompetanse kan mange utføre mye på egenhånd, men en serviceavtale gir optimal trygghet med hensyn til vedlikehold av vifter og varmegjenvinner, samt rensing av kanaler og ventiler.

Serviceavtale kan inngås med ventilasjonsentreprenøren/installatøren.

Service og nødvendig vedlikehold etter inngått avtale, utføres gjerne 1–2 ganger i året.

For at luften skal bevege seg fra rom med tilførsel av luft til rom med avtrekk, må det være overstrømningsåpninger i form av spalter ved dører, overstrømningsventiler i vegger, eller åpne romløsninger. Det vanligste er at innvendige dører er utstyrt med flate terskler, som gir en tilstrekkelig stor spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad. I tillegg er det vanlig med åpne planløsninger stedvis i boligene. Friskluften kan tas inn via yttervegg eller over tak. Ventilatorer i kjøkken har separat avtrekk utenom systemet. Separate kanaler fra kjøkkenvifter er nødvendig for å unngå vesentlig forurensning i kanalsystemet.

Undertegnede har ikke relevant kompetanse for vurdering av slike anlegg, og kan ikke påta seg ansvaret for mulige feil eller mangler ved installasjonen, som eventuelt kan bli avdekket ved en gjennomgang av anlegget.

Valg av TG 1 er basert på installasjonens relative lave alder og den informasjon om funksjonen som er oppgitt av eier.

Det anbefales å opprettholde serviceavtalen som er inngått med installatørforretningen.



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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.

Det er installert gulvvarme i gang med trapp i alle våtrom, i stuer og kjøkken. Panelovner er stedvis montert.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.

Det opplyses på befaring at varmekildene har normalt gode funksjoner.

Generelt om nedstøpte varmekabler:

Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med gode blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder med volum på ca. 300 liter er montert i vaskerom.

Bereder med volum på ca. 200 liter for kjøkken er montert i bod/skap ved trapp til terrasse.

Bereder i vaskerom er lekkasjesikret til sluk i rommet.

Det opplyses at bereder som er montert i skap er lekkasjesikret med elektronisk vannstopper.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberedere med tilhørende vanntilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innettanken. I tillegg oppstår det lekkasjer i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør man plassere beredere i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom slik tilfelle er her.

Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat. Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har som nevnt kortere levetid enn selve berederen.

Konsekvens/tiltak

- Alder tilsier behov for utskifting av begge beredere. Varmtvannsberedere med tilhørende vanntilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Behov for utskifting inntreffer etter ca. 20 år. Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innettanken. I tillegg oppstår det lekkasjer i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør man plassere beredere i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom slik tilfelle er her med hensyn til den største berederen. Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat. Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har som nevnt kortere sannsynlig levetid enn selve berederen.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringstavle er installert på loft.
Hovedsikringer/overbelastningsvern på 80 ampere. Kurs til aggregat for ventilasjon, 32 ampere. En kurs på 20 ampere og 21 kurser på 16 ampere. Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.
Leiligheten er ombygget og utvidet i 2006. Det foreligger en samsvarserklæring fra Moeller Electric AS, datert den 03.03.2006. Denne gjelder ferdigkobling av nytt sikringskap med nytt innhold, bestående av blant annet Hovedsikring/overbelastningsvern og nye jordfeilautomater til alle fordelingskurser,

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget, men et dokument som er lagt i sikringstavlen viser at anlegget er sjekket i forbindelse med tilsyn i regi av netteier (Elvia). Kontroll er utført som stikkkontroll. Tilsynssaken er avsluttet den 21.01.2025, og det fremgår av kontrollrapporten at det ikke ble funnet avvik. Det står videre at konklusjonen likevel ikke er en garanti for at det finnes avvik.
- Alder tilsier behov for å foreta en gjennomgang av boligens elektriske anlegg.

Konsekvens/tiltak

Diverse avvik kan tidvis inntreffe på elektriske lavspenningsanlegg, og på generelt grunnlag anbefales det å foreta en gjennomgang av anlegget, som utføres av et autorisert installasjonsforetak.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet alarmanlegg, montert og driftet av vaktelskap. Det er rømningsveier over loft fra begge sidefløyer. Brann-kvalifiserte B-30 dører er montert til sidefløyer.

Det opplyses av eier at sameiet i forbindelse med brannsikring av gårdens fellesareal i 2024/2025 har sørget for at begge sidefløyer på loftet ble brannsikret ved at veggene ble beslått med gipsplater. Videre opplyses det at B-30-dører ble montert mellom baktrappen og loft i begge sidefløyer.

Inngangsdør til leiligheten i 3. etasje er en nyere dør i god stand. Ved besiktigelse er det registrert at døren ikke er merket som brann-kvalifisert. Ifølge de krav som gjelder for brannsikring skal trappen opp til 4. etasje være malt med brannhemmende maling på undersiden. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførte brannsikringstiltak og det er ikke kjent om trappen er brannsikret på undersiden.

Generelle krav:

Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden. Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Andre installasjoner

Beskrivelse

ISOLERTE TAK:

Skrå himlinger i leiligheten følger takvinkler, og er nødvendigvis isolerte. Det er ikke kjent hvor mye isolasjon som er anvendt, men mest sannsynlig er det lagt 20 til 30 cm bak synlige overflater. Skrå tak med isolerte takflater og luftet tekking utføres med isolasjon mellom taksperrer. Konstruksjonene skal ha et ventilert luftesjikt mellom varmeisolasjonen og tekkingen. Luftesjiktet sørger for en mest mulig kald takoverflate, som sikrer at snø ikke omdannes til is, som kan tette nedløp og forårsake isdannelse i og utenfor takrenner med den risiko det innebærer. Luftesjiktet vil også fjerne fukt fra taket, og i noen grad fjerne fukt fra mulige innvendige luftlekkasjer gjennom taket. Som isolasjon mellom taksperrer brukes normalt lett mineralullisolasjon av Glava eller Rockwool. Innvendig dampspærre festes på den varme siden. Denne sørger for et luft- og damptett sjikt på innsiden av takets himlinger i boligen, og skal forhindre at luftlekkasjer og kondens inntreffer i veggkonstruksjonen. Som dampspærre brukes vanligvis en 0,15 mm. tykk plastfolie.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget, men et dokument som er lagt i sikringstavlen viser at anlegget er sjekket i forbindelse med tilsyn i regi av netteier (Elvia). Kontroll er utført som stikk kontroll. Tilsynssaken er avsluttet den 21.01.2025, og det fremgår av kontrollrapporten at det ikke ble funnet avvik. Det står videre at konklusjonen likevel ikke er en garanti for at det finnes avvik.
- Alder tilsier behov for å foreta en gjennomgang av boligens elektriske anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

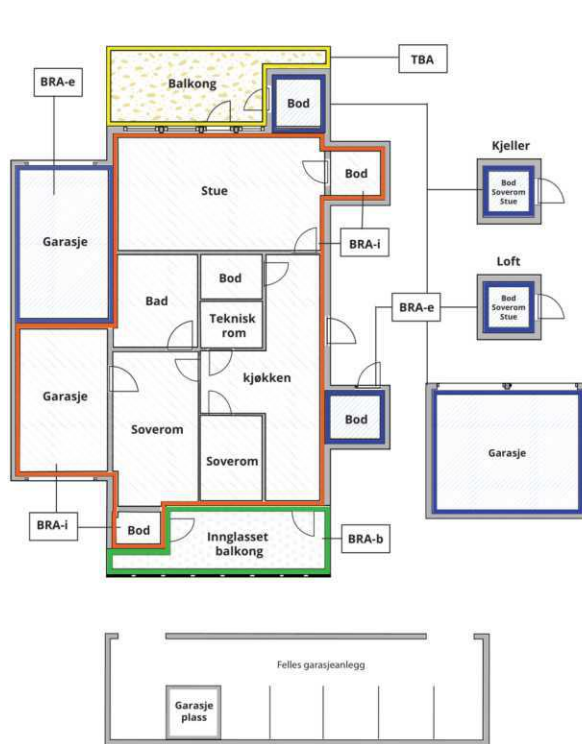
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	5			5			5
4. etasje	245			245	26	10	255
Hemsetasje	35			35		30	65
SUM	285				26	40	325
SUM BRA	285						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Trapperom		
4. etasje	Trapperom/entré, stue /tv-stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad/wc 1, bad/wc 2, vaskerom, trimrom, bod 1, bod 2, bod 3		
Hemsetasje	Innredet loftsrom		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i stuer, ca. 2,6 m.
Høyde under møne i trimrom, ca. 3,75 m.
Det opplyses at seksjonen disponerer en kjellerbod på minst 19 kvm.
Carport i felles gårdsrom følger seksjonen.
Oppmåling er foretatt med en Leica lasermåler.
Eldre bygninger er ikke helt symmetriske, og mindre avvik kan forekomme.
For et 100 % eksakt resultat må en skanner anvendes til oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

I 2006 ble leiligheten utformet slik den fremstår i dag. Søknad om tillatelse til utvidelse av seksjonen ble mottatt i plan og bygningsetaten den 05.06.2006. På denne tiden lå byggeforskrifter av 1997 til grunn for konstruksjonsmessige forhold i byggesaker. Tiltaket ble utført med godkjent søknad, og ferdigattest ble gitt den 30.11.2006. Tiltaket medførte at noe fellesareal i byggets hovedfløy i 4. etasje ble innlemmet i leiligheten. Ifølge opplysninger oppgitt i tillatelsen gjelder tiltaket utvidelse av seksjonen med 56 kvm. I tillegg ble hemsetasjen over også inkludert i utvidelsen. Trappeadkomst ble etablert til hemsarealet. I tillegg til innredningsarbeider som ble utført i utvidet areal, omfattet arbeidene innvendig ombygging og oppgradering av eksisterende arealer. Planløsninger ble endret, standardheving av utstyr/innredning og innvendige overflater ble utført, og rehabilitering av eksisterende våtrom ble foretatt. Videre ble nytt bad/wc og nytt vaskerom etablert i nytt ervervet areal. I de opplysninger som fremgår av søknad og tillatelse fra 2006 befinner boder for denne leiligheten seg internt i leiligheten. Det står videre at boder for de øvrige 6 leilighetene i bygningen befinner seg i de to sidefløyene. Det opplyses av eier at alle 7 seksjoner disponerer hver sin kjellerbod, og at boden som disponeres av seksjon nr. 7 er minst 19 kvm, og med en solid og sikker dør i B-30 standard. Opplysningen om kjellerbod ble mottatt etter at befaringen ble avholdt, og kjellerboden ble derfor ikke oppmålt av undertegnede.

Som nevnt er arealet som er betegnet som hems også inkludert i søknad om ombygging/utvidelse av seksjonen. At brannsikkerheten i fjerde etasje m.h.t rømning er oppfylt er åpenbart i og med at det er etablert rømningsveier i begge ender, i tillegg til hoved-adkomsten. Hemsens utgjør en egen etasje (5. etasje). Det er ikke søkt separat om bruksendring til boligformål for dette arealet. Arealet er romslig, Volumet er stort og takhøyden er god. Det er rikelig med overlysvinduer. Ett overlysvindu vender også ut mot terrassen. Det er installert balansert ventilasjon i arealet. I prinsippet er det slik at det stilles krav til rømningsveier for alle etasjer i en bolig. I plan og bygningsetatens informasjon foreligger det ikke søknad om bruksendring til boligformål for hemsetasjen. Uansett så ligger mye godt til rette for at en slik søknad kan bli godkjent. Samsvar med krav krever i prinsippet godkjent trappeadkomst, godkjent takhøyde, godkjent tilgang på dagslys og godkjente rømningsforhold. Trappeadkomst til hemsarealet er omtalt i egen post.

Takterrassen er ifølge kommunens arkiv etablert i 1935. Utbedring skal være utført senere. Konstruksjonen er dels demontert i forbindelse med at ny takteking ble lagt i 2014, og satt opp igjen. Konstruksjonen er så vesentlig utbedret i 2020. Grundig informasjon om historikken og tillatelser for terrassen er ikke tilgjengelig. Plan og bygningsetaten har lagt vekt på behovet for brannsikkerhet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Morten Erik Throndsen	Rekvirent
	•Dagheid Strømme	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	290		7	1108.6 m ²	Elektronisk grunnbok)	Ikke relevant
Adresse							
Oscars gate 39							
Hjemmelshaver							
Throndsen Morten Erik							
Boligselskap							
Sameiet Oscars gate 39		Eierandel		Organisasjonsnr			
		286 / 1552		987000384			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon beliggende i Homansbyen på Frogner, i etablert boligstrøk med klassiske bygårder i kvartalsbebyggelse. Adkomst til bygningen gjennom hage mot Oscars gate. Adkomst til oppgang fra portrom. Leiligheten dekker hele husets hovedfløy, og har trappeadkomst fra 3. etasje. Hems over deler av leiligheten følger seksjonen. Takterasse på ca. 26 kvm med utvendig trappeadkomst er etablert. Sentral beliggenhet i Homansbyen med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Med seksjonen følger biloppstillingsplass i felles carport, som er etablert i felles gårdsrom.

Adkomstvei

Adkomst gjennom hage fra Oscars gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Hoived-regulering i området er boligformål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr. e-post	Gjennomgått		Nei
Eiere		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	
2	05.09.2026	
3	11.09.2026	
4	12.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

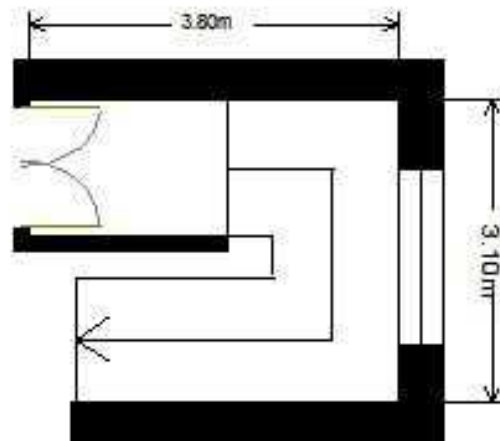
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

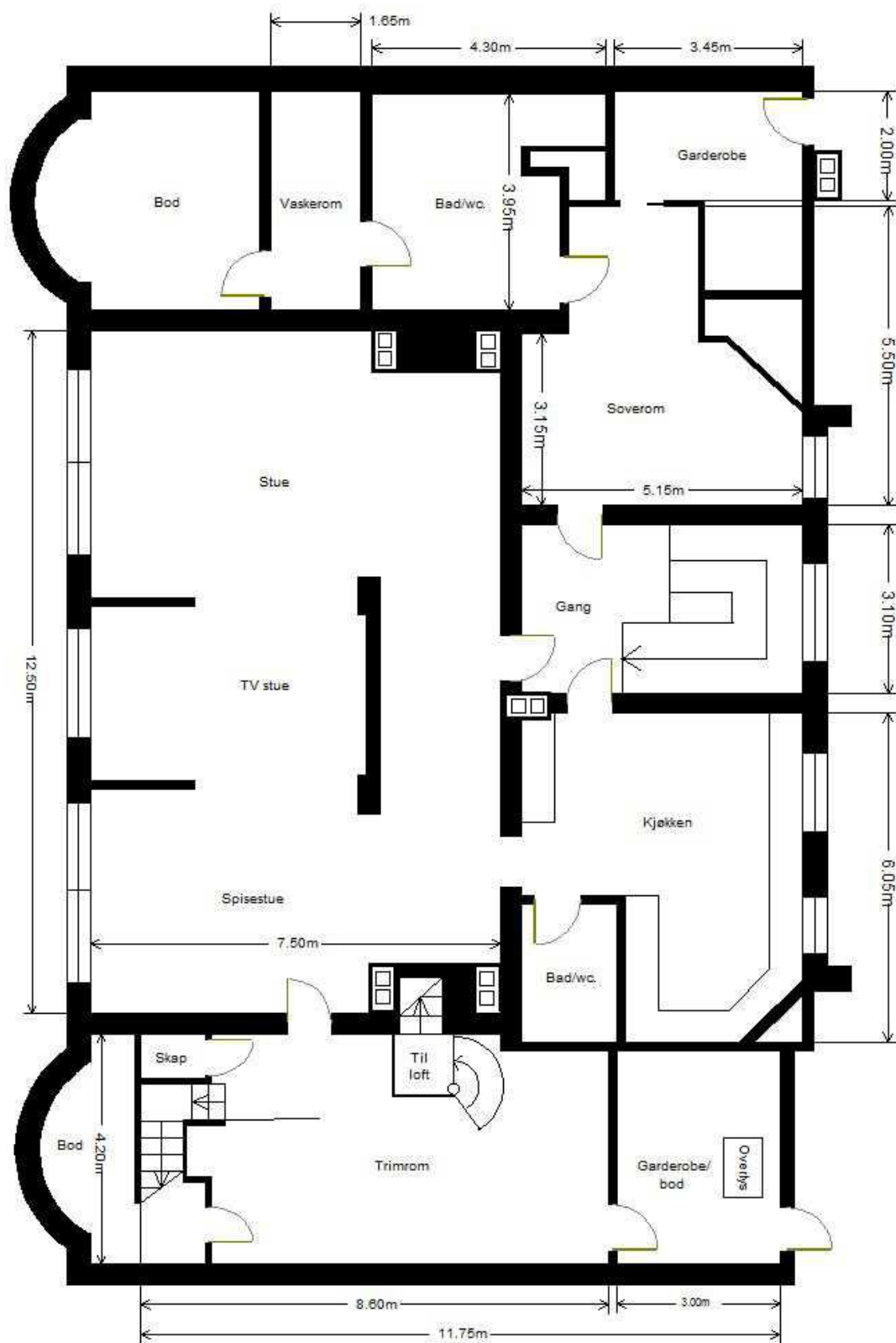
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



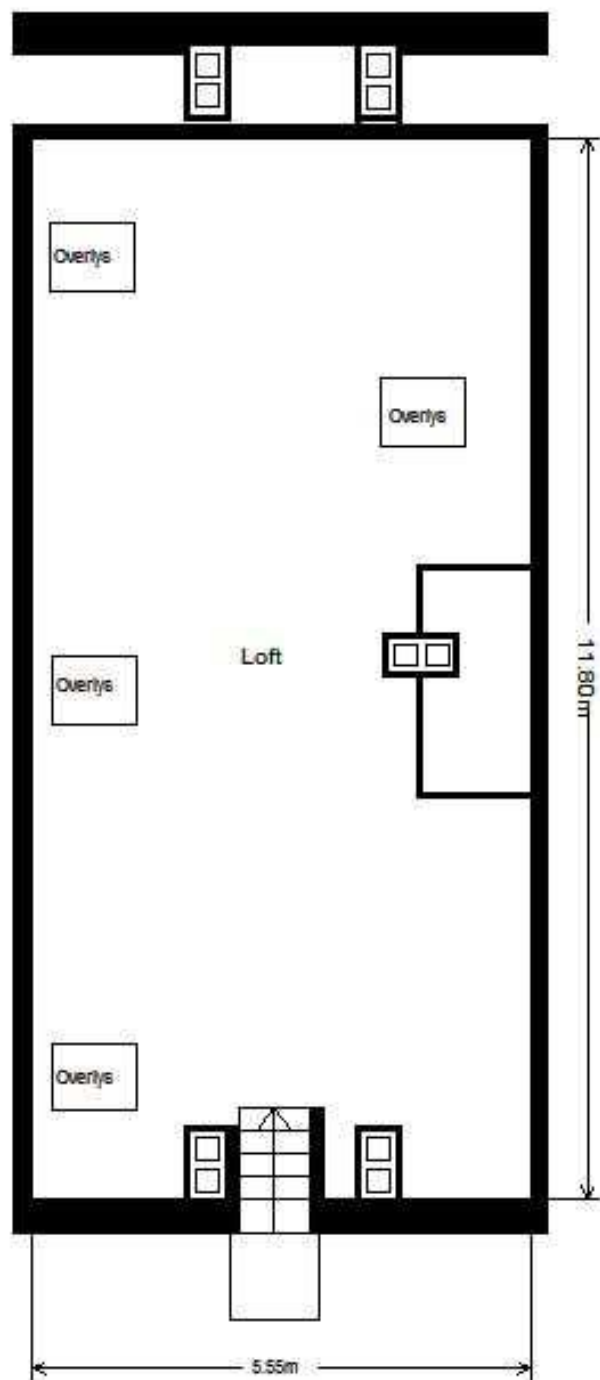
Oscars gate 39 Seksjon nr. 7 3. etasje BRA i 5 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



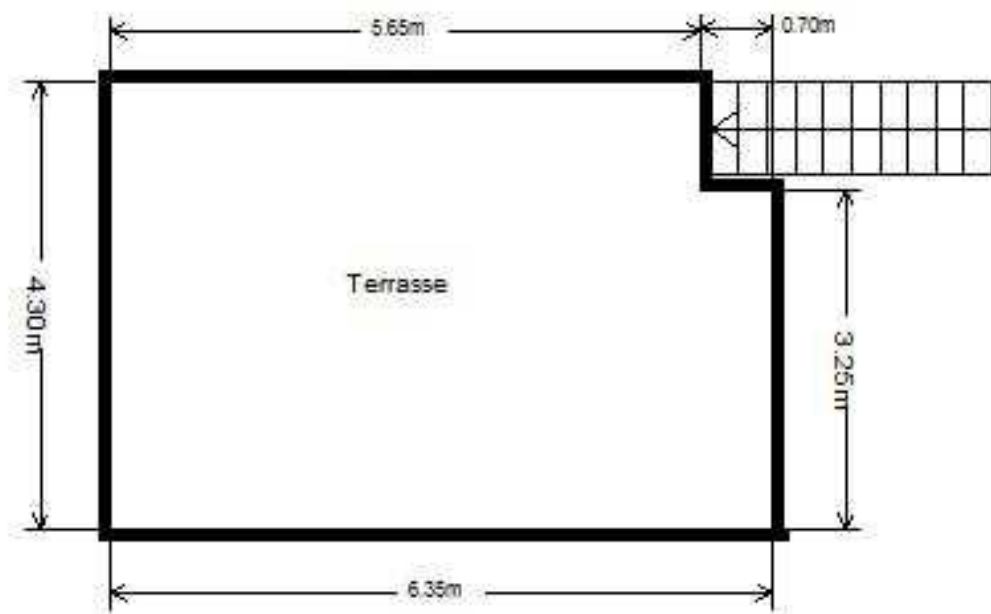
Oscars gate 39 Seksjon nr. 7 4. etasje BRA i 245 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Oscars gate 39 Seksjon nr. 7 Hemsetasje BRA i 35 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Oscars gate 39 Seksjon nr. 7 Takterrasse, 26 kvm.



Adresse

Oscars gate 39, 0258 OSLO

Dato for energimerking

02.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-343218

Byggningskategori

Boligblokker

Byggningsnummer

80511663

Gårdsnummer

213

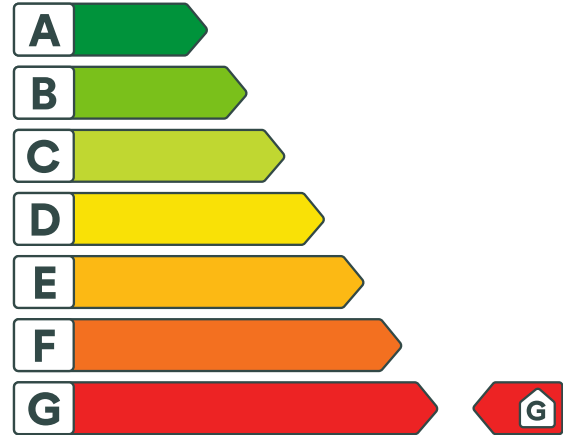
Bruksnummer

290

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

H0401


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1886

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

280,0 m²

Oppvarmet bruksareal

280,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

336,09



Oscars gate 39, 0258 OSLO

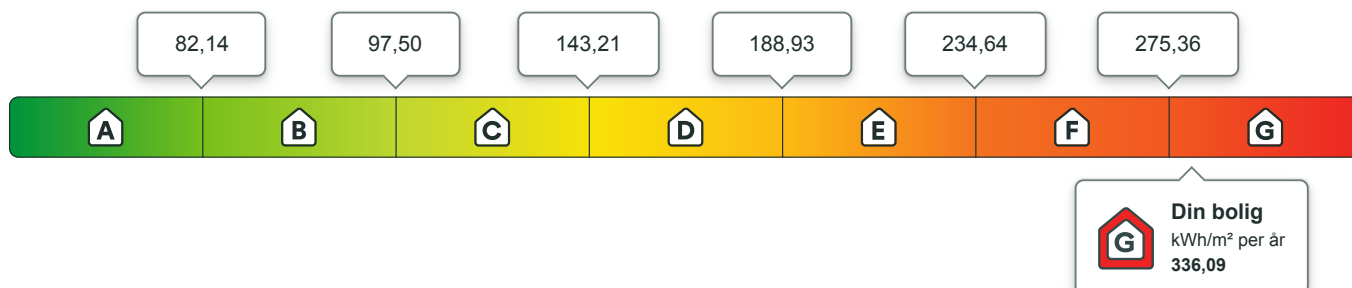


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
94 105,50

kWh/m² per år
336,09

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Oscars gate 39, 0258 OSLO



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Oscars gate 39, 0258 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

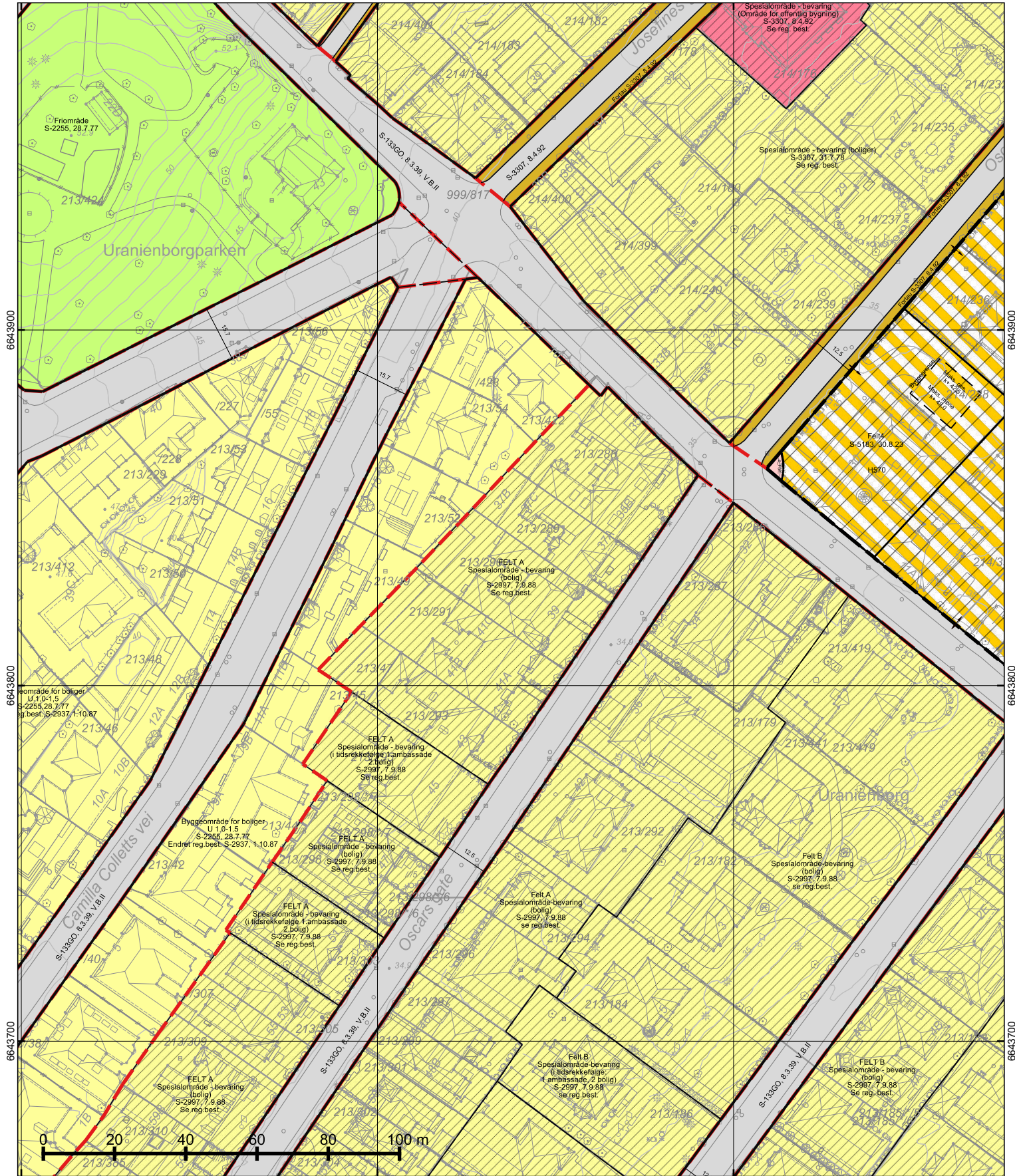
Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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.

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: 26.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162089/ 86538543

Deres ref.:

Adresse: Oscars gate 39

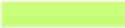
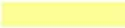
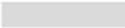
Kommentar:

Gnr/Bnr: 213/290

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 tomtesituasjon. 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)

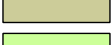
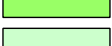
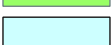
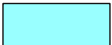
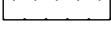
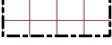
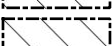
 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

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

Oscars gate 39

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min  0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	7 min  0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 16 barn	7 min  0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hegdehaugsveien	4 min 
Joker Briskeby	5 min 



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

VARER/TJENESTER

☑ Valkyrien	14 min	🚶
🏪 Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min	🚶
🍷 Briskeby Vinmonopol	7 min	🚶

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

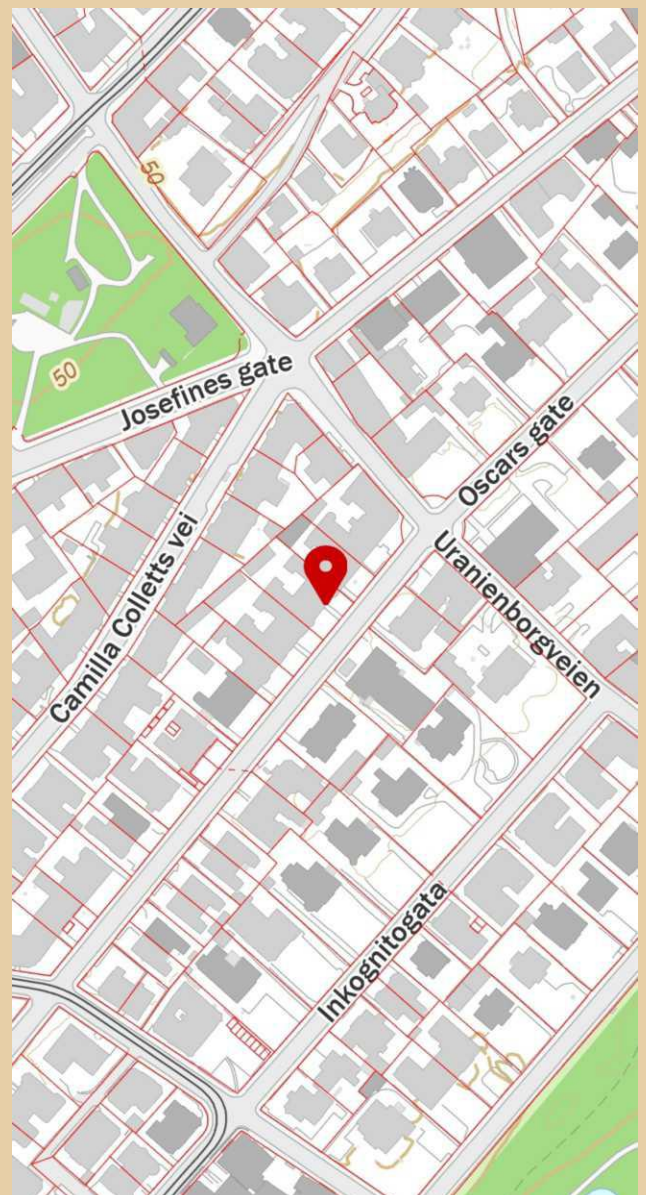
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 213, bnr. 290, snr. 7 i Oslo
Adresse: Oscars gate 39, 0258 OSLO
Onr. 159260477

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5298 pluss 215 for trappevask separat

Felleskostnader inkluderer Internett, trappevask hovedtrapp

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	0
	avdrag	Kr	0
	og driftsutgifter	Kr	5513

Utestående krav: 0 pr 31.09.2026

Forsikret i Gjensidige Polisenr 70730359 Forfall 13.01 Betalt 24.08.26

Andel felles gjeld kr. 0 pr

Långiver / lånenr.

Lånets totale saldo 0 pr

Lånetype

Årlig rentesats

Dato siste termin

Antall terminer årlig :

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 23636 pr 31.12.25

Total formue kr. 173011 pr 31.12.25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Riving av eksisterende carporter og bygging av nye garasjer

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggarbeider eller lignende:



PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Ja (carport)

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Jon Rellsve
Adresse:	Oscars gate 39
Telefon:	90881888
Fax:	
E-post:	jon@rellsve.no

Dato og sted: Oslo 01.09.2026

Forretningsførers stempel/underskrift

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.

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 kalenderdår 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

.....
.....

Jon Rellsve

Ivar Mytting

.....
.....
Unn Veronica Klyve

Tore Flatla

Wenche Bergli Flatla

.....
Egil Danielsen

.....
Ruth Mørk

.....
Reidar Sandbakken

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTET 2026 I SAMEIET OSCARS GATE 39

Sted: Oscars gate 39

Dato: 09.06.2026

Til stede: Jon Rellsve, Aleksander Fidje, Ole Geir Hagen, Martin Heiberg, Anne Sofie Falkenaas, Dagheid Strømme, Morten Throndsen. Knut Øversjøen var representert ved fullmakt gitt til Aleksander Fidje.

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.

Aleksander Fidje ble valgt til referent.

Dagheid Strømme ble valgt til å undertegne protokollen.

3. Saker fastsatt i vedtektene:

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

b) Resultatregnskap 2025 og balanse pr 31.12.2025 ble gjennomgått og godkjent.

Anne Sofie Falkenaas ba om en oversikt over hva sameiet har spart ved bytte av vannmåler. Jon Rellsve sender ut denne oversikten.

c) Valg av styre:

Jon Rellsve fortsetter som styreleder. Aleksander Fidje fortsetter som styremedlem. Ole Geir Hagen ble valgt inn som nytt styremedlem. Dagheid Strømme trer ut av styret.

d) Knut Øversjøen ble valgt til revisor.

4. Driftsbudsjett for 2026.

Budsjettet ble vedtatt. Lønnsøkning til Mathias for trappevask ble vedtatt. Det ble vedtatt en nedgang i felleskostnader/husleie på kr 500 per måned grunnet store årlige besparelser etter innstallering av vannmåler.

Jon Rellsve sender ut halvårlig Vipps-betaling for trappevask, samt et oppdatert budsjett der trappevask utgår.

5. Carporter/garasjer.

Det ble vedtatt å gå videre med søknad på Alternativ 1, sendt ut på e-post av Fabian Hagen. Følgende endres før innsendelse:

- Fronter på garasjedører gjøres slette, uten profiler.
- Dør mot Oscars gate 37 fjernes; kun dør mot Oscars gate 41 beholdes.

Anne Sofie Falkenaas understreket viktigheten av at Teigen holdes ansvarlig for de innsendte tegningene, og ønsket en kostnadsoversikt knyttet til det videre arbeidet – herunder oversikt over kostnader knyttet til Teigens eventuelle videre engasjement.

Anne Sofie Falkenaas ønsket protokollført at hun ikke støtter tegningene som foreslås sendt inn til Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Hun mener løsningen avviker fra det opprinnelige designet som tidligere ble presentert, og at de smale søylene mellom garasjeportene gir et mer monotont og lite elegant uttrykk enn ønskelig. Hun opplever også at den nye utformingen gir mer preg av en lagerbygning, og at designet i mindre grad tar hensyn til fasaden på hovedbygningen. Hun stilte også spørsmål ved enkelte konstruksjonsmessige løsninger. Sameiet besluttet likevel å gå videre med eksisterende tegningsgrunnlag av hensyn til fremdrift.

Ole Geir Hagen og Fabian Hagen tar carport-prosjektet videre, støttet av Aleksander Fidje.

6. Innkomne forslag

Sak fra seksjon 2 – Overgang til ekstern forretningsfører:

Ulike alternativer ble diskutert. Det var enighet om at det viktigste var å få på plass en portal for dokumenthåndtering samt at alle i styret får disposisjonsrett og tilgang til sameiets bankkonto..

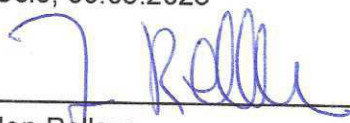
Jon Rellsve undersøker og sender ut alternativer til avstemning, herunder OBF, OBOS, USBL og bruk av portalen Slack. I samme e-post vil det bli skissert et alternativ til årlig kompensasjon av styreleder.

7. Eventuelt

Vask av oppganger:

Tilbud på vask/rens og impregnering av gulv samt vinduer ble behandlet og besluttet (vedtatt).

Oslo, 09.06.2026


Jon Rellsve


Dagheid Strømme

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025/2026

Styret har bestått av

Jon Rellsve (styrets leder)

Aleksander Fidje (styremedlem)

Dagheid Strømme (styremedlem)

Det har vært avholdt to styremøter i perioden. Hovedsakelig har samarbeidsformen vært løpende dialog og praktisk gjennomføring ved behov. Det er brukt endel tid på oppfølging av innspill fra seksjonseiere.

Vedlikeholdsarbeid, rehabilitering og investeringer

De siste brannsikringiltakene er utført og alt er endelig godkjent av Oslo brann- og redningsetat. Etter anbefaling fra OBRE er brannalarmanlegget supplert med manuelle brannmeldere ved begge baktrapper og hovedtrapp. I tillegg er det montert flere detektorer (sirener) på loft og i kjeller.

Seksjon 3, 4, 5 og 6 har på eget initiativ og for egen regning fått demontert gamle balkonger og montert nye, brannsikre balkonger fra Balkongteam AS.

Det er installert to nye hovedstoppekraner i kummen i kjeller under portrommet. Kranene dekker hver sin halvpart av bygget, slik at ikke flere seksjoner enn nødvendig blir berørt av evt stengt kran.

Det er også installert en felles vannmåler. Det faktiske forbruket siden vi installerte vannmåleren er ca 43% av stipulert vannforbruk. Selv om vannforbruket har vært lavere enn normalt på grunn av at seksjoner under rehabilitering ikke har vært bebodd i hele perioden, anslår styret allikevel at besparelsen er vesentlig og gir reduserte felleskostnader.

I det øvrige er det foretatt løpende vedlikehold i form av utskiftning av knuste vindusruter i begge baktrapper, rørleggerarbeid, reparasjon av utelys og diverse malerarbeid. Det er innkjøpt, men ikke montert ny hatt på lufterør over tak, der vann rant inn i fjor. Skadebegrensende tiltak er utført og vannlekkasje er ikke observert etter dette.

Vaktmesterordningen

For tiden praktiseres det en kombinasjon av innkjøpte tjenester og dugnadsbasert innsats.

Dugnadsarbeid er frivillig, og styret foretar en løpende vurdering eventuelle behov for å investere i flere vaktmestertjenester enn det som gjøres i dag.

Vårens fellesdugnad hadde for øvrig et veldig godt oppmøte og innsatsen var upåklagelig. Høsten 2025 var dugnaden en kombinasjon mellom fellesdugnad og individuell innsats utenom.

Økonomisk status

Sameiet fikk litt lavere kostnader til kommunale avgifter på grunn av montert vannmåler. Strømkostnader ble også litt lavere enn budsjett på grunn av Norgespris. Reparasjon og vedlikehold var derimot vesentlig høyere enn budsjettet, men på grunn av innsparte kommunale avgifter fikk vi allikevel et positivt resultat på kr 9.023.

For 2026 er det budsjettet med et resultat på kr 4.968. Budsjettet legger opp til litt reduserte felleskostnader i forhold til 2025 pga lavere avgifter for vann/avløp. Styret har valgt å sette av kr 85.000 til reparasjon og vedlikehold for å sikre forsvarlig drift og verdibevaring av eiendommen. Det er samtidig lagt inn en økning i forsikringspremier til kr 150.238 grunnet økte priser. Godtgjørelse for trappevask har vært siden 2011 og økes noe.

Kommunale avgifter forventes å bli redusert sammenlignet med regnskapet for 2025 på grunn av installert vannmåler. Øvrige driftskostnader er i hovedsak budsjettet på linje med faktisk forbruk i 2025.

Styret vurderer at budsjettet for 2026 gir et forsvarlig grunnlag for drift av sameiet og ivaretar behovet for løpende vedlikehold samtidig som sameiet opprettholder en sunn økonomi.

Forsikringsforhold

Sameiet er forsikret i Gjensidige med polisenummer 70730359. Gjensidige har krav om at styret årlig informerer beboere om sikkerhetsforskriftene i forsikringen. Sameiere må derfor sette seg inn i forskriftene som ble sendt ut per mail 27.03.26.

Vedtekter

En revisjon av våre vedtekter er langt på overtid. Det er gitt bistand fra juridisk avdeling i Huseiernes landsforbund til å sette opp et generelt rammeverk, som vi selv må settes i sammenheng med våre eksisterende vedtekter (sameieravtalen). Det kan være fordelaktig for oss med mer utfyllende bestemmelser, evt endringer på punkter der loven er fravikelig og det er hensiktsmessig eller evt påkrevd å vedta en annen regulering enn hva loven legger opp til.

Vedtektene vi har i dag er for øvrig ikke automatisk ugyldige selv om årstallet på dokumentet er 2001, men loven vil gå foran vedtektene der vedtektene eventuelt ikke er i samsvar med lovens ufravikelige regulering.

Fellesutgifter og fordelingsprinsipp

Styret har i tråd med konklusjonen i det ordinære årsmøtet i 2025 undersøkt med advokat i Huseiernes landsforbund om det er lovlig på tross av at sameiet består av seksjoner med ulike størrelser, at sameiets driftsutgifter fordeles likt mellom alle syv seksjoner (a konto husleie), og kun vedlikeholdsutgifter fordeles etter brøk.

Slik styret har tolket tilbakemeldingen fra Huseiernes advokat, er den eksisterende vedtektsbestemmelsen om lik fordeling av løpende driftsutgifter, som har vært med i vedtektene siden

sameiets stiftelse, å anse som gyldig etter eierseksjonsloven § 29 annet ledd. En eventuell endring av dagens fordelingsmodell forutsetter i så fall tilslutning fra seksjonseierne som berøres (§ 51). Men saken er ikke lukket, det skal etter det styret har oppfattet, komme ny informasjon fra seksjon nr 2 som kan endre vurderingen. En endelig konklusjon foreligger derfor ikke.

Forretningsfører

Overgang til forretningsfører ble foreslått i det ordinære årsmøtet 2025. Etter årsmøtet i fjor ble det innhentet tilbud fra OBOS og USBL.

Fremtidige planer

Løpende vedlikehold som allerede er finansiert, er maling av vinduer i bakgård, diverse maling i hovedtrapp/trapperom og renhold av deler av fasade iht utsendt fellesmail 22. april 2026. Det er også planlagt hovedrengjøring av trapper i alle tre oppganger.

Carport-/garasjeprojektet finansieres etter nytteprinsippet, dvs lik fordeling mellom seksjoner som får carport. Prosjektets fremdrift er dessverre forsinket. Gårdsplassen ble feilmålt av arkitekt Ulf Teigen, noe som førte til at det ble innhentet priser, utarbeidet informasjon og tatt initiativ til en avstemning basert på tegninger av garasjer det ikke er plass til. Nye tegninger er utarbeidet, men det er avgjørelser som gjenstår før ny informasjon sendes ut.

Garasjekomiteen har bestått av Anne Sofie Falkenaas og Fabian Hagen Sandboe, som har gjort en formidabel innsats det siste året, og fortjener stor takk for det.

På vegne av Styret
Jon Rellsve

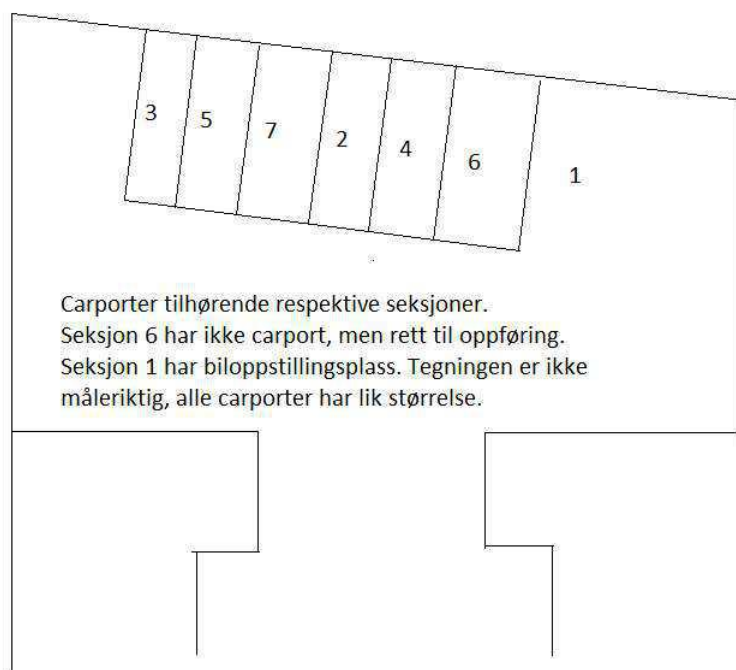
SAMEIET

OSCARGS GATE 39

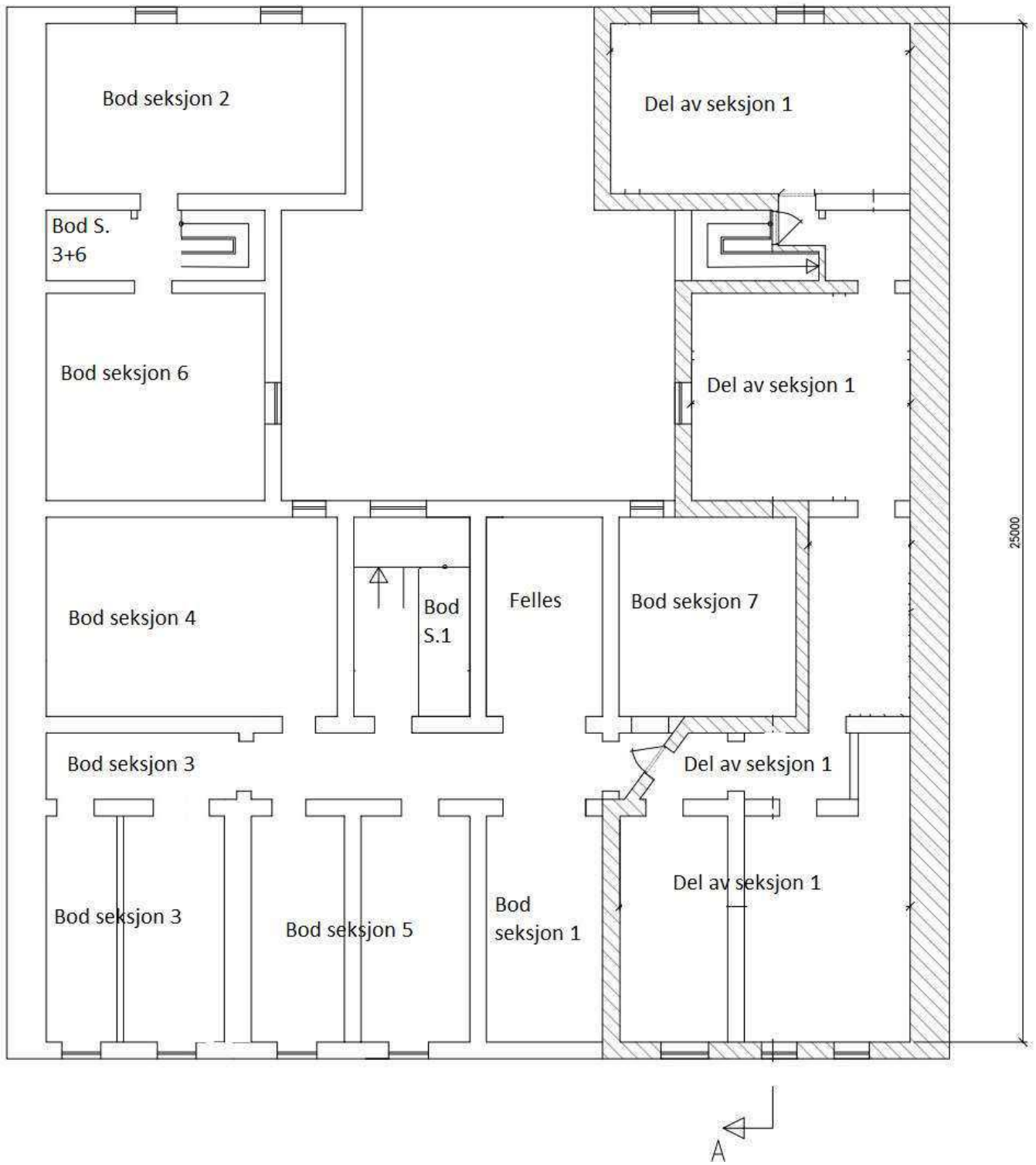
RESULTAT	Budsjett 2026	Resultat 2025
Husleieinntekter	445 000	488 250
Trappevask	17 654	14 400
Fellesutgifter til renter på lån		
Ekstraordinær innbetaling		55 733
Andre inntekter	15 000	17 418
SUM inntekter	<u>477 654</u>	<u>575 801</u>
Elektrisitet	25 000	19 726
Renhold		
Abonnement kabel-TV/Internett	26 200	26 201
Inventar og utstyr	15 000	11 225
Reparasjon og vedlikehold	85 000	123 999
Ekstraordinær oppussing		
Pipe og brann		
Vaktmestertjenester	16 500	
Balkonger		29 010
Carporter		40 250
Trappevask	17 654	14 400
Andre kostnader	1 500	2 700
Gaver		
Forsikringspremier	150 238	138 541
Årsmøte, styremøter etc	3 000	1 860
Kommunale avgifter	132 544	158 899
SUM Driftsutgifter	<u>472 636</u>	<u>566 811</u>
Driftsresultat ekskl lån	<u>5 018</u>	<u>8 989</u>
Renteinntekter		
Renteutgifter		0
Andre finanskostnader	-50	-34
Netto finansposter	<u>-50</u>	<u>-34</u>
Resultat	<u>4 968</u>	<u>8 955</u>

BALANSE PR. 31.12

Eiendeler:	
Kasse	0
Bankinnskudd	140 494
Påløpne, ikke kapitaliserte renter	
Periodiserte forskuddsbetalte utgifter	
Fordringer på sameierne	9 217
SUM kortsiktige fordringer	<u>149 710</u>
SUM Eiendeler	<u>149 710</u>
Egenkapital og gjeld:	
Årets resultat	
Egenkapital	111 867
Vedlikeholdsfond	
Sum egenkapital	<u>111 867</u>
Gjeld til sameierne	37 843
Banklån	
Annen kortsiktig gjeld	
Sum gjeld	<u>37 843</u>
SUM Gjeld og egenkapital	<u>149 710</u>



Carporter tilhørende respektive seksjoner.
Seksjon 6 har ikke carport, men rett til oppføring.
Seksjon 1 har biloppstillingsplass. Tegningen er ikke måleriktig, alle carporter har lik størrelse.





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)

Bebodelselygheder

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.

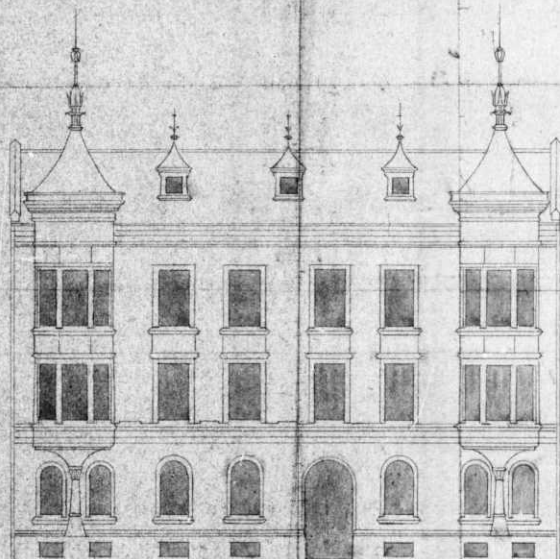
Isolation (§ 26)

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

126 81
 126 81
 126 81

Vänningehus - Oskars gade nr 39.

6/8 1034
 85
 1041
 85
 Blad 5



Facade mot Oskars gade



För byggnadens Schiller
 Ehrup-Meyer

Anneldalen
8 Tegninger



211
1921

Expeditions-Dokument

angaaende indr. av leilighet paa loft og loft m. bag
paa Matr.-No. 39 Oscar Gate
Indleveret 24 februar 1921 Attesteret _____

Ferdig attestert 14.10.1922

Oversendes Tria. reg. navn til i Møllehus.

114
21



26/2 21.

J. Balthansen

Galeus buade er 7.4
12.5 m med 9.4 m byggeleie.
Kvartaler indgar ikke i villaestö-
ket

Kria 1 Mars 21

Kammarerock

1ae

114
1921

Oversendes Tria. mündelstuen. til it =

Møllehus.

114
21

3/5 21.

J. Balthansen

V. D.

Anmeldelse
2 Tegninger.



Ekspedisjons-Dokument

angående innr. av loftrom til beboelse.
på matr.-nr. 39. Oscarsgate
Innlevert 19. juli 1926. Attestert 30/9-26.

Journets Oslo helseråd til
attaler.

20/7 26.

J. Pettersen

Vordets veg mot loft må minst på
3 panel og 4 lag pap. Taket må forsynes med
stabbeløst fyll. Foring friholdes et rummel for lodig lysflate.

Oslo helseråd 5 aug. 1926.

Etter benyttelse

J. Diekm.



685
26

Agnes Bay

V. D. til Innsalling

5/8. 26

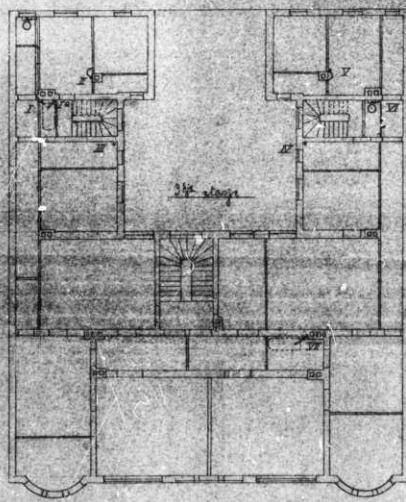
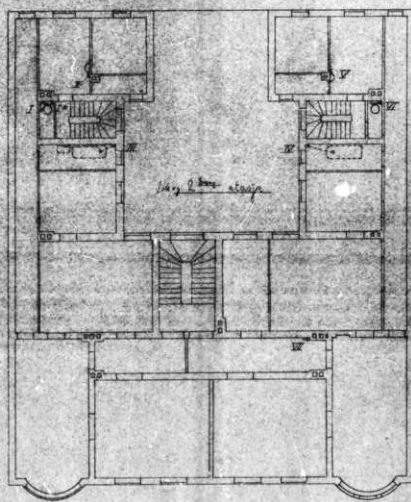
H. 7. Sparre

685
1926

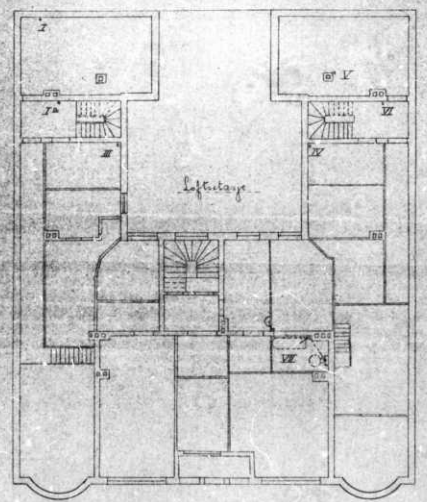
OSCAR'S ST. 39

Pl. 1
11. 11/18

M. & V. 100



NEUFOTODRAFEN-19 X



1. 11/18
11. 11/18

✓
ANMELDELSE.

Tegning.

V.D.

2313/35

OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.-nr. 39 Oscars gate

Innlevert 27.nov.1935.

Attestert

27/2. 86.

✓
Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 28-11-1935.

Chunquius

GM/VW.

Ad: 39 Oscarsgate, jnr. 1652/35.

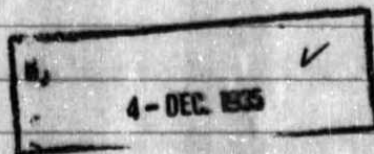
Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum.

Oslo helseråd den 4. desember 1935.

Efter bemyndigelse

Rud Grøn



GM

✓
V.d. til innstilling
Oslo 5/12-35
Chunquius

SAMEIET OSCARSGATE 39

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆRT FELLESMØTE 15.12.05

Møtet ble holdt hos Rellsve.

Til stede:

Seksjon 1: Jon Rellsve

Seksjon 2: Ivar Mytting

Seksjon 3: Unn V. Klyve, Andreas Mæleng

Seksjon 4: Tore Flatla, Wenche Flatla

Seksjon 5: Harald Furu, Trine Lein, Hans Eide Aare

Seksjon 6: (ingen)

Seksjon 7: Jan Erik Rivelsrud, Marius Juul Møller

Møtet ble satt kl 1730

Møtet ble erklært som lovlig innkalt.

Møtet valgte ;

- som møteleder: Ivar Mytting
- som referent: Jon Rellsve
- til å signere: Unn V. Klyve

Dagsorden:

1. Referat fra forrige møte
2. Orientering om takarbeider
3. Salg av loft
4. Eventuelt

Mytting orienterte sameiemøtet om at han stilte med skriftlig fullmakt fra seksjon 6. Ingen hadde innvendinger mot dette.

Rivelsrud og Furu stilte med rådgivere. Dette er det anledning til og dette ble akseptert av sameiemøtet og de ble gitt talerett.

SAK 1: Referat fra forrige møte

Klyve hadde ikke signert referat da protokolltilførselen under vedtaket om salg av kjellerarealene var feil. Klyve retter dette i referatet før hun signerer. Dato i overskrift var feil og rettes også.

Aare mente vedtaket om kjelleren var uryddig, bl.a mente han at arealet som inkluderte rulleboden ikke kunne overdras uten Furu's godkjenning. Budfrist som ble opplyst i referatet ble også kort da referatet ble utsendt samme dag budfristen utløp. I tillegg var det ikke tatt hensyn til mindretallsvernet.

Mytting orienterte om juridiske vurderinger om dette innhentet av han samt redegjorde for prosessen og mente at den var i tråd med tidligere vedtak samt gjeldende regler.

Aare kom med forslag om at sameiemøtet skulle utsettes pga uheldige sider i saksbehandlingen pluss sammenheng mellom salg av loft og salg av kjeller.

Mytting mente innsigelser måtte komme skriftlig og at sameiet måtte avgjøre om vi på møtet skulle gå videre med behandling av loftsalg.

Klyve og Furu var mot at vi gikk videre.

Møller ville ha protokollført at han mente det ikke var grunn til å stemme for om man skulle gå videre på sakslisten.

SAK 2: Orientering om takarbeider

Rellsve orienterte kort om takarbeidene der alt går som planlagt bortsett fra at oppsamlingskassene for vann var mer slitne enn antatt og også vil bli byttet ut. Det ble stilt spørsmål om arbeidene blir ferdige før jul, noe Rellsve skulle undersøke.

SAK 3: Salg av loft

Mytting orienterte først om tidligere vedtak, om ny takst samt de ulike alternativene for videre saksgang.

Deretter ble de ulike tilbudsalternativene klarlagt.

Møller orienterte om Rivalsrud's tilbud.

Furu kom deretter med en muntlig korrigering av tidligere gitt tilbud der han aksepterte å utelate arealet nærmest Rivalsruds leilighet, det samme arealet Rivalsrud var interessert i å kjøpe. Furu avsto fra dette arealet og tilbudt pris ble forholdsmessig redusert i forhold til reduksjon i areal.

Det ble deretter en meningsutveksling om vilkårene i Rivalsruds tilbud. På grunnlag av dette ble tilbudet revidert mhp rømningsveier.

Saken ble deretter tatt opp til avstemming og vedtatt enstemmig.

Vedtak: *Rivalsrud får kjøpe det areal han ble tilbudt da han kjøpte seksjonen med de vilkårene han har gitt i tilbudet. Kjøpesum er totalt kr 675000kr. Furu får kjøpe resterende areal på østfløyen. Kjøpesum er 446358kr redusert forholdsmessig med verdien av det areal som utgår av tilbudet fordi det selges til Rivalsrud.*

Rellsve lager avtaleutkast som oversendes kjøperne for signatur.

SAK 4: Eventuelt

Furu orienterte om at han holder på å sjekke i hvilken grad forsikringen dekker fastmontert inventar. Det er uklart om dette skal dekkes av gårdens forsikring eller av hjemforsikringen.

Klyve syntes det var uheldig med salg av kjeller til seksjon 1 mhp bodfordelingen. Mytting mente det ikke var aktuelt å ta denne saken nå. Da måtte Klyve eventuelt inngi skriftlige innsigelser mot vedtaket som må behandles på et kommende møte. Det må fremsettes en klage og sannsynliggjøres at det må tas opp til ny behandling.

På grunn av det gjennomførte salget av fellesarealer må det utarbeides en ny fordeling av boder. Rellsve foreslo at det ble opprettet en arbeidsgruppe som kom med forslag til ny bodfordeling. Det ble bestemt at denne arbeidsgruppen skulle bestå av Rellsve, Klyve og Tore Flatla.

På grunn av stadig oppfylt søplekasse ble det henstilt til alle om å komprimere søppel så godt som mulig.

Møtet ble hevet kl 1955.

Referent: _____

Underskriver: _____

KJØPEKONTRAKT RÅLOFT
GNR. 213, BNR. 290 I OSLO KOMMUNE

MELLOM

SELGER: Sameiet Oscarsgate 39
Oscarsgate 39, 0258 OSLO

ORG NR.: 987000384

heretter kalt selgeren

og

KJØPER: Jan Erik Rivelsrud
Professor Dahls gate 21 B
0353 OSLO

F. NR.: 200478 [REDACTED]

heretter kalt kjøperen

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1

FORHISTORIE/FORMÅL

Det er gjennomført flere sameiemøter der forhistorie, vilkår og omfang av partenes mellomværende er diskutert og referert. Partene er blitt enige om at Kjøper skal kjøpe et utvidet loftsareal og i sameiemøte den 15. desember 2005 besluttet Selger enstemmig å selge det loftsareal som er angitt i § 2 nedenfor til Kjøper på de vilkår og med de forutsetninger som fremgår av denne kjøpekontrakt. Selgers styre ved dets styreleder fikk fullmakt til å gjennomføre salget. Protokoll fra nevnte sameiemøte er vedlagt denne kjøpekontrakt.

§ 2

SALGSOBJEKT

Selgeren forplikter seg til å overdra til kjøperen råloft av gnr. 213, bnr. 290 i 4 etg. som omfatter følgende areal:

Tørkeloft over seksjon nr. 7. Østre side fra Oscarsgate over seksjon 7 frem til pipestokk.
Vestre side over seksjon 7 fra Oscarsgate frem til pipestokk

Området er i vedlagt takst datert (13/12-2005) målt til 81 kvm og er markert på vedlagte plantegning.

Råloftet overtas med alle rettigheter slik det har tilhørt sameiet og med mur- og naglefast innredning. Råloftet er heretter benevnt som eiendommen.

§ 3

OMKOSTNINGER /KJØPESUM

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kr. 675.000,- skriverkroversekshundreogsyttifemtusen 00/100. Kjøpesummen betales kontant ved overtagelse ved overføring til selgers bankkonto etter selgers anvisning.

Offentlige avgifter betales av kjøperen.

§ 4 VILKÅR

Følgende ubetingede vilkår gjelder for kjøpet:

Selger forplikter seg til å sørge for at Kjøpers utbygging og bruk av loftsetasjen ikke hindres eller sjeneres av eventuelle andre salg og utbyggingsprosjekter på loftet. Ved eventuelle salg og utbygging av andre arealer på loftet enn det som er omhandlet i denne kontrakt, kan det ikke bygges takterrasse eller andre utbygg over det som i dag er bod 5 og bod 3, frem til og med baktrapp, uten etter skriftlig forhåndssamtykke fra Kjøper. Ved etablering av vinduer som ikke er berørt av denne kontraktens areal, skal disse være skråvinduer i taket, uten karnapper eller utstikk. Selger er forpliktet ovenfor Kjøper til å sikre kjøpers rettigheter ved salg til andre (herunder ved salg til seksjon 5), ved å besørge tinglysning av rettighetene/restriksjonene på den eller de seksjon(er) som eventuelt kjøper loftsareal som ikke er omfattet av denne kontrakt.

Eiendommen og seksjon nr. 7 gis ugjenkallelig tinglyst rett til å etablere forskriftsmessig rømningsvei til baktrappene (på begge sider), om det ikke er mulig å etablere annen forskriftsmessig rømningsvei, slik at hensiktsmessig reseksjonering kan skje i fremtiden. Denne rett skal tinglyses på den eller de seksjon(er) som har kjøpt eller kjøper areal mot baktrappene. Sameiet plikter ved salg av annet areal enn omhandlet i denne kontrakt, å besørge slik tinglysning.

Selger er forpliktet til å aktivt å medvirke til klargjøring av loftsarealet slik at alle formelle forhold, så som re-/seksjonering, tinglysning og byggetillatelse ikke hindres. Selger er forpliktet til en samordnet positiv opptreden overfor seksjon 7 og det offentlige slik at modernisering, ombygging og re-/seksjonering lar seg gjennomføre uten for tyngende restriksjoner. Selger er forpliktet til å godta enhver form for seksjonering / reseksjonering av en ekstra seksjon omhandlet areal. Arealet skal ha adkomst fra hovedtrapp.

Sameiet er også forpliktet til å godkjenne alle nødvendige eller hensiktsmessige tiltak for utbygging, så som røropplegg, ledningsopplegg, stillaser med mer.- så lenge disse tilfredstiller offentlig rammelovgivning, forskrifter mv. og ikke er urimelig tyngende for sameiet.

Kjøper er forpliktet til og ta rimelig hensyn til selger og sameiets beboere ved utbygningen. Kjøper forplikter seg også til å lydisolere vegger og gulv opp til gjeldende standarder der dette er nødvendig.

§ 5 OVERTAKELSE

Eiendommen med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, overtas av kjøper ved signering av denne kjøpekontrakt, dog under forutsetning av at kjøper har oppfylt eller oppfylder sine forpliktelser. Kjøpsavtalen skal tinglyses snarest etter signering.

Fra tidspunkt for signering av kontrakten står eiendommen for kjøpers regning og risiko. Ved overtakelsen skal eiendommen overleveres til kjøper i forsvarlig ryddet og rengjort stand, uten heftelser av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

§ 6 HEFTELSE

Selgeren garanterer at eiendommen vil bli levert fri for heftelser.

Selgeren erklærer videre at han ikke er kjent med at det eksisterer heftelser av noen art, så som tinglig eller økonomiske som kan påvirke handelen.

§ 7

TILBEHØR / ANSVARSFORDELING

Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen. Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.

Ved salget av eiendommen har sameiet ikke lenger adgang til inspeksjon av loftet. Kjøper er derfor ved overtagelse forpliktet til å hindre at vann lekker fra takvinduer / tak ved at enhver lekkasje eller tegn på fuktinntrengning skal meddeles Sameiet umiddelbart. Ved isolering av tak plikter Kjøper å etablere forskriftsmessig lufting etc. slik at skader på bygningskonstruksjonen søkes unngått. Utover dette gjelder eierseksjonslovens regler for så vidt gjelder fordelingen av vedlikeholdsansvaret mellom seksjonseier og sameiet.

§ 8

SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler av enhver art som han kjenner til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger, vil det foreligge mangel. Selger er oppmerksom på at det kan medføre erstatningsansvar å fortie kjennskap om skjulte feil og mangler.

Selger garanterer at det til hans kunnskap ikke er kommet pålegg fra offentlige myndigheter som ikke er utført eller betalt og garanterer at det ikke er inngått muntlige eller skriftlige avtaler, private eller offentlige som berører eiendommen. Selger er heller ikke kjent med at det foreligger reguleringsmessige endringer som berører eiendommen direkte eller indirekte.

§ 9

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av sameiet. Skulle det oppstå skade som følge av brann eller annen skade som omfattes av forsikringen før overtagelse, tilfaller erstatningssummen kjøper, forutsatt at han gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

§ 10

TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger plikter å bidra til å innlemme eiendommen i kjøpers seksjon 7 umiddelbart etter denne kontrakts underskrift. Som videre sikkerhet for partenes oppfyllelse av kontraktens betingelser, tinglyses kjøpers rettigheter på seksjon nr. 7 ved tinglysning av kjøpekontrakt. Seksjon 5 sine forpliktelser i henhold til denne kontraktens vilkår (som kjøper av annet loftsareal), tinglyses som heftelse på seksjon nr. 5. Tilsvarende plikter sameiet å besørge tinglysning av forpliktelser i henhold til denne kontrakt på eventuelle andre seksjoner/kjøpere av øvrig loftsareal.

§ 11

BILAG

Denne kontrakten utfylles av vedlagte plantegning med skravert og farget felt som kontrakten omhandler. Protokoll fra sameie møte 15. desember 2005 er også vedlagt. I tillegg har kjøper fått seg forelagt og utlevert 1 eksemplar av følgende:

- Takst
- Reguleringsplan

§ 12

KONTRAKTSEKSEMPLARER

Kontrakten er utferdiget i 2 – to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, 23/5-06



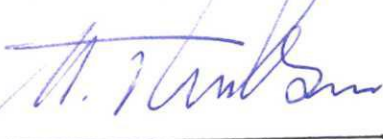
Sameiet Oscarsgate 39
Styrets formann e/ fullmakt

Oslo, 23/5-06



Jan Erik Rivefsrud

Oslo 27/1-2026



Ny eren seksjon 7
Morten Erik Thronsdren

Erklæring fra sameiets styre v/formann/leder.

Plannlagt utvidelse av seksjon nr 7 er i overenstemmelse med kontrakt og godkjent av styre.

Arkitekt tegninger fra Jan Bauck er signert.

Oslo 19/6-2006



Sameiet Oscars gt 39
Styrets formann e/ fullmakt
Jon Rellsve



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: **30 NOV. 2006**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200607419-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 39	Eiendom:	213/290
Tiltakshaver:	Jan Erik Rivelrud	Adresse:	Professor Dahls gate 21B, 0353 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor AS	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Ombygging - Utvidelse av seksjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

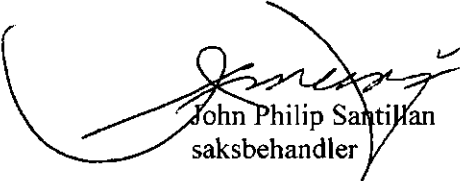
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

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


Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder


John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Jan Erik Rivelrud, Professor Dahls gate 21B, 0353 OSLO

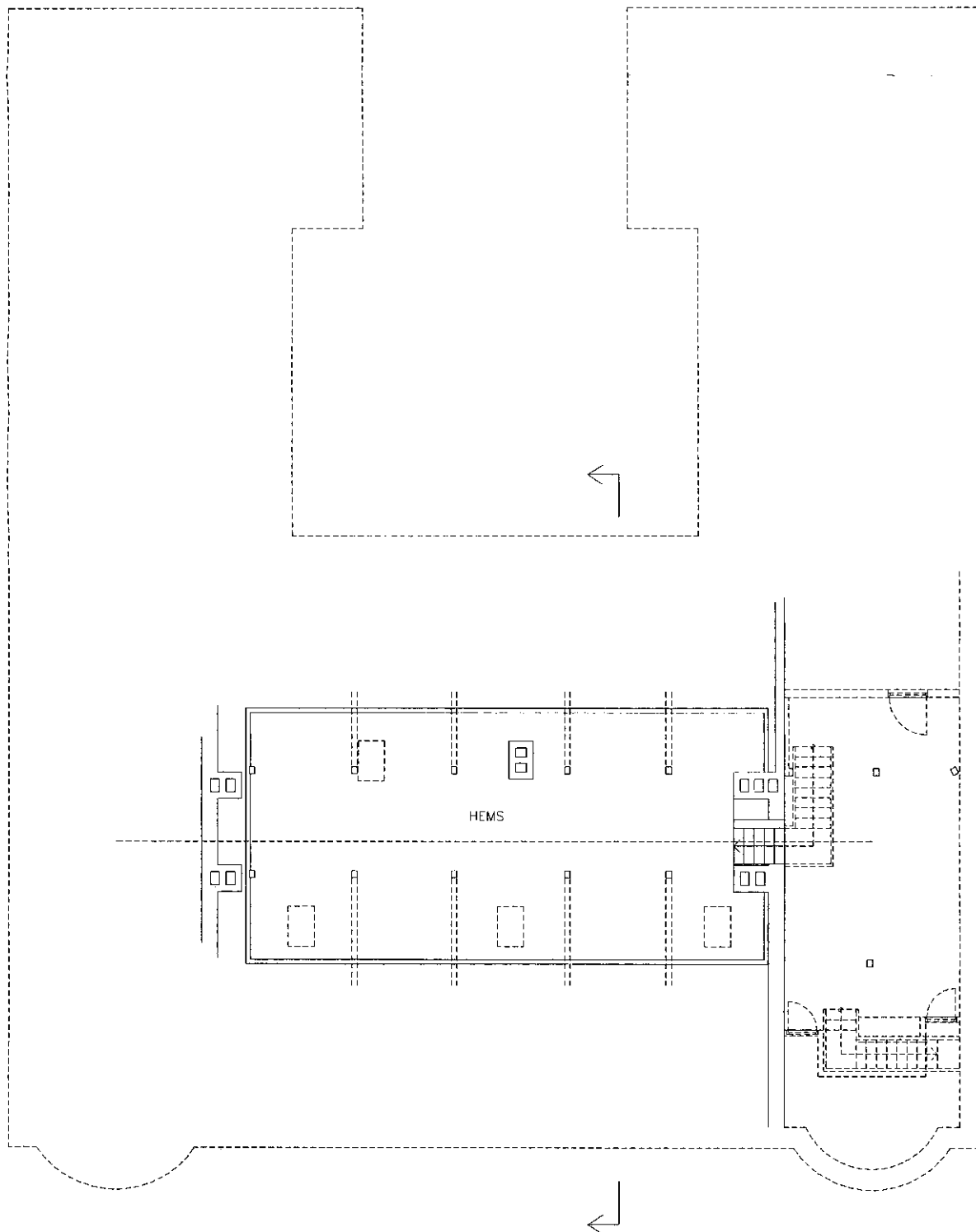


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

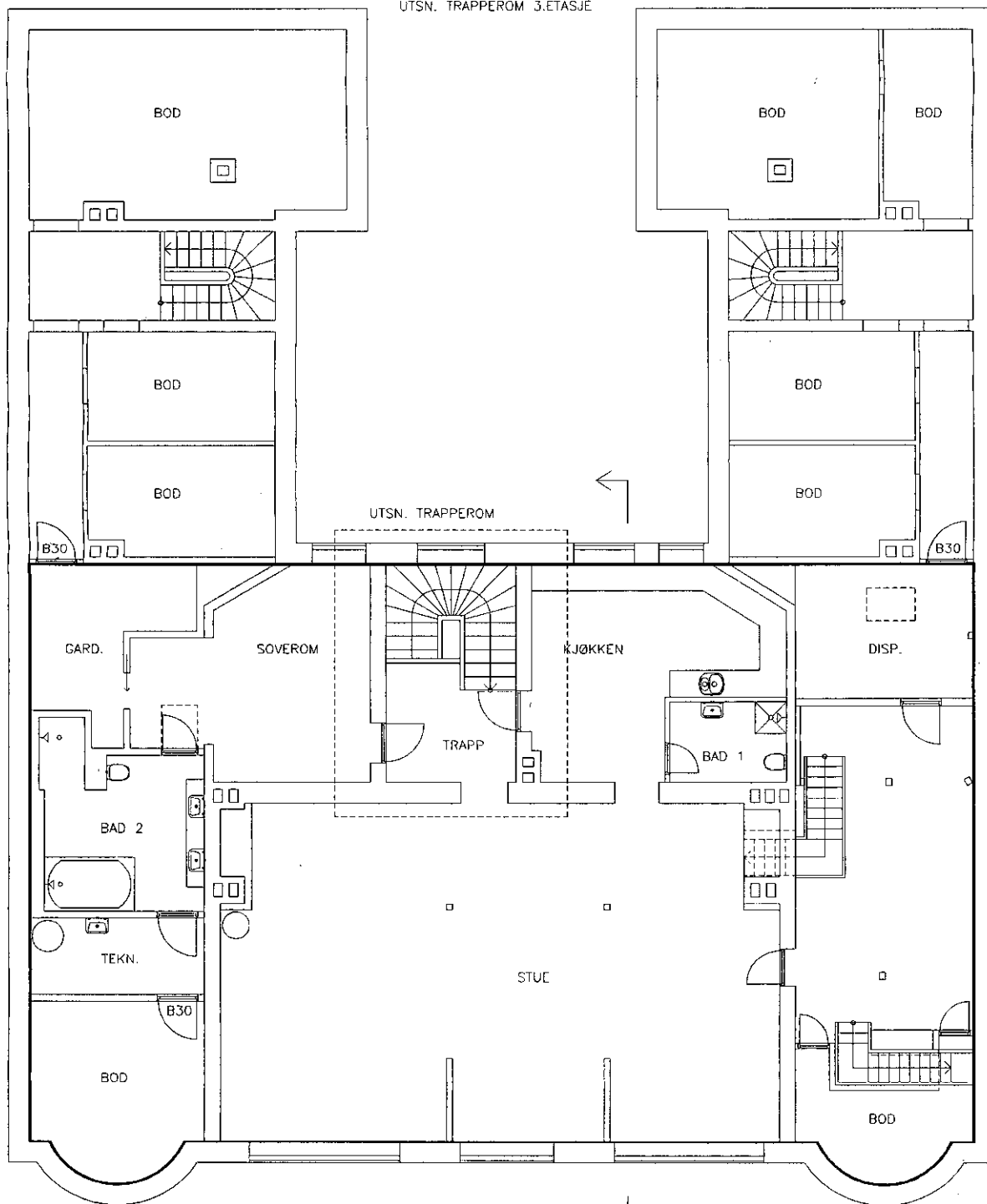
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

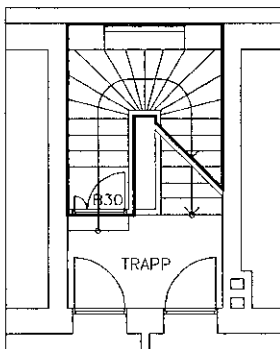
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



JAN BAUCK ARKITEKONTOR AS		SIGN.:	
OSCAR'S GATE 39	5. ETASJE/ LOFT		
SEKSJON NR. 7	PLAN - OMBYGGING	A-01.05	REV. -
GNR 213 BNR 290	MÅL: 1:100		DATE: 14.06.06



UTSN. TRAPPEROM 3.ETASJE



UTSN. TRAPPEROM

OMRISS LEILIGHET

JAN BAUCK ARKITEKONTOR AS

OSCARS GATE 39

SEKSJON NR. 7

GNR 213 BNR 290

SIGN.:

4. ETASJE / 3. ETASJE TRAPP

PLAN -- OMBYGGING

MÅL: 1:100

A-01.04

REV. -

DATE: 14.06.06



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

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

TOVE NICOLAISEN ARK MNAL
Universitetsgata 12
0164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201207927 - 18 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Simen Ellingsen Madsen	Dato: 16.10.2023
Adresse:	OSCARS GATE 39	Eiendom:	213/290/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Oscars gate 39 v/ Thorleif Thorleifsson	Søker:	Siv.ark. Tove Nicolaisen
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Brukstillatelse - Oscars gate 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av balkonger som vi mottok 13.10.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for de tre balkongene som er vist på innsendte tegninger.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt at siste balkong gjenstår.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.12.2024.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.



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/>

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler

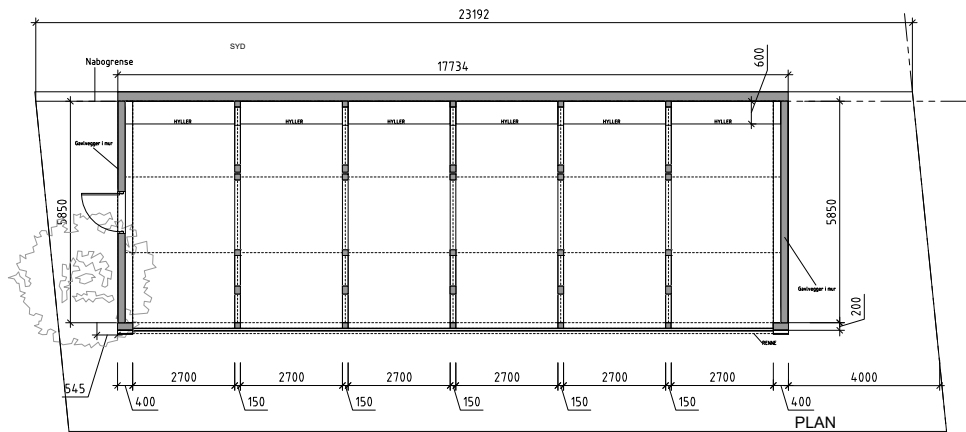
Gaute Dekko - prosjektleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

SAMEIET OSCARS GATE 39, Oscars gate 39, 0258 OSLO

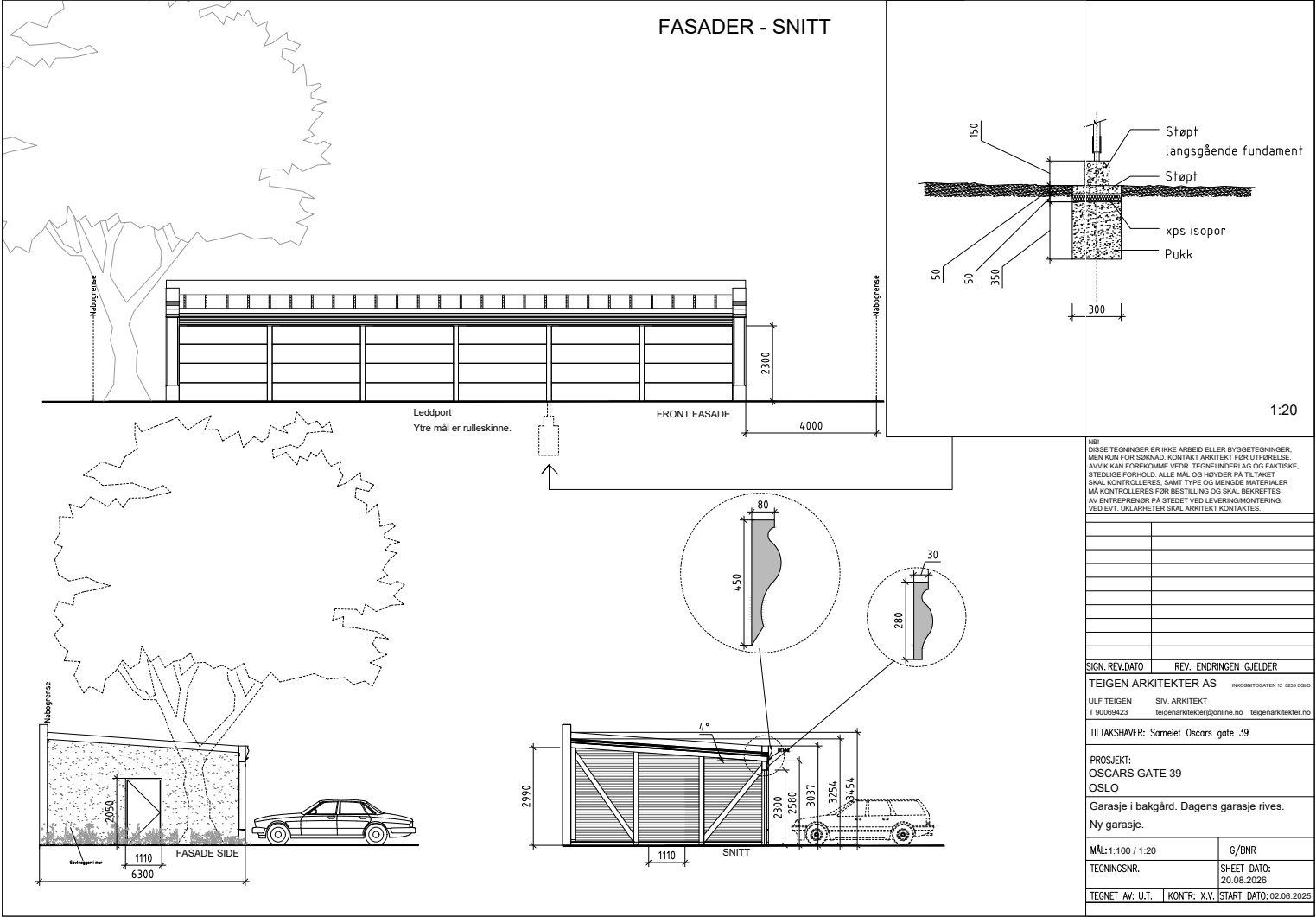


NEB
DISSE TEGNINGER ER IKKE ARBEID ELLER BYGGETEGNINGER.
MEN KUN FOR SØKNAD. KONTAKT ARKITEKT FOR UTTORDELSE.
AVVIK KAN FOREKOMME VEDR. TEGNEUNDERLAG OG FAKTISKE.
STEDLIGE FORHOLD. ALLE MÅL OG HØYDER PÅ TILTAKE
SKAL KONTROLLERES, SAMT TYPE OG MENNGJE MATERIALER
MÅ KONTROLLERES FØR BESTILLING OG SKAL BEKREFTES
AV ENTREPRENØR PÅ STEDET VED LEVERING/MONTERING.
VED EVT. UKLARHETER SKAL ARKITEKT KONTAKTES.

SIGN. REV.DATO		REV. ENDRINGEN GJELDER	
TEIGEN ARKITEKTER AS		INNOVANTOGATEN 12 0258 OSLO	
ULF TEIGEN		SIV. ARKITEKT	
T 90069423		teigenarkitekter@online.no teigenarkitekter.no	
TILTAKSHAVER: Sameiet Oscars gate 39			
PROSJEKT: OSCARS GATE 39 OSLO			
Garasje i bakgård. Dagens garasje rives. Ny garasje.			
MÅL: 1:100 / 1:20		G/BNR	
TEGNINGSNR.		SHEET DATO: 20.08.2026	
TEGNET AV: U.T.		KONTR: X.V. START DATO: 02.06.2025	

PLAN

FASADER - SNITT



Oslo (0301), Gnr 213 / Bnr
290: Oscars gate 39

Innholdsliste

Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	5
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	6

Nr. 39		105 0301 0018820		G nr 213 B nr 290		Anmerkninger I
Navn: Oeas gate				Graf fra ug/o. - bl. 40		
Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Hjemmelsdokumenter		Pante- bok	Area (i 89) Skyld	
13.1875		Kart og opm. for. av 8/6. 1874, hvorefter 3743 1/2 aker av fasthet no 8 Kravmørgen og gift no 39 Oeas gate			112 49 461	
17.1886		No 21/3. 1886, hvorefter 22 90 m ² av fasthet no 41 Oeas gate og tillagt d. i.			42 58 77	
27.1910		Det kongelige Finansdepartement fra Ha. hens. Vedt. ved Skjete av 14/8 1910 fra for- ken Laira skilling for kr. 175.000.			76 476 1/102.10	3.50 best. skr. av 22.50 fra Finansdep. om at for- valtingen av d. e. utført over til Statens bygge- og eiendomsdirektorat.
15277	06.03.86	REIDAR SANDBANKEN 180110 38367				
		OLE MØRK 170809 39535				
		VIDAR HELGHEIM 181052				
		RAGNA FLATLA 210809				
		IVAR MYTING 010850				
		EGIL DANIELSEN 020626 skjøte kr. 3.000.000,-		ld		
85583	24 12 86	Eiendommen er oppdelt i 7 eierseksjoner		ld		

Nr. 39		Navn: Olsars gate		G nr 213. B nr 290	
Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Hefteiser	Pante- bok	7. Forandringer, utsettelse og ann.	
		lone kammende for no. 8 Krammestog sein, lone igjen er utdelt at no. 6. Krammestog loneveien anmerktes for bidet i vindene. 26/10-1854 Ledsjanskjöte av 1/9 1854 inneholdende bestemmelser om byggingen Olsars gate 39. 30/3-1875 Kjöte av 11/3-1875 inneholder bestemmelser om byggingen, byggfelle og innhegning 26/3-1879 Erklæring av august 1879 fra Byggingssköt Olaf Vidua. Kjøret Camilla Kallstov 15 og Olsars gate 41 gis rett til å bygge den gjæmte og å lagte felles kloakkled og ad- gang til efterlyst og reparasjon av bakken 27/4-1900 15. av 16/4-1900 fra Læra Byggingssköt, hvorfor Olaf Vid- ua er berettiget til å se i den tilhørende kan vi har, menst kan mot fremtidige kan skaffe sig en annen tilvarende lokaler mulighet. 27/4-1940 15. av 15-1959. Erklæring av 15. 1959 ang. innsettelse fra byggingsskötet for skjøttak for biler og sykler. Kan ikke stilles uten Olsars byggingsskötets samtykke. 27/4-1959.	14 15-176 106 17-178 17-179		
25474	24 04 86	Obl. kr. 650.000 Sparebanken ABC anf. prior. sideordnet kr. 1.250.000		NEKTET TINGLYST 19/1 1986 SAK NR 125 /1986	
27229	05 05 86	Obl. kr 350.000,- Sandsvør Sparebank 1/6 av d.e. tilh. Vidar Helgheim. 20 03 87. dbnr. 18631, frafaller pant i snr. 1.2 4.5.6.7. Hefter bare i snr. 3. HKB	AB	Overført seksjon nr. 3	
57414	16 09 86	Obl kr. 650.000 Sparebanken ABC, 16.3.88 dbnr. 18849 Pantefrafall i Snr. 2 - 7. TM	AB		
85583	24 12 86	Oppdelingsbegjæring - 7 boliseksjoner	MT		

Nr. 59		105 0301 0018820		G nr 213 B nr 290	
Navn: Olavs gate				Graf fra 10. - 66. 40	
Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Area (0 85) Skyld	Anmerkninger
15277	06.03.86	REIDAR SANDBANKEN 180110 38367 OLE MØRK 170809 39515 VIDAR HELGHEIM 181052 35999 RAGNA FLATLA 210809 38869 IVAR MYTING 010850 44911 EGIL DANIELSEN 020626 [redacted] skjøte kr. 3.000.000,-			
85583	24.12.86	Eiendommen er oppdelt i 7 eierseksjoner			
		15.1875 Kart og opus. fore. av 1/6.1874, hvorefter 2743¹/₂ aker og fasthet no 8 Arvinningsopvisen og gift no. 39 Olavs gate 17.1886 1^o av 21/3.1886, hvorefter 22.90 m² av fasthet no 41. Olavs gate og tillagt d.: 21/8.1910 Det kongelige Ligningsdepartement paa Sta- kult Vigne ved Skatte av 14/8.1910 fra for- ken Ligningsskilling for k. 175.000 - 21/6.1940 [redacted] 1/6.1940 [redacted] 1/6.1940 25.40 Grot. skr. av 25.40 fra Tunnsdip. om at for- vallingen av d. e. er for- over til Statens bygge- og eiendomsdirektorat			

Nr. 39		Navn: Olavs gate		G nr 213. B nr 290	
Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Hefteiser	Pante- bok	7. Forandringer, utsettelse og ann.	
		Laus kommune fra no. 8 Dracimberg- vinn, laus igjen er utdelt at no. 6 ^{te} Dracim- bergvinn-annumet fra bidet i vinnene:			
24/1854		Likjanskjøte av 1/9 1854 inneholdende heltummetter og klyggelien	14 18-77		
		Olavs gate 37			
24/1875		Kjøte av 11/3-1875 inneholder heltummetter for klyggelien, klyggelien og innbegjæring	10 18-77		
24/1899		Erklæring av august 1899 for utdeling av 7 Olaf Vidar - klostet, Samilla klostet og Olavs gate 41 og rett til å klygge den gjættelien i 1. lagte felle klostet og ad- gang til efterlyst og reparasjon av klostet	18 18-77		
24/1910		B. av 1/4-1910 for Lova Rørding, hvorfor Olaf Vid- ar er berettiget til å ha i sin klostet, han vil ha, inntil han mot pante har kaffe lig en annen tilvarende klostet- melighet.	18 18-77		
24/1940		Erklæring av 15-1940 ang. innatak fra byggningsredelsene for skinstak for biler og sykler. Kan ikke stilles uten Oslo byggningsseksjons samtykke. 24/15-1940.			
25474	24 04 86	Obl. kr. 650.000 Sparebanken ABC anf. prior. sideordnet kr. 1.250.000			NEXTET TINGLYST 19/1 1986 SAK NR. 125 /1986
27229	05 05 86	Obl. kr 350.000,- Sandvåg Sparebank 1 1/6 av d.e. tilh. Vidar Helgheim. 20 03 87, dnr. 18631, frafaller pant i snr. 1.2 Hefter bare i snr. 3.HKB	18 18-77		Overført seksjon nr. 3
57414	16 09 86	Obl kr. 650.000 Sparebanken ABC, 16.3.88 dnr. 18849 Pantefrafall i Snr. 2 - 7.10/			
85583	24 12 86	Oppdelingsbegjæring - 7 boliseksjoner			MT

nr. 7774 19 59 ✓
avskrift 15. mai.**Erklæring**

vedrørende

Gnr. 2 1 3 Bnr. 2 9 0Oscarsgate 39.

Eiendom

Skurtak for biler og sykler.

Arbeidets art

58/2486.

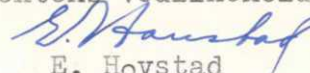
Bygn.kontr. j.nr.

Den 11/11-58 har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-
arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning
når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo
bygningsråds samtykke.

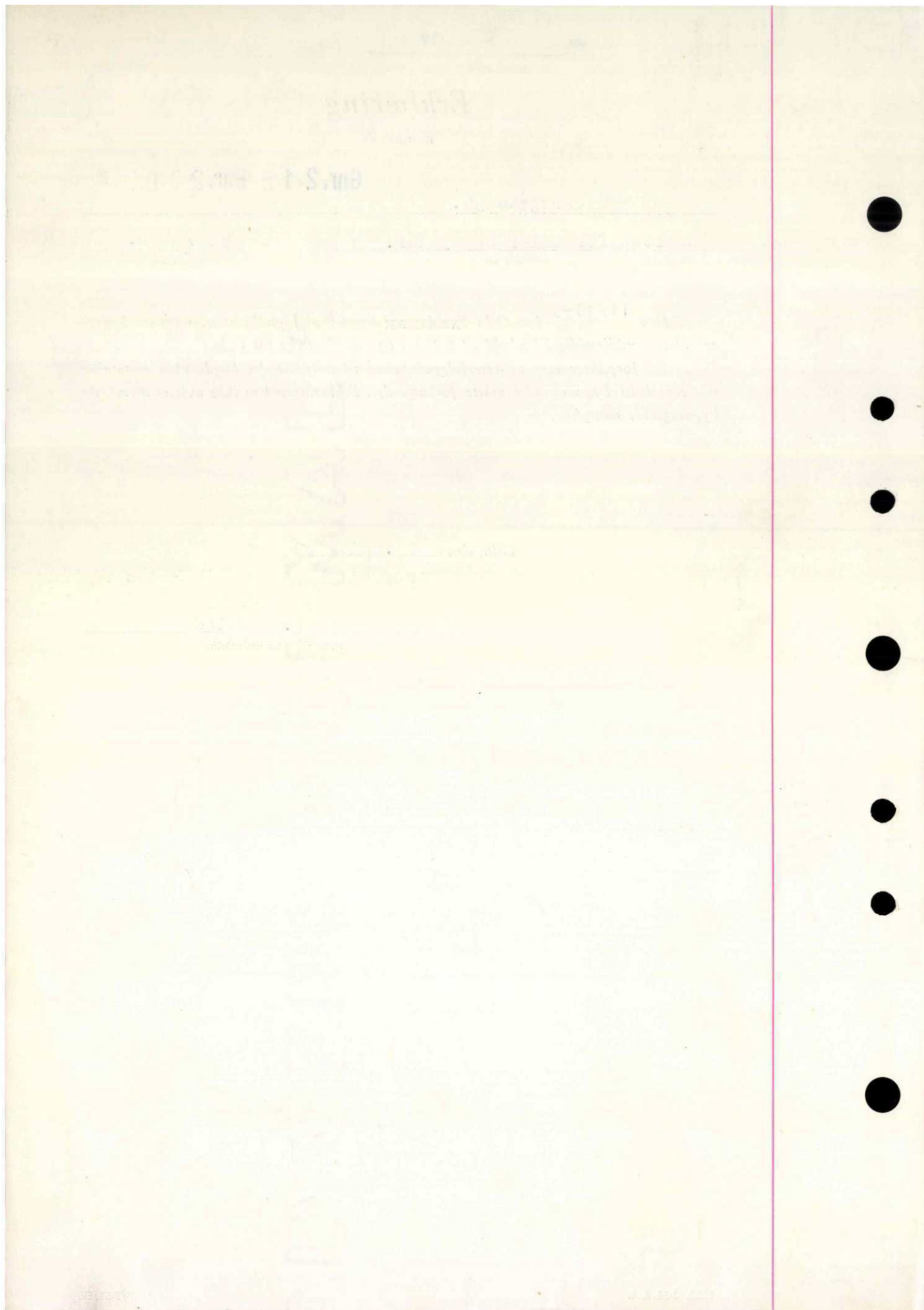
Oslo, den 15. mai 1959

Riksarkitektens vedlikeholdsavdeling



E. Hovstad

Skjøteinnehavers underskrift.



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.	Kommune Oslo														
2. Eier	<table><thead><tr><th>Navn</th><th>Fødselsdato (dag, mnd., år)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. Ivar Mytting</td><td>010850</td></tr><tr><td>2. Ragna Flatla</td><td>210809</td></tr><tr><td>3. Vidar Helgheim</td><td>181052</td></tr><tr><td>4. Ole Mørk</td><td>170809</td></tr><tr><td>5. Egil Danielsen</td><td>010626</td></tr><tr><td>6. Reidar Sandbakken</td><td>180110</td></tr></tbody></table>				Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)	1. Ivar Mytting	010850	2. Ragna Flatla	210809	3. Vidar Helgheim	181052	4. Ole Mørk	170809	5. Egil Danielsen	010626	6. Reidar Sandbakken	180110
Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)																	
1. Ivar Mytting	010850																	
2. Ragna Flatla	210809																	
3. Vidar Helgheim	181052																	
4. Ole Mørk	170809																	
5. Egil Danielsen	010626																	
6. Reidar Sandbakken	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 oppføring 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

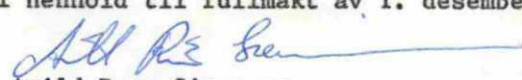
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

 Dato
1. desember 1986

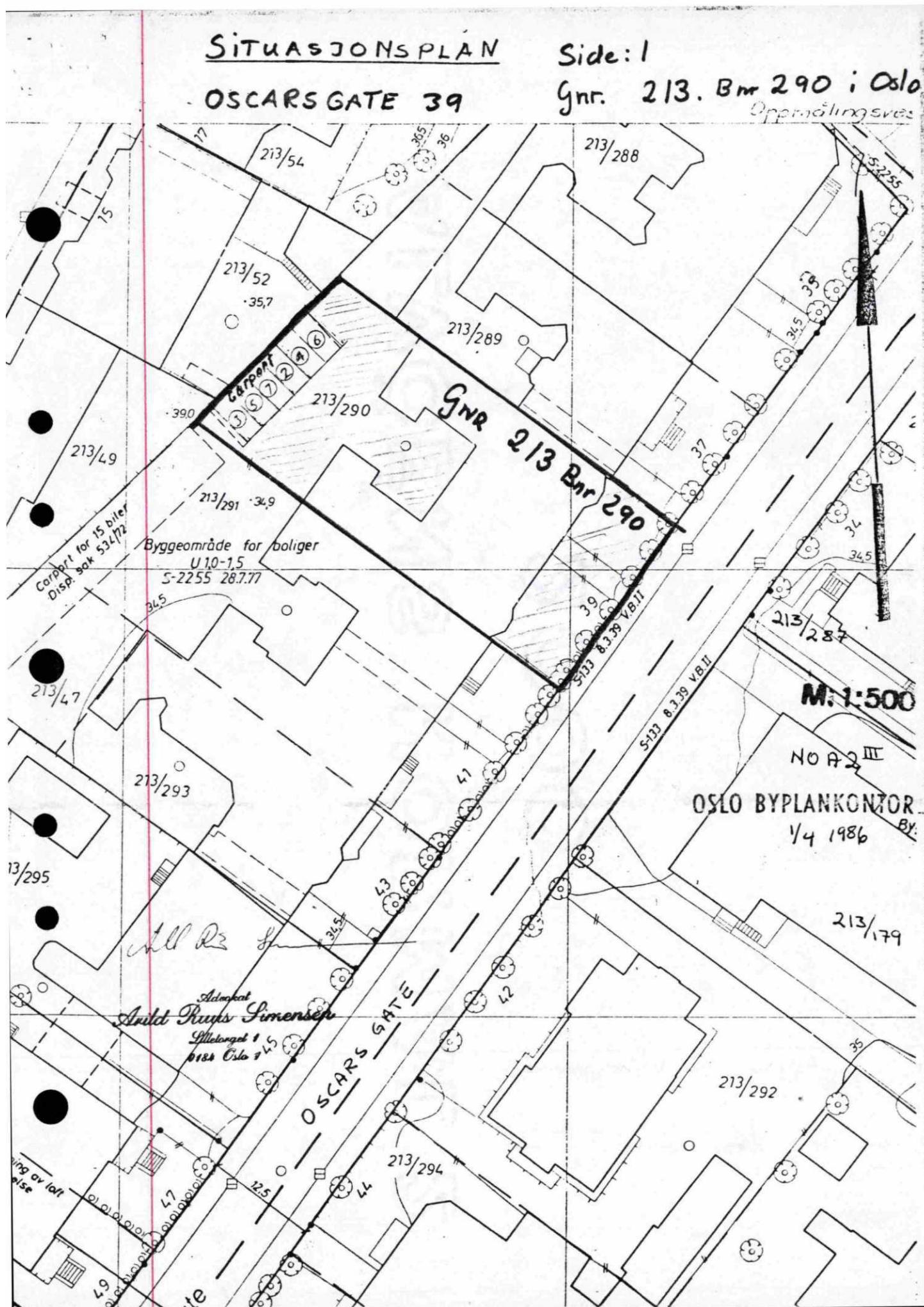
 Hjemmelshaver(ne)s underskrift
 I henhold til fullmakt av 1. desember 1986

 Sted
Oslo


 Arild Ruus Simensen
 Advokat

Dokumentet returneres til:

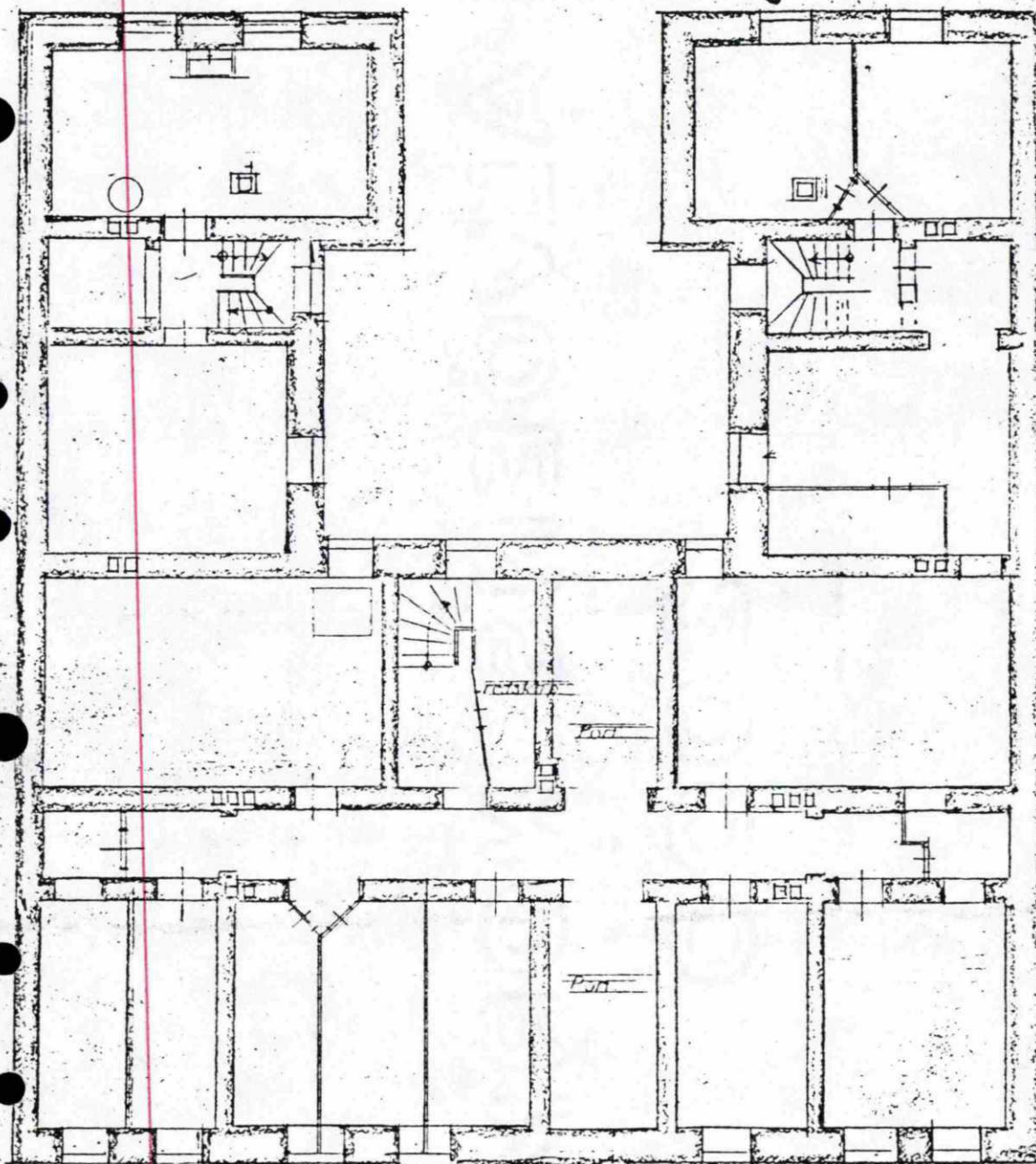
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Arild Ruus Simensen	Lilletorget 1, 0184 Oslo 1	41 67 60



KJELLERPLAN

Side : 2

Gnr. 213 Bnr 290 Oslo



Attestert

Arvid Ruus Simensen
Lillestrøget 8
0184 Oslo 7

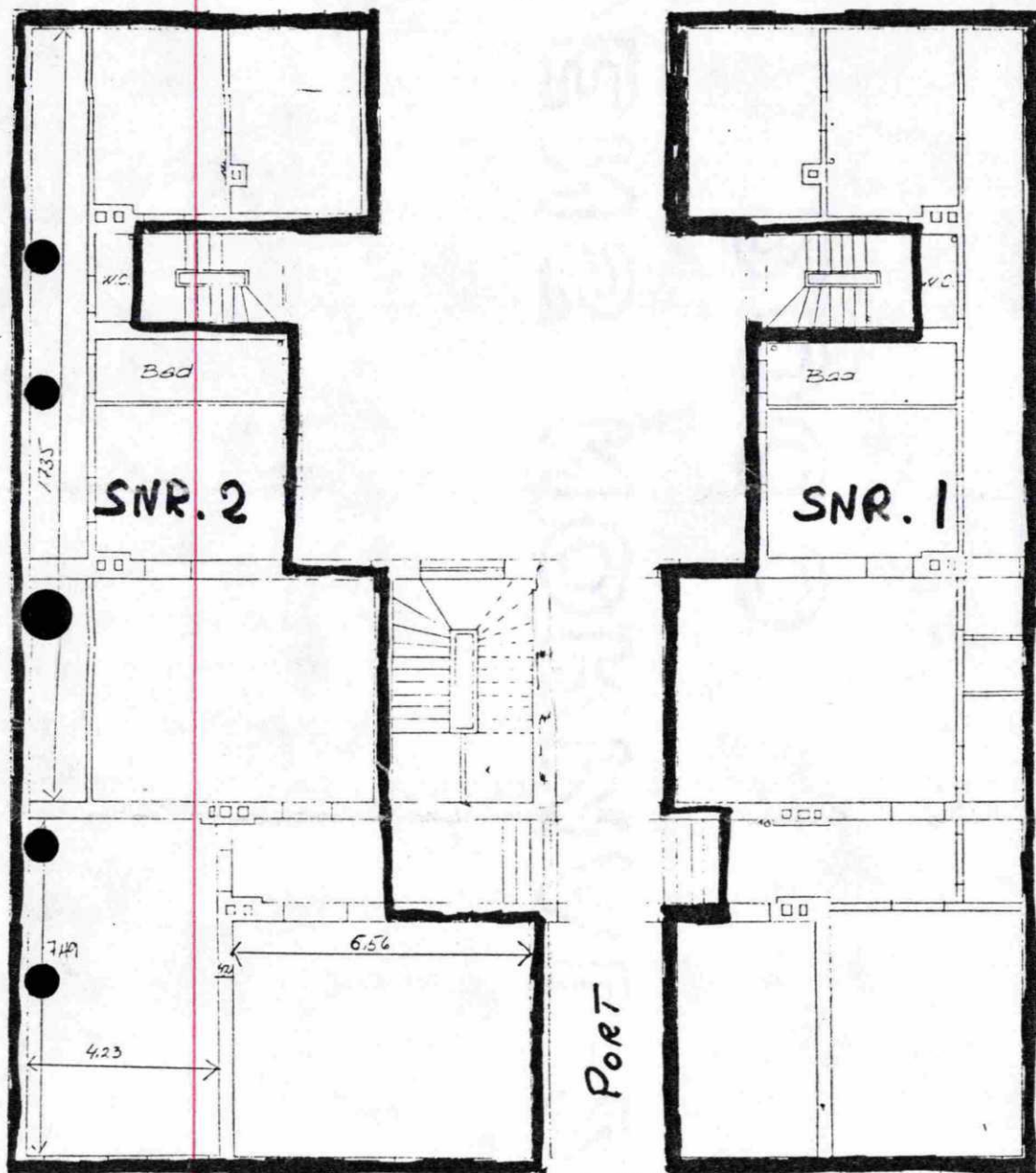
Oscars g. 39.
Kjeller.

Skat 1:100

1. ETASJE

Side : 3

Gnr. 213 Bnr 290 Oslo



Alt R. S.

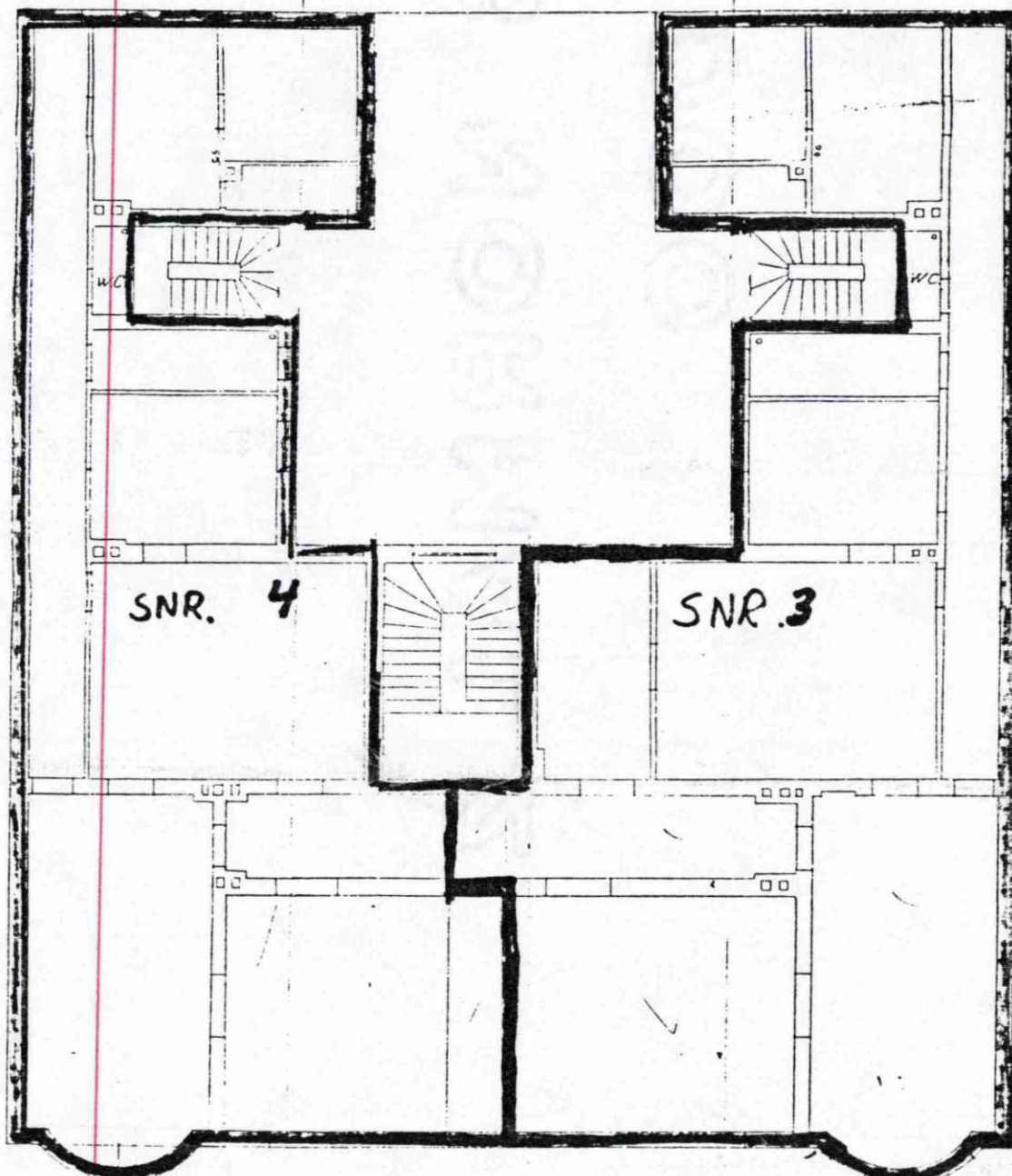
Advokat
Astrid Ruus Simonsen
Lillelungegt 1
0124 Oslo 1

Oscarsgt. 39		REGISTR. DATO 7/12-69
1. etasje		MAÅL 1:100
STATENS BYGGE- OG EIERDOMSDIREKTORAT DISTRIKTSENTERET OSLO		

2. ETASJE

SIDE: 4

Gnr. 213 Bnr 290 i Oslo



Arild R. L.

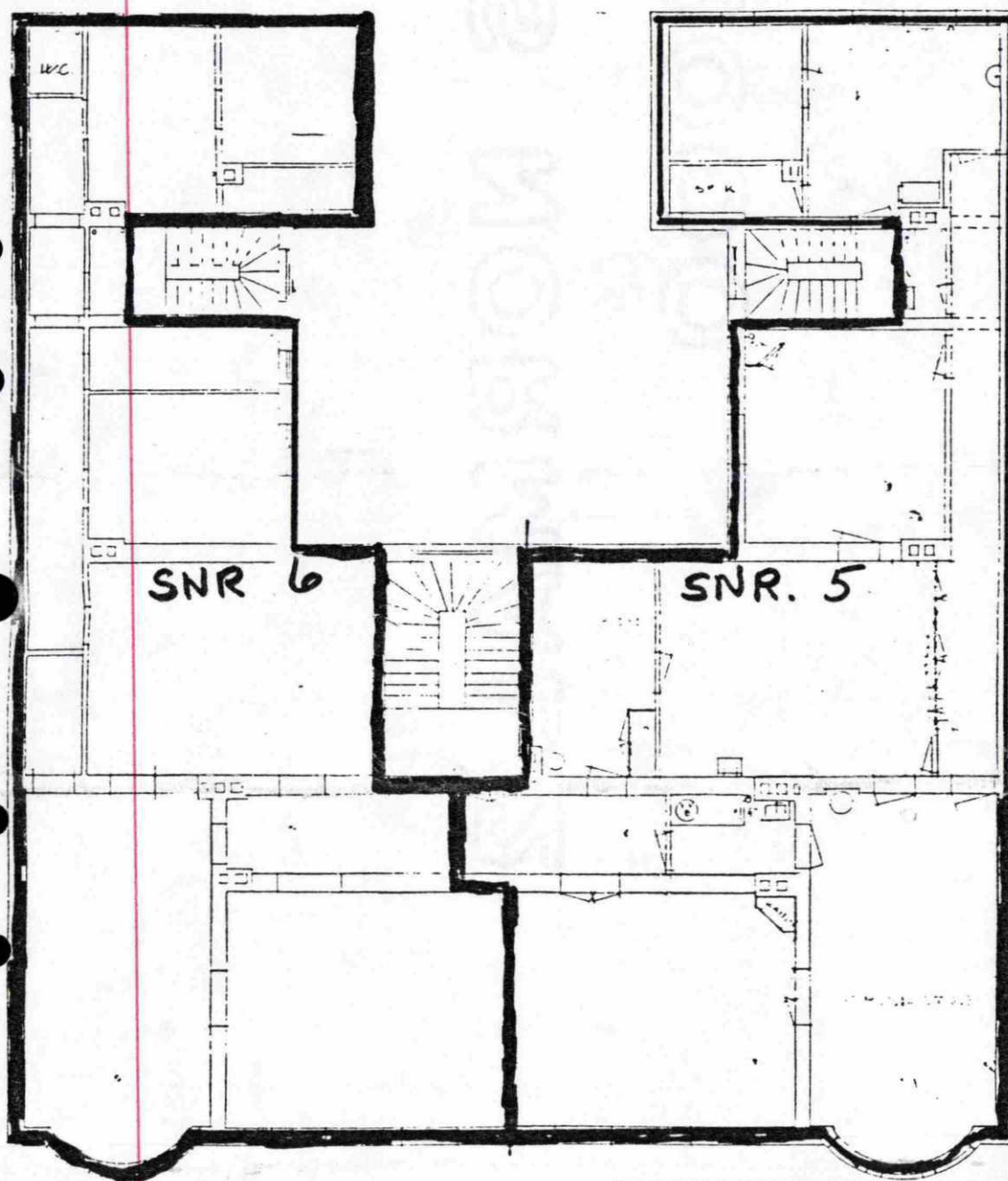
Arild R. L.
Lillestrøget 1
0184 Oslo 7

ANLEGG	Oscarsgt 39	UTGIVNINGSDATO	2/12-69
ETASJE	2. etasje	SKALA	1:100
STATENS BYGGE- OG EIENDOMSSKILLINGSSKILLING			

3. etasje

SIDE : 5

GNR 213 . BNR 290 , Oslo



Attestert av

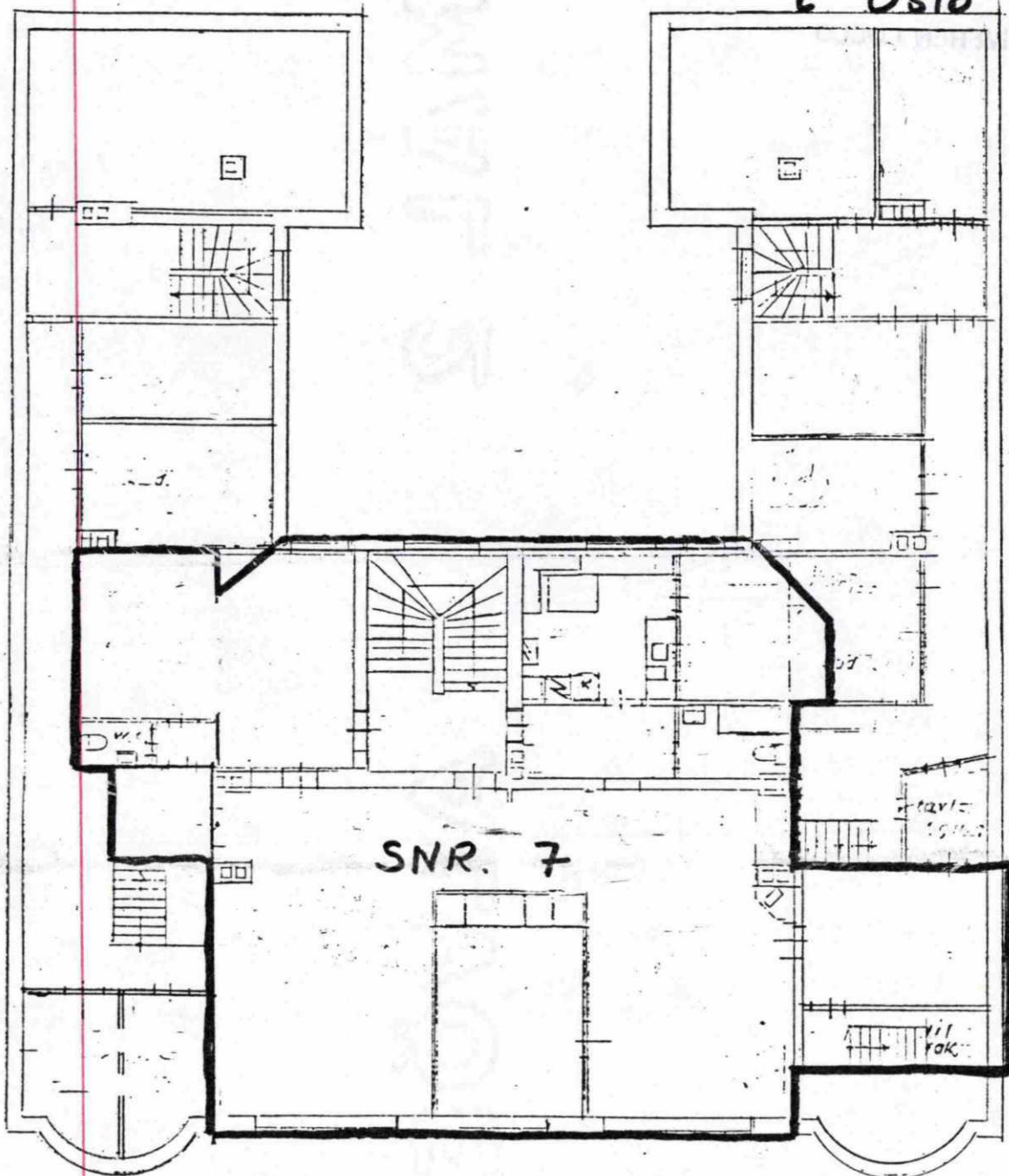
Attestert
Astrid Ruus Simensen
Lillestrøget 1
0184 Oslo 1

Oscarsgt 39		NETTET. 29/1-73 S. 5
PTG...		STAT. NR. DA. 0
3. etasje		19/12-60
STATENS BYGG		1:100
UTSTATT		

4. ETASJE

SIDE: 6

Gnr. 213 Bnr. 290
i Oslo



Oscars g. 32.
Plan nr. 100
Målestokk 1:100

Arild Ruus Simensen
Arkitekt
Lillestrøget 1
0184 Oslo 7

DAGBOKFØRT

29.DEC.06 085583

BYSKRIVEREN I OSLO

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Sameiet Oscars gate 39 v/ styreleder Jon Rellsve	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 2380947 Tinglyst: 17.12.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Oscars gate 39	
Postnummer: 0258 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 987000384 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Sameiet Oscars gate 39	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 987000384

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo kommune	Gnr. 213	Bnr. 290	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo kommune	Gnr. 213	Bnr. 290	Fnr. 5
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 11/12-24	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

I henhold til avtale skal kjøpekontrakten inngått mellom Sameiet Oscars gate 39 og seksjon 5 tinglyses som heftelse på g.nr. 213 b.nr. 290 s.nr. 5.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja☐ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷****6. Underskrifter**

Sted og dato

Oslo 1/12-24

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

F. Keller

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

~~Sameiet Oscarsgt. 39 Orgnr. 987000384~~
Sameiet Oscarsgt. 39 Orgnr. 987000384

KJØPEKONTRAKT RÅLOFT GNR. 213, BNR. 290 I OSLO KOMMUNE

MELLOM

SELGER: Sameiet Oscarsgate 39
Oscarsgate 39, 0258 OSLO

ORG NR.: 987000384

heretter kalt selgeren

og

KJØPER: Harald Furu
Oscarsgate 39
0258 OSLO

F. NR.: 190350

heretter kalt kjøperen

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

§ 1

FORHISTORIE/FORMÅL

Det er gjennomført flere sameiemøter der forhistorie, vilkår og omfang av partenes mellomværende er diskutert og referert. Partene er blitt enige om at Kjøper skal kjøpe et utvidet loftsareal og i sameiemøte den 15. desember 2005 besluttet Selger enstemmig å selge det loftsareal som er angitt i § 2 nedenfor til Kjøper på de vilkår og med de forutsetninger som fremgår av denne kjøpekontrakt. Selgers styre ved dets styreleder fikk fullmakt til å gjennomføre salget. Protokoll fra nevnte sameiemøte er vedlagt denne kjøpekontrakt.

§ 2

SALGSOBJEKT

Selgeren forplikter seg til å overdra til kjøperen råloft av gnr. 213, bnr. 290 i 4 etg. som omfatter følgende areal:

Vestre side over seksjon 5 (hele arealet grensende til seksjon 7), inkludert baktrapp fra og med repoet i 3. etg

Området er i takst datert (13/12-2005) målt til 28 kvm og er markert på vedlagte plantegning.

Råloftet overtas med alle rettigheter slik det har tilhørt sameiet og med mur- og naglefast innredning. Råloftet er heretter benevnt som eiendommen.

§ 3

OMKOSTNINGER /KJØPESUM

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kr. 252.000,- skriverkronertohundreogfemtittusen 00/100. Kjøpesummen betales kontant ved overtagelse ved overføring til selgers bankkonto etter selgers anvisning.

Offentlige avgifter betales av kjøperen.

§ 4

VILKÅR

Følgende ubetingede vilkår gjelder for kjøpet:

Ved utbygging av eiendommen, kan det ikke bygges takterrasse eller andre utbygg frem til og med baktrapp, uten etter godkjenning i Sameiermøte og skriftlig forhåndssamtykke fra Seksjon 7. Ved evt. etablering av vinduer, skal disse være skråvinduer i taket, uten karnapper eller utstikk.

Det skal opprettholdes forskriftsmessig rømningsvei til og via baktrappen. Denne rett skal tinglyses..

Vegg samt rømningsdør mot seksjon 7 skal oppføres med brannhemmende materialer før arealet tas i bruk med en annen anvendelse enn ved kjøpstidspunkt. Arbeid og kostnader påligger kjøper.

Sameiet er forpliktet til å godkjenne alle nødvendige eller hensiktsmessige tiltak for utbygging, så som røropplegg, ledningsopplegg, stillaser med mer, så lenge disse tilfredsstiller offentlig rammelovgivning, forskrifter mv. og ikke er urimelig tyngende for sameiet.

Kjøper er forpliktet til og ta rimelig hensyn til selger og sameiets beboere ved utbyggingen. Kjøper forplikter seg også til å lydisolere vegger og dører opp til gjeldende standarder dersom dette er nødvendig.

Samtidig med undertegnelse av denne kontrakt, frigir kjøper bod mot Oscarsgate, kalt "rulleboden", mot at Sameiet stiller et tilsvarende bodareal til disposisjon. Denne overtas til eksklusiv bruk for kjøper. Boden/bodarealet er anmerket i vedlagte plantegning med skravert og farget felt som kontrakten omhandler.

§ 5

OVERTAKELSE

Eiendommen med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, overtas av kjøper ved signering av denne kjøpekontrakt, dog under forutsetning av at kjøper har oppfylt eller oppfyller sine forpliktelser. Kjøpsavtalen skal tinglyses snarest etter signering.

§ 6

HEFTELSE

Selgeren garanterer at eiendommen vil bli levert fri for heftelser.

Selgeren erklærer videre at han ikke er kjent med at det eksisterer heftelser av noen art, så som tinglig eller økonomiske som kan påvirke handelen.

§ 7

TILBEHØR / ANSVARSFORDELING

Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen. Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen.

Ved salget av eiendommen har sameiet ikke lenger adgang til inspeksjon av loftet. Kjøper er derfor ved overtagelse forpliktet til å hindre at vann lekker fra takvinduer / tak ved at enhver lekkasje eller tegn på fuktinntrengning skal meddeles Sameiet umiddelbart. Ved isolering av tak plikter Kjøper å etablere forskriftsmessig lufting etc. slik at skader på bygningskonstruksjonen søkes unngått. Utover dette gjelder eierseksjonslovens regler for så vidt gjelder fordelingen av vedlikeholdsansvaret mellom seksjonseier og sameiet.

§ 8

SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT

Selger har plikt til å opplyse om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler av enhver art som han kjenner til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger, vil det foreligge mangel. Selger er oppmerksom på at det kan medføre erstatningsansvar å fortie kjennskap om skjulte feil og mangler.

Selger garanterer at det til hans kunnskap ikke er kommet pålegg fra offentlige myndigheter som ikke er utført eller betalt og garanterer at det ikke er inngått muntlige eller skriftlige avtaler, private eller offentlige som berører eiendommen. Selger er heller ikke kjent med at det foreligger reguleringsmessige endringer som berører eiendommen direkte eller indirekte.

§ 9

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av sameiet. Skulle det oppstå skade som følge av brann eller annen skade som omfattes av forsikringen før overtakelse, tilfaller erstatningssummen kjøper, forutsatt at han gjør opp i samsvar med denne kontrakt.

§ 10

TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger plikter å bidra til å innlemme eiendommen i kjøpers seksjon 5 umiddelbart etter denne kontrakts underskrift. Som videre sikkerhet for partenes oppfyllelse av kontraktens betingelser, tinglyses kjøpers rettigheter på seksjon nr.5 ved tinglysning av kjøpekontrakt.

§ 11

BILAG

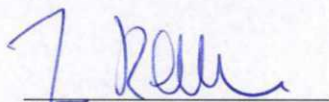
Denne kontrakten utfylles av vedlagte plantegning med skravert og farget felt som kontrakten omhandler. Protokoll fra sameie møte 15. desember 2005 er også vedlagt.

§ 12

KONTRAKTSEKSEMPLARER

Kontrakten er utferdiget i 2 – to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, 18/8-06

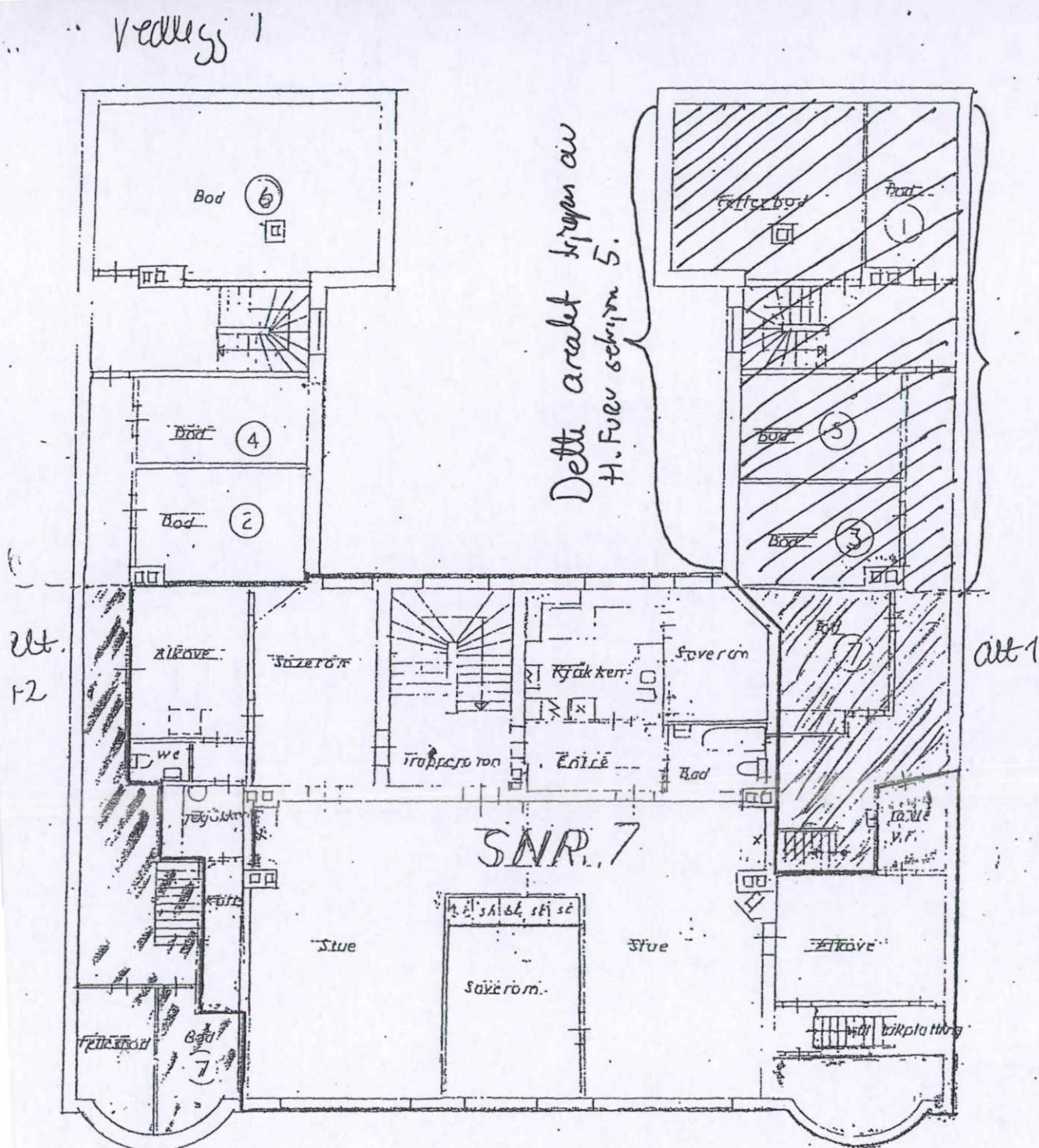


Sameiet Oscarsgate 39
Styrets formann e/ fullmakt

Oslo, 21/8-06



Harald Furu



Enn. 213 Bnr 280 Oscars gt. 39' Oslo.
Plan av Sandbakkens leilighet i 4 etasje. Seksjon nr. 7.
Mål 1:100

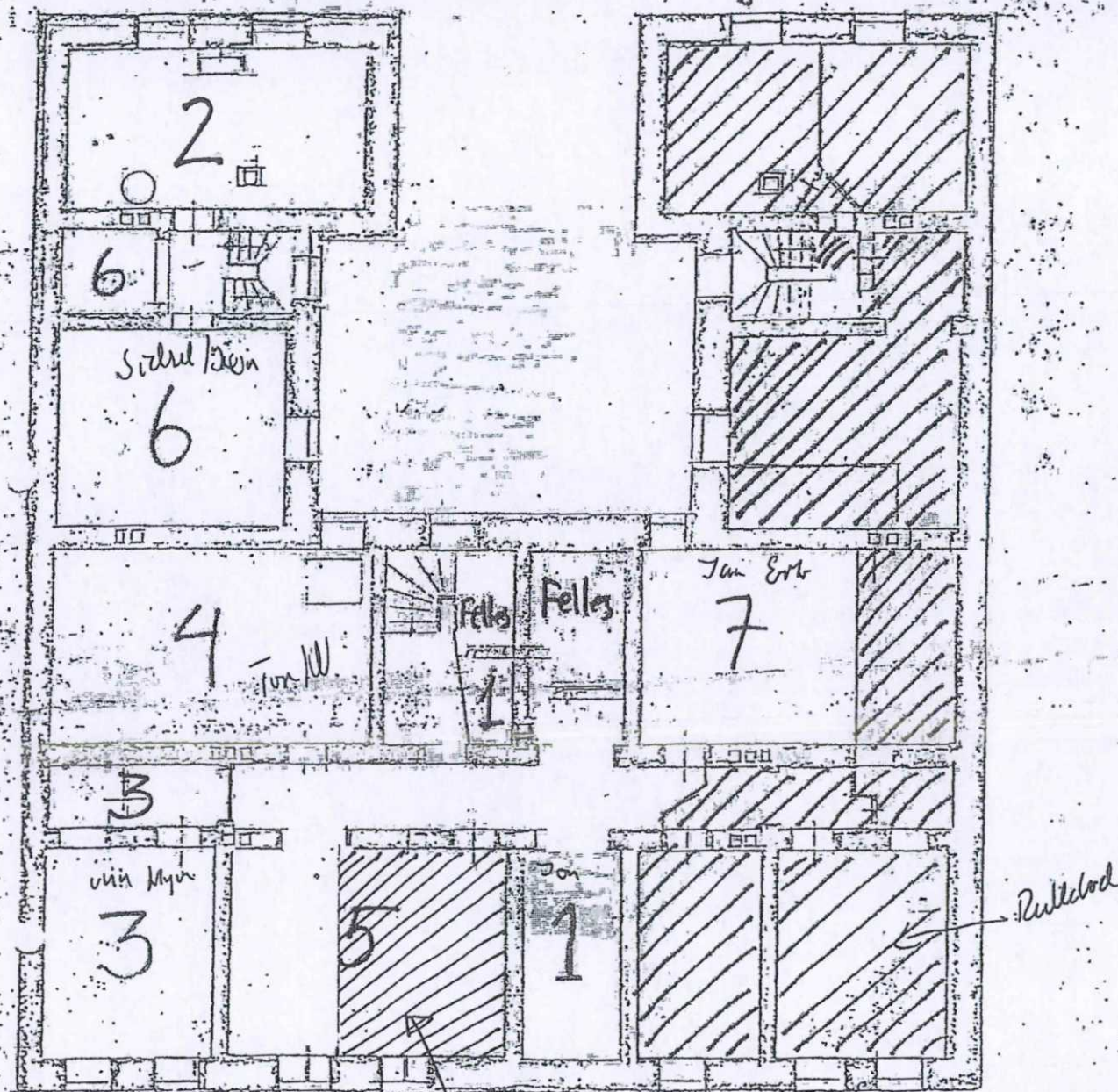


MC 20

KJELLERPLAN

Side 2

Gnr. 213 Bnr 290, 0



Attestert kopi

Denne boden kan frigjøres for skatte 5

Arvid Ruus Simonsen
Pilestredet 7
0123 Oslo 7

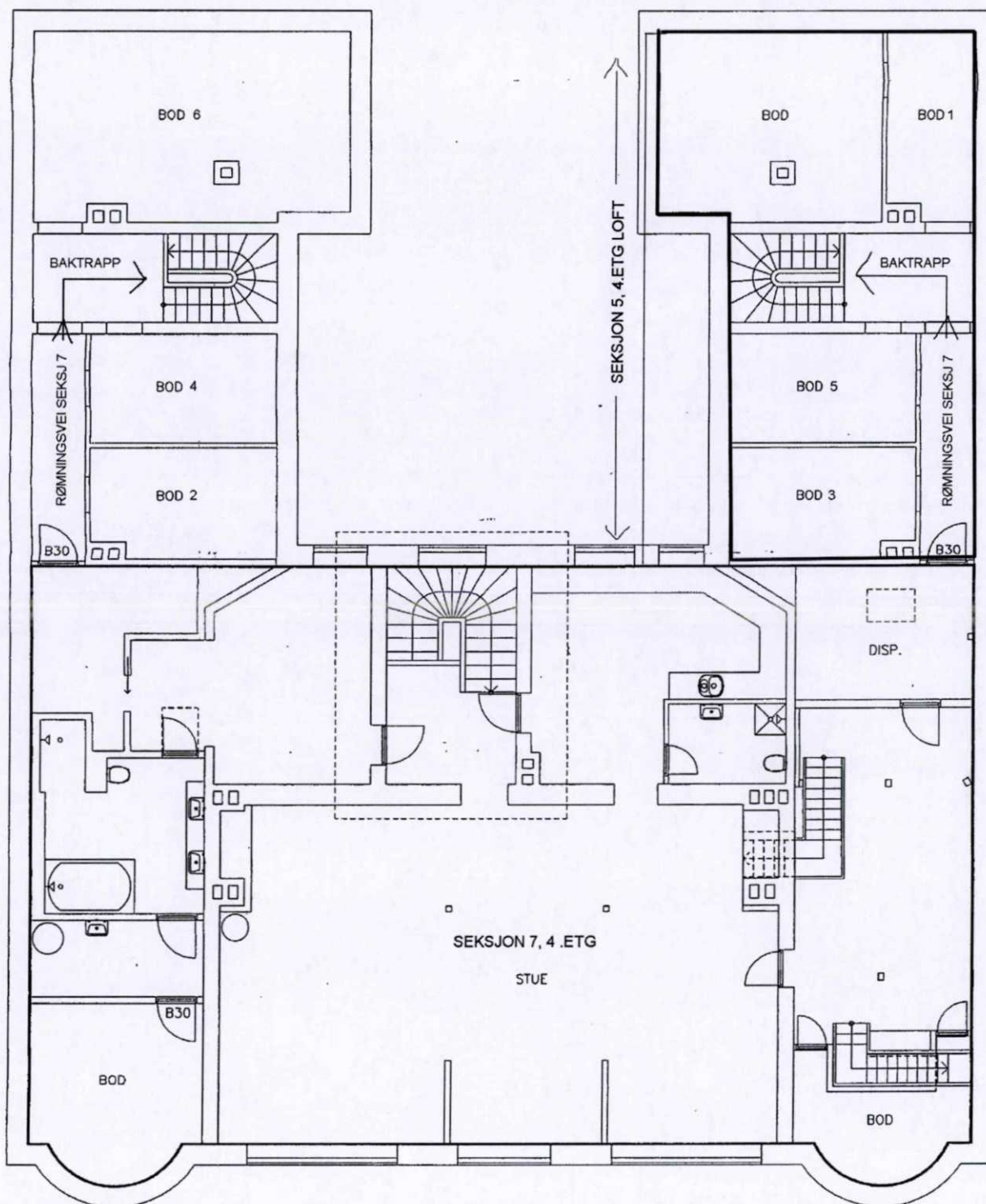
RETT KOP

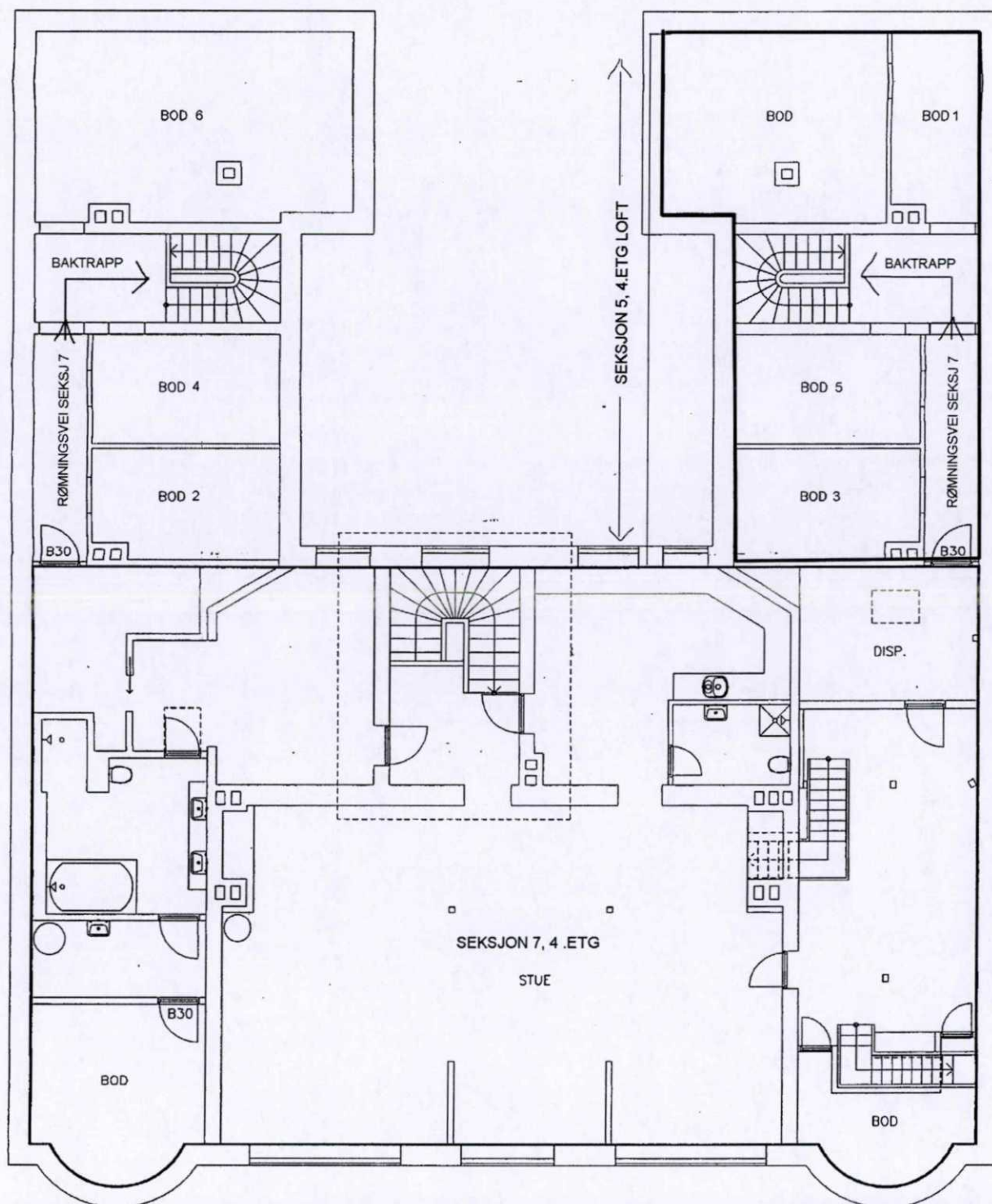


Oscars gt 39
Kjeller

fl. 1.100

12 38





 Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614864415
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
310158	THRONDSSEN MORTEN ERIK	H0101	Oscars gate 39, 0258 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	213	290

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1299743 Tinglyst: 28.10.2025
STATENS KARTVERK



Oslo

Plan- og
bygningsetaten

RETT KOPI

17.9.25



Oslo

Plan- og bygningssetaten

RETT KOPI

9.9.25 the

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn Oslo, Plan- og bygningsetaten	Kommunens adresse Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kontaktperson Kim Lien UNG/48069548
---	--	--

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Morten Thronsen	310158 [REDACTED]	987 000 384	40 55 25 30
Adresse	Postnummer	Poststed	
Oscars gate 39	0258	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	213	290	

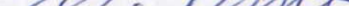
3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

[illegible]

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

[illegible]

Dato	Innsenderens underskrift
20.08.25	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Endringen består i at del av fellesareal på 81 m² overføres til seksjon 7 som hoveddel. Dagens sameiebrøk for seksjon 7 er 205/1471; ny sameiebrøk foreslås 286/1552, slik at sum nevner økes til 1552. Øvrige seksjoner endres ikke av denne reseksjoneringen.

(*) se redegjørelse for dokumentavgift.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

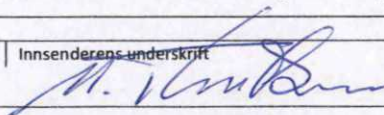
- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

20.08.25

Innsenderens underskrift



8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

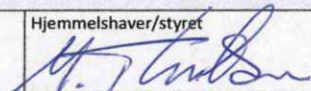
9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

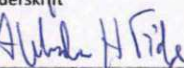
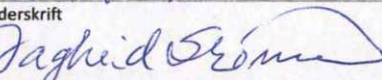
10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
7	Oslo, 20.08.2025		MORTEN THRONSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
20.08.25	

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato OSLO 20.08.2025	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver JON RELLSVE
Sted og dato OSLO 20.08.2025	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver ALEKSANDER HØISØEN FIDJE
Sted og dato OSLO 20.08.2025	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver DAGHEID STRØMME

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

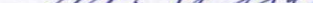
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 213	Bruksnr. 290	Festenr.	Seksjonsnummer 7
Dato 9.9.25	Underskrift 	Stempel  Oslo Plan- og bygningsetaten			

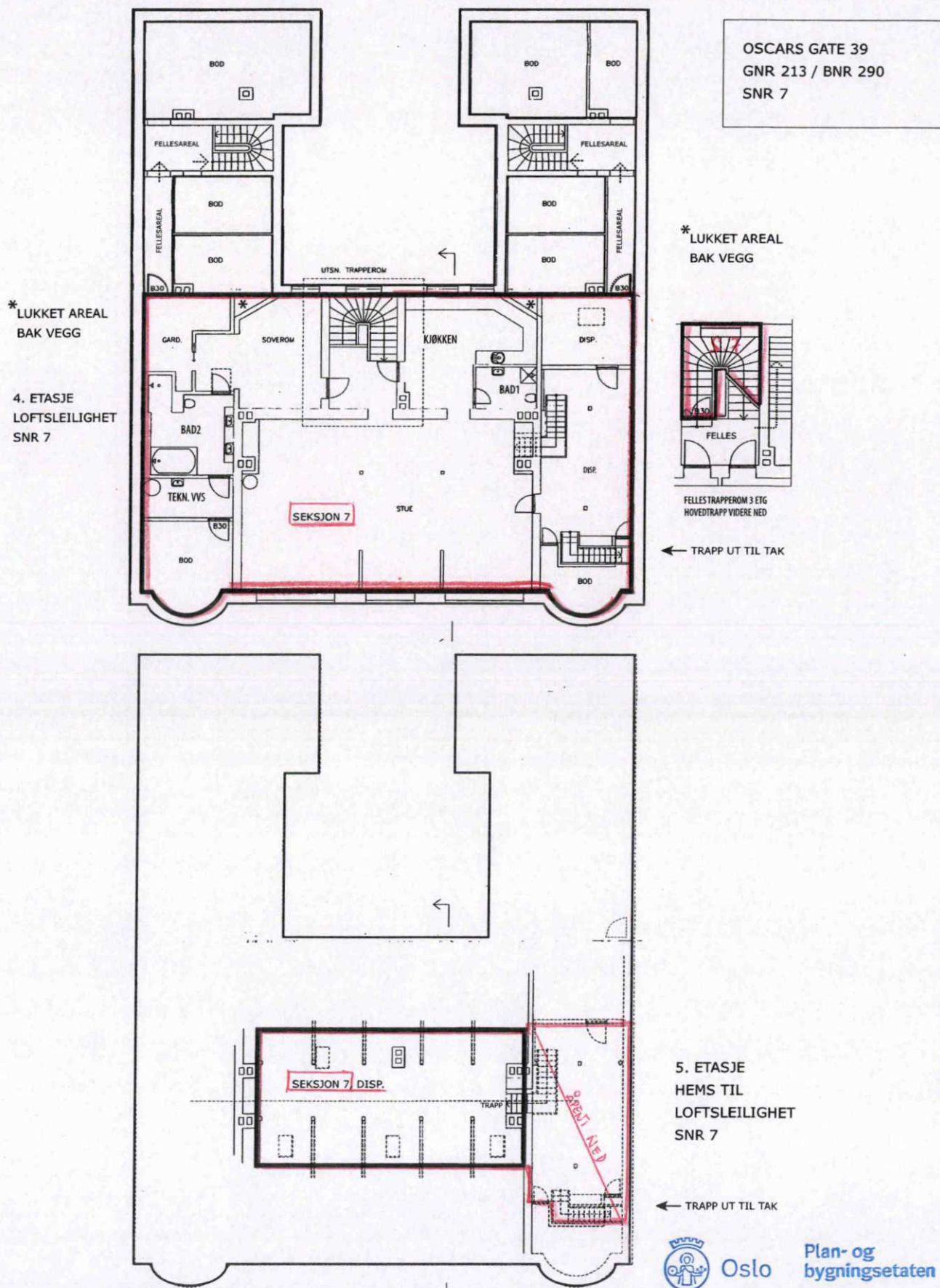
Dato 20.08.25	Innsenderens underskrift 
------------------	---

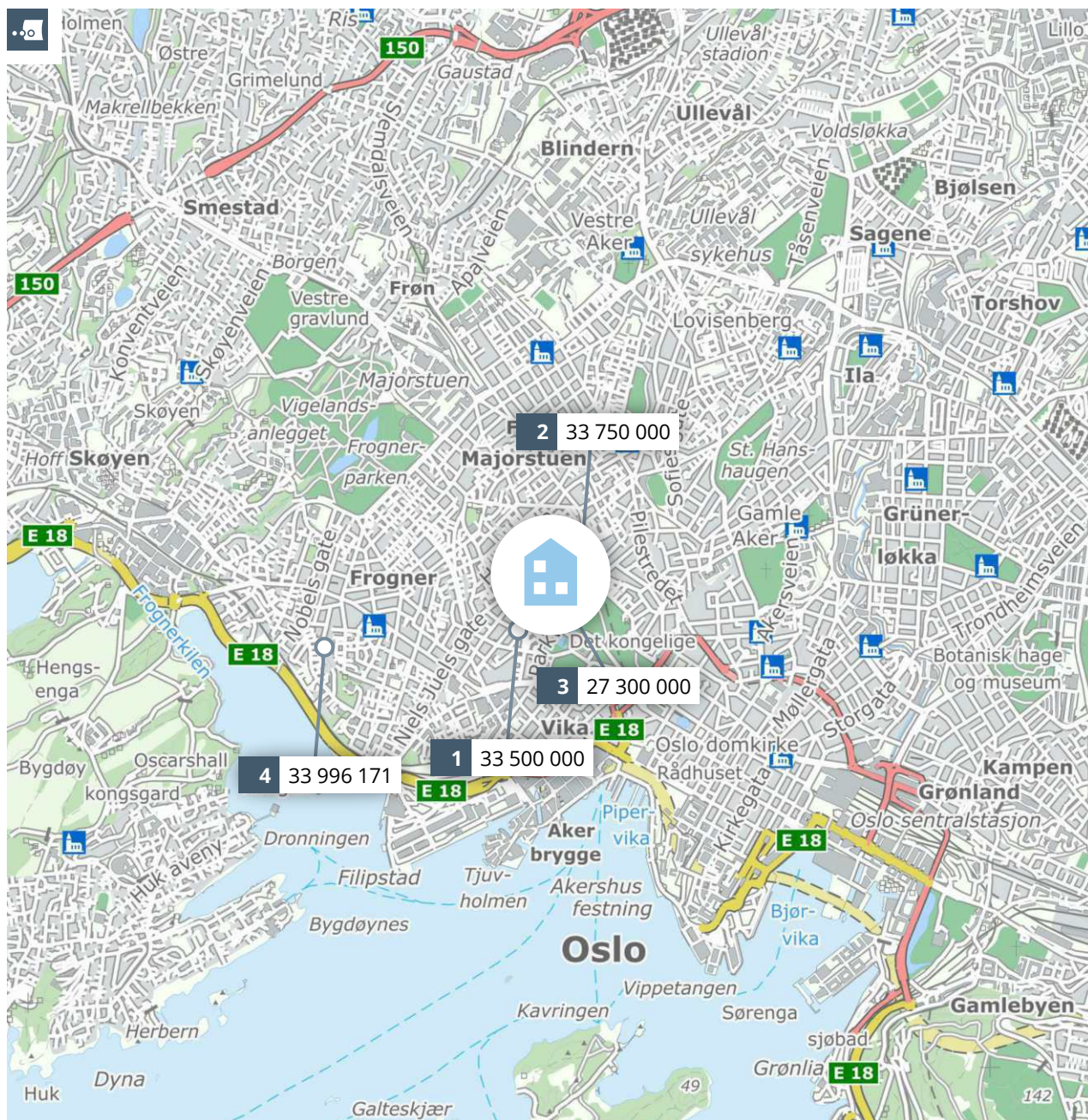
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato 20.08.25 Innsenderens underskrift 





Meglerns verddivurdering **OSCARS GATE 39**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 13.09.2026

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Oscars gate 39, 0258 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1886

GNR 213 BNR 290 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 4

Verdivurdert til

33 500 000

0	33 500 000	117 544
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	285 m²	19 m²	- m²	26 m²	325 m²	40 m²
Byggeår	1886					

Fellesutgifter	5 513
Formue	23 636
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Meltzers gate 5 224 m² 1898 3. etg 4 sov	02.07.2026	32 500 000	33 500 000	0	33 500 000	149 554
2 Oscars gate 26 261 m² 1895 3. etg 3 sov	16.06.2026	35 000 000	33 750 000	0	33 750 000	129 310
3 Oscars gate 39 204 m² 1886 2. etg 4 sov	03.06.2026	28 500 000	27 300 000	0	27 300 000	133 824
4 C. A. Pihls gate 2 B 210 m² 1936 5. etg 4 sov	29.06.2026	35 900 000	33 300 000	696 171	33 996 171	161 887

Den vakre bygården ble tegnet av Henrik Thrap-Meyer og oppført i 1885 som del av Schilling-kvartalet. Bak den historiske fasaden venter noe ganske annet enn en tradisjonell bygårdsleilighet. Øverst disponerer seksjonen hele hovedfløyen – et sjeldent, fleksibelt hjem med store og moderne rom, hems og en privat takterrasse med utsikt over byens tak!

- Totalt gulvareal på 325 m²
- Takterrasse på 26 m² med gode solforhold
- Tre store oppholdsrom på rad
- Separat, romslig kjøkken med spiseplass
- Stor hems over deler av leiligheten
- Hovedsoverom med egen garderobe og bad
- Totalt 2 bad og separat vaskerom
- Stort trimrom og svært god lagringsplass
- Balansert ventilasjon med varme og kjøling
- Kjellerbod og egen carport i bakgården
- Felles, grønn forhage

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

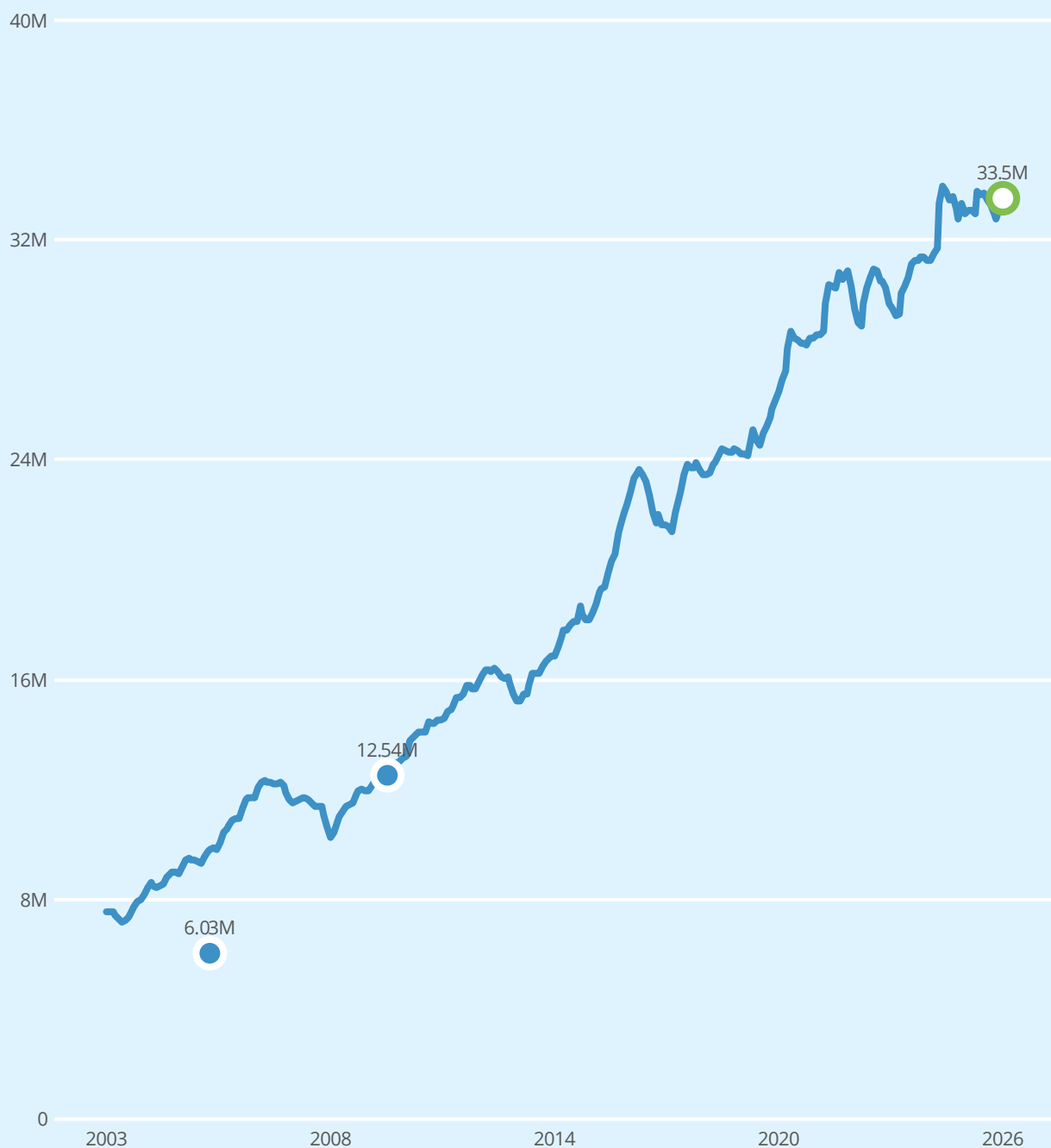


PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet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

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



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

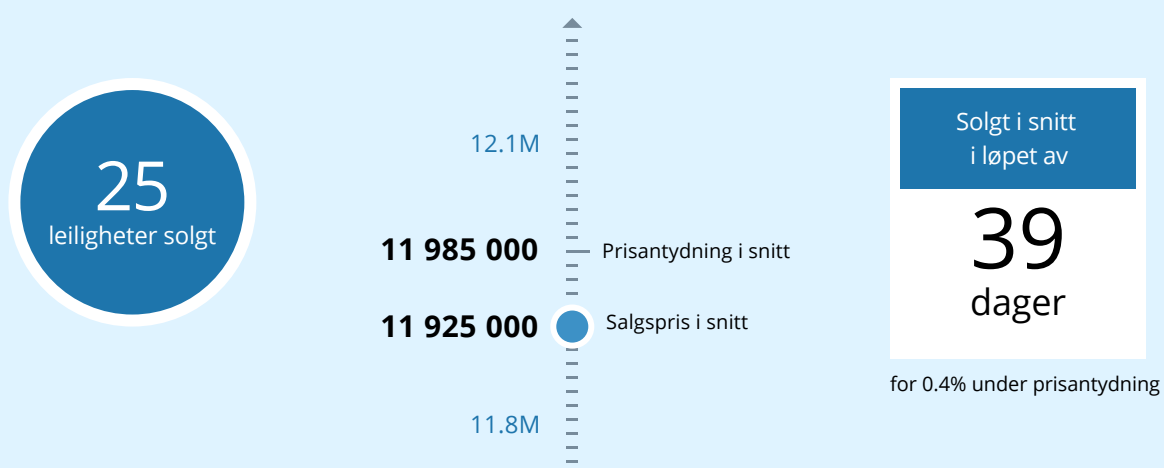
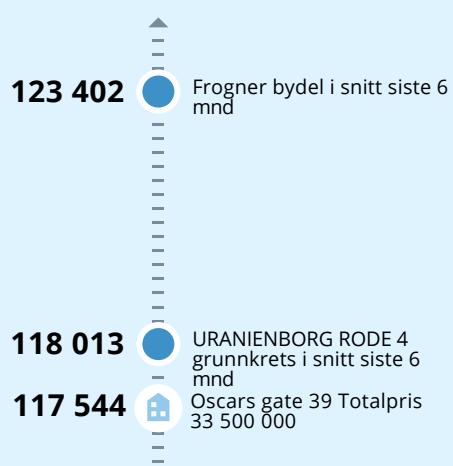
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS
21.05.2010	30.06.2010	06.10.2010	-	12 300 000	243 032	12 543 032
12.09.2005	03.10.2005	09.01.2006	4 950 000	5 900 000	133 057	6 033 057



Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 4 grunnkrets nå



Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 4 grunnkrets siste 6 mnd

Analyse m²-priser

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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

159260477

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Fredrik Dyve

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 922 11 465

E-post:

fredrik.dyve@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> |
|---|--|--|
-