



PRIVATMEGLEREN
HORISONT

OSCARS GATE 78A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

📍 Oscars gate 78 A, 0256 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 323, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 215 m²



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 16.10.2025

Oppdragsnr.: 18476-25373

Referansenummer: ND6856

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Aleksander Setsaas



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 11 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

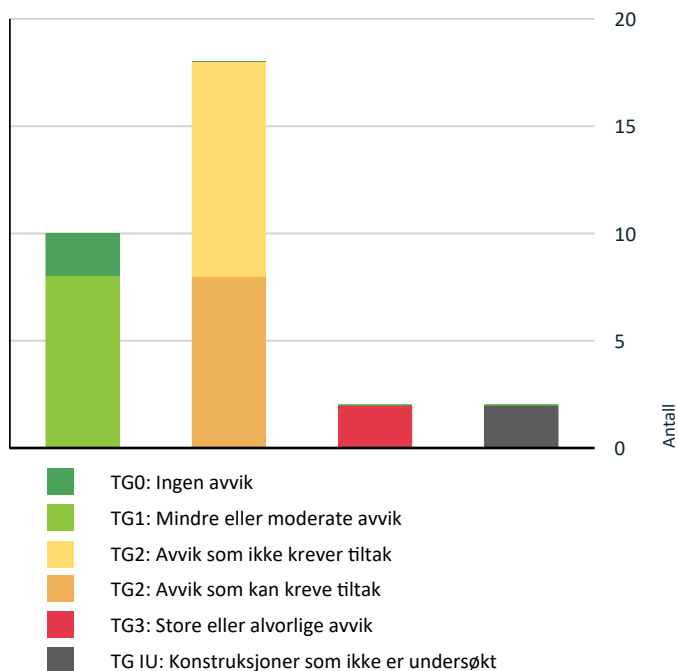
Leilighet i blokk

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

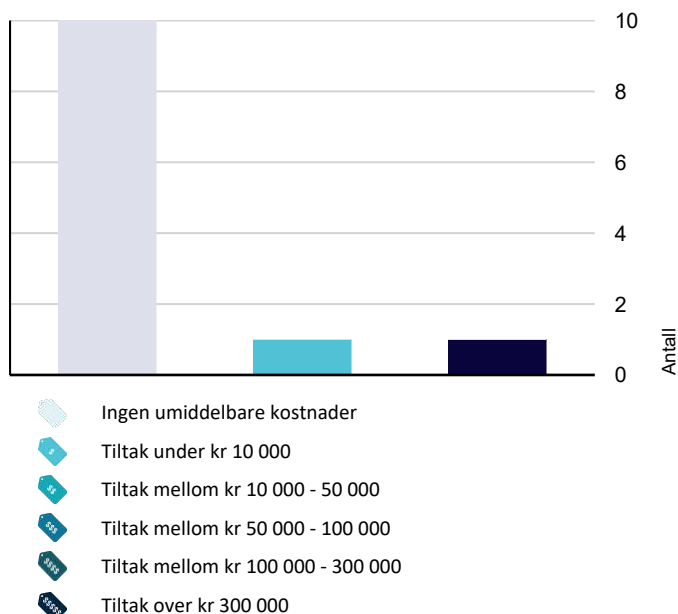
Sammendrag av boligens tilstand

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad (soverom 1) > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3 Etasje > Bad (lille) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad (soverom 1) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad (lille) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad (soverom 4) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad (soverom 4) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad (soverom 4) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Spesialrom > 3 Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad (lille) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad (lille) > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Bad (soverom 4) > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår

1904

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:

Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:

Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:

Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:

Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Vinduer

To originale koblede vinduer på kjøkken.

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1979.

Trerammer med 3-lags energiglass fra 2018 på ett soverom.

Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår, koblet utførelse. Det gjøres oppmerksom på vinduenes alder og det kan ikke forventes samme isolasjonsevne som dagens vinduer. Utskiftning etter skjønn. Det henvises til levetidsbetraktninger.

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befarings ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Slitte vannbrett på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Vedlikeholdsansvaret for vinduer er under hver enkel seksjonseier.



Dører

Eldre finert entrédør.

Entrédør er ikke brann- og lydklassifisert.

Brannklassifisert dør til baktrapp b-30.

Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 2,4 m².
Utgang til balkong fra soverom 1, balkongen er på 3,78 m².
Utgang til balkong fra soverom 4, balkongen er på 4,98 m².

Terrassebord på balkonger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Svimerke på terrassebord på én balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stue

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Overflater på vegger består av: Malte flater og tapet.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Downlights med dimmer i hall og på ett soverom.
Rosetter i flere rom.
Takhøyde i stue på 3,13 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To store skjøter mellom parkettbord i hall.
Rift/skade på tapet i entré.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Det er målt høydeforskjell på ca 25 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt høydeforskjell på ca 70 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 45 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Kakkellovn i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskeren 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil spreke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vår erfaring er at en teglskorstein har en levetid på mellom 40 og 60 år, men vi ser også unntak med kortere og lengre levetid. Hvis behovet for rehabilitering er kommet for langt, må feieren gi fyringsforbud.

Det er noe sprekker i ildstedet. Det er usikkert om dette har noe konsekvens på ildstedet.

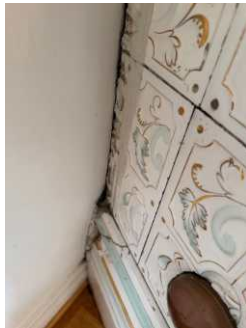
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Tiltak: Det bør foretas en kontroll av pipen og ildstedet før bruk.

Konsekvens: Dersom det er noe galt kan dette resultere i fyringsforbud.



TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap i hall og på ett soverom.

Skyvedørgarderobe på ett soverom.

Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD (LILLE)

Generell

Flislagt bad som ble pusset opp i 2015 ifølge tidligere salgsoppgave.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

3 ETASJE > BAD (LILLE)

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.

Malte flater i tak.

Downlights med dimmer på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dusjnise på bad har en definert våtzone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnise. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utføring/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD (LILLE)

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser

1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.



3 ETASJE > BAD (LILLE)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Ifølge tidligere annonse ble badet pusset opp i 2015 med bruk av ufaglært person som ordnet armering, støp, nytt sluk i gulv og membran.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvens: Siden det ikke er brukt faglært person på jobben kan det heller ikke garanteres for at jobben er utført korrekt med tanke på membran og sluk som er de mest kritiske områdene. Dersom det ikke er utført korrekt kan dette resultere i lekkasjer i konstruksjonen.



3 ETASJE > BAD (LILLE)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD (LILLE)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD (LILLE)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som murvegger, wc-rom og bad.

3 ETASJE > BAD (SOVEROM 1)

TG 3 Generell

Eldre flislagt bad med gulvvarme.

Innredningen på bad består av veggmontert WC, innmurt badekar, dusjplass, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 1999.

Det er plastsluk i dusjen og det er sluk under badekar. Sluket under badekaret er kun befart ved bruk av mobil/bilde siden adkomsten er veldig liten. Det er ikke lagt fliser under hele badekaret. Bom og krakelerte fuger i gulv. Det er sprekk i veggflis ved døren.

Mekanisk ventilasjon på badet. Det er ikke tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Med tanke på badets alder kan det ikke gis noe garanti for badets tetthet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk i dusjen



Sluk under badekar



3 ETASJE > BAD (SOVEROM 1)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som murvegg og wc-rom.

3 ETASJE > BAD (SOVEROM 4)

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2010.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

3 ETASJE > BAD (SOVEROM 4)

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Tilstandsrapport

Malte flater i tak.

Downlights med dimmer på bad.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Krakelering i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak: Utbedre de krakelerte fugene.

Konsekvens: Det kan utvikle seg større krakeleringer.

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.



3 ETASJE > BAD (SOVEROM 4)

Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser

1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Stedvis noe krakelerte flisfuger.

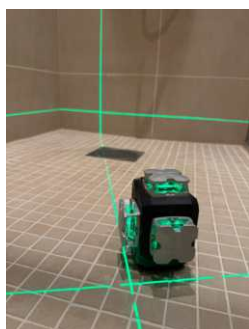
Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD (SOVEROM 4)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv med jordingskabel til slukrist. Synlig membran i sluk i WC sisternen.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisternen har ukjent utførelse.

Det er ikke brukt veggmembran inne i WC-sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for fukt inn i tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tiltak: Det skal være veggmembran på veggene inne i sisternen.

Konsekvens: Ved manglende membran inne i sisternen kan dette resultere i fuktskader dersom det blir en lekkasje inne i sisternen.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.



Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD (SOVEROM 4)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass og servanter med ettgreps blande batteri i innredning.

3 ETASJE > BAD (SOVEROM 4)

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD (SOVEROM 4)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, plater mellom overskap og benkeplate i tre, kum med ettgreps blande batteri, vifte til yttervegg, integrert koketopp, integrert ovn, integrert mikro, integrert kjøleskap, integrert fryser og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken. Det er montert waterguard i underskap.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.



SPESIALROM

3 ETASJE > WC-ROM

Overflater og konstruksjon

WC-rom med veggmontert WC og servant med ettgreps blandebatteri.
Mekanisk ventilasjon med tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak: Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.

Konsekvens: Ved eventuell lekkasje kan vann bli stående i konstruksjonen og lage skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hovednett av kobberør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednett er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:

PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:

Skjulte vannrør på bad.

Ett fordelerskap plassert på soverom.

Flomsikring til bad.

Kursoversikt på rør.

To stoppekraner i skap, disse stopper vannet til kjøkken og til badet.

Hovedstoppekranen er plassert bak vaskemaskinen på det minste badet.

Det er også en stoppekran i luke på det lille soverommet. Uvisst hva denne går til.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tiltak: Noe av anlegget er av eldre dato.

Konsekvens: Bytte/vedlikeholde stoppekraner og se over de gamle rørene.



Kjøkken



Skap soverom



Hovedstoppekra



Kran vegg soverom.

TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved bruk av vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:

Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig innneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon. Uvisst om tiltak lar seg utføre. For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre installasjoner

Det er ventilasjonsaggregat over himling i hallen.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på om det er foretatt noen form for vedlikehold på anlegget.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 med tanke på anleggets alder og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak: Ta en kontroll på anlegget.

Konsekvens: Redusert effekt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.

Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.

TG 2 grunnet alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på rør til radiatorer.

Flere av radiatorene er innebygde og derfor ikke kontrollerte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarslere og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarslere og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Ukjent Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Felles brannvarsling i blokken. Det er også montert flere røykvarslere i leiligheten.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.



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

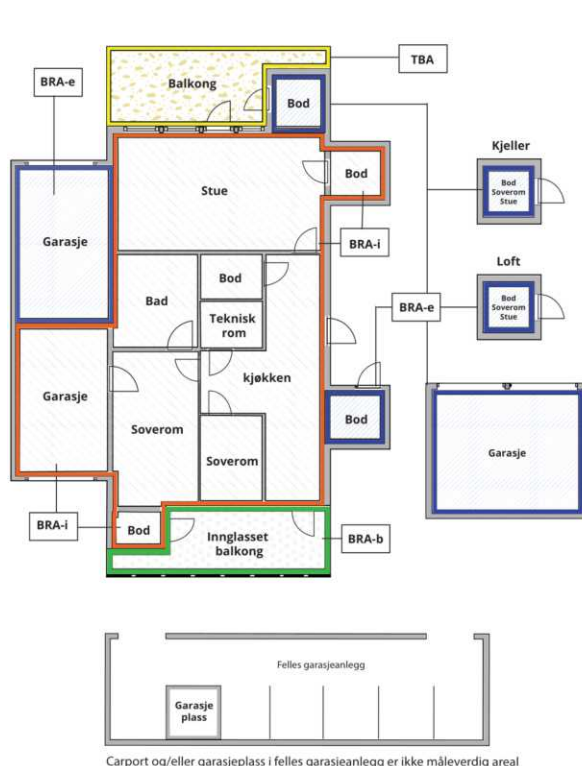
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	215			215	11
Kjeller		14		14	
Trapp		1		1	
SUM	215	15			11
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré/hall, wc-rom, bad (lille), bad (soverom 1), bad (soverom 4), 4 soverom, kjøkken, 2 stuer		
Kjeller		Bod	
Trapp		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.

Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.

Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d's kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod i baktrapp på ca. 1 m². med god takhøyde.

Det følger med en bod i kjeller på ca. 14 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Arbeid med bad og våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller er en søknadspliktig vesentlig endring. Brannskillet anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift. Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller og nye rørføringer mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17).

Entrédør er ikke brannklassifisert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	215	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	323		11	1370 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Oscars gate 78 A

Hjemmelshaver

E I Tromsø AS

Eierandel

272 / 3477

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et særdeles attraktivt og sentralt boligområde på Frogner i Oslo. Her har du alt du trenger, enten det er shopping og uteliv, eller lekeplasser, skoler og barnehager.

Det er også gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som blant annet Skarpsnoparken og Frognerparken.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk, hvorav nærmeste holdeplass for begge er Solli, ca. 150 meter fra boligen. Det er også kort vei til Nasjonalteateret for tog og T-bane. Med bil tar det ca. 4 min til Bogstadveien, 4 min til Frognerparken, 5 min til Sjølyst og 36 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Uranienborg barneskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, og det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 3. etg. bestående av entré/hall, wc-rom, 3 bad, 4 soverom, kjøkken og to stuer.
Utgang til balkonger fra to av soverommene og fra én av stuene.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagte bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre.

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2021	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	
2	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

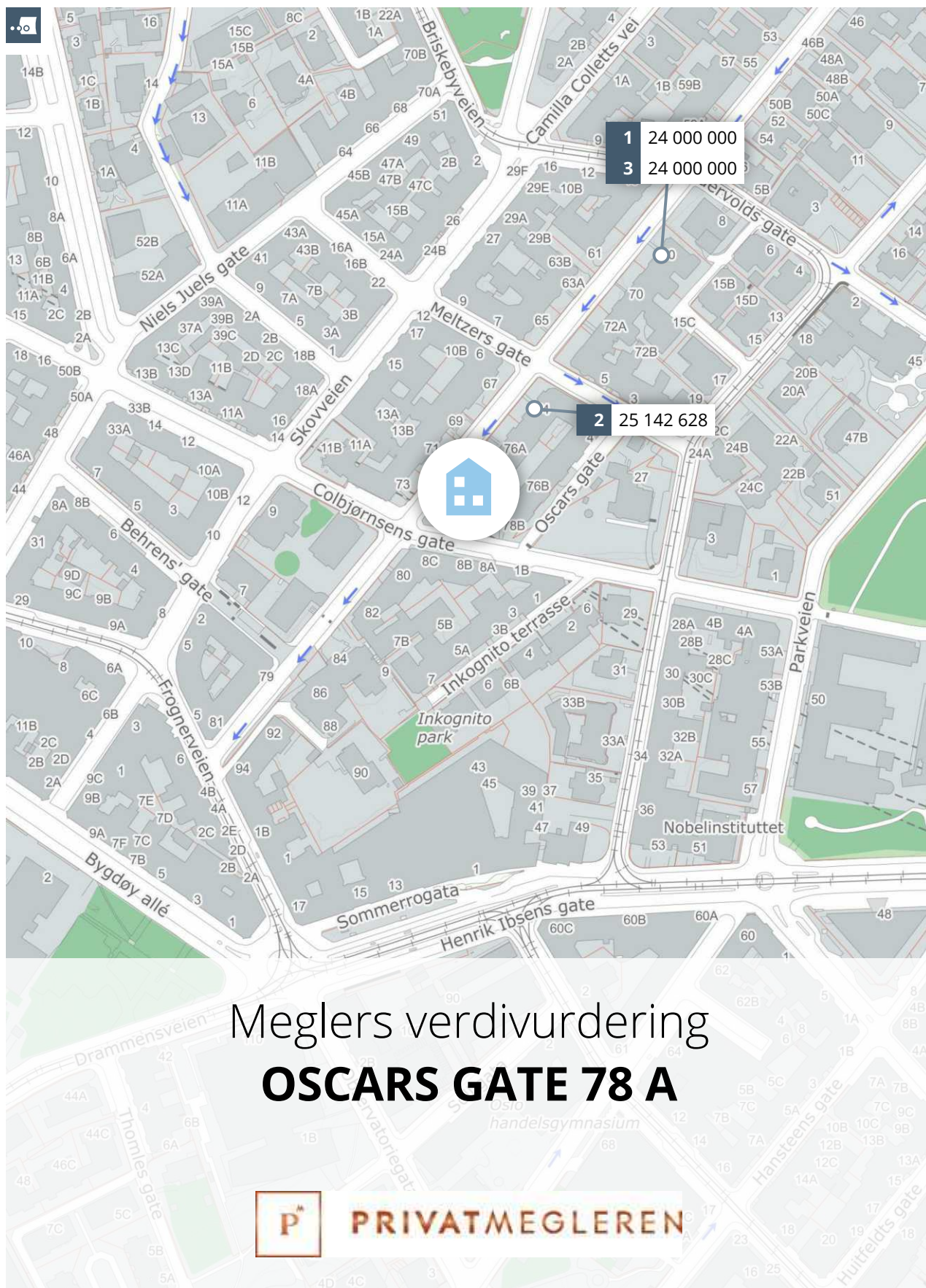
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ND6856>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglerns verddivurdering **OSCARS GATE 78 A**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 20.10.2025

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 meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets 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 meglern: Aleksander Setsaas.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Oscars gate 78 A, 0256 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1904

GNR 213 BNR 323 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 7

Verdivurdert til

29 000 000

59 989

Fellesgjeld

29 059 989

Totalt

135 163

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	215 m ²	15 m ²	- m ²	11 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1904					

Fellesutgifter	7 298
Formue	32 495
Soverom	4
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Oscars gate 60 168 m ² 1909 2. etg 3 sov	14.04.2024	24 890 000	24 000 000	0	24 000 000	142 857
2 Oscars gate 74 180 m ² 1901 4. etg 3 sov	23.04.2024	26 800 000	25 000 000	142 628	25 142 628	139 681
3 Oscars gate 60 168 m ² 1909 2. etg 3 sov	13.03.2025	25 000 000	24 000 000	0	24 000 000	142 857

Oscars gate 78 A – en sjeldent stor og stilren selveierleilighet, der to stuer, tre bad og fire soverom gir en perfekt ramme for et behagelig hverdagsliv. Klassisk møter moderne, med staselige detaljer som takrosetter, imponerende takhøyde og vakker kakkelovn i hovedstuen. Plassert på hjørnet i 3. etasje har leiligheten flott utsyn og lysforhold fra store vinduer og gode solforhold fra tre balkonger. Beliggenheten er særdeles sentral og ettertraktet, i en av byens mest fasjonable gater.

3. etasje: entrè, hall, kjøkken, 2 stuer, 4 soverom, 3 bad, wc-rom.
Leiligheten disponerer 1 bod i baktrapp på ca. 1 m² og en bod i kjeller på ca. 14 m².

Eiendommen ligger i et svært attraktivt og rolig boligområde på Frogner i Oslo. Herfra er det gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer, restauranter og parker.

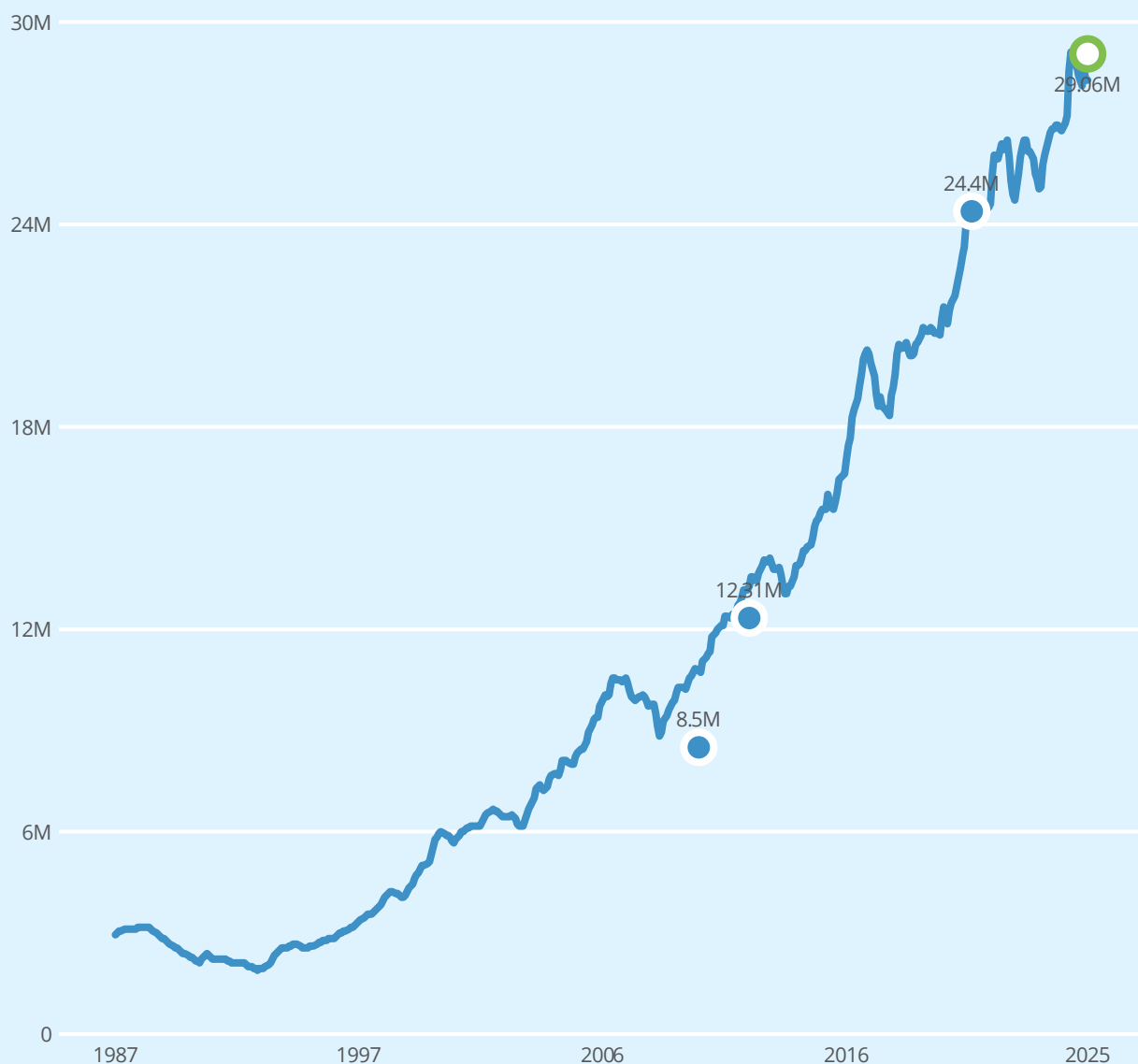
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
20.01.2021	19.03.2021	10.08.2021	26 500 000	24 400 000	0	24 400 000	
02.06.2012	12.06.2012	05.09.2012	12 300 000	12 300 000	12 311	12 312 311	
01.05.2010	08.06.2010	24.08.2010	8 500 000	8 500 000	-	8 500 000	
29.04.1988		29.04.1988	-	610 000	-	610 000	2

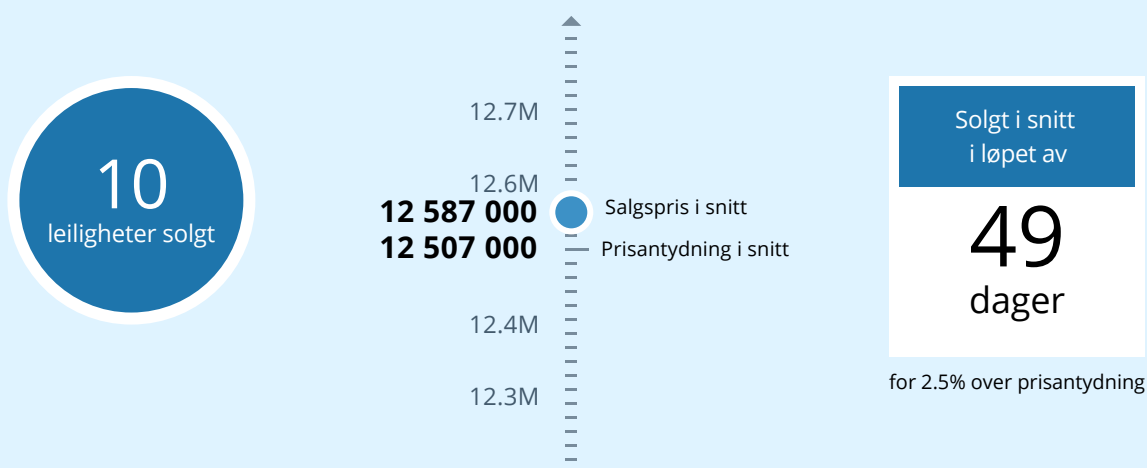
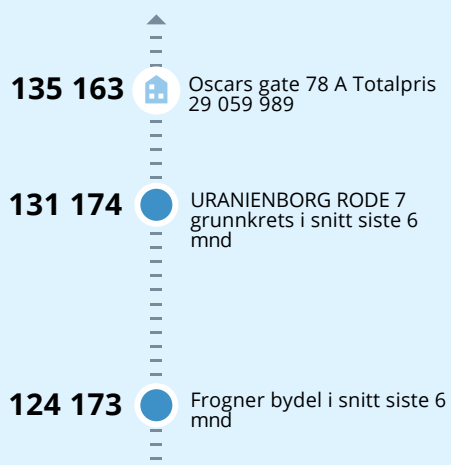
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 7 grunnkrets nå



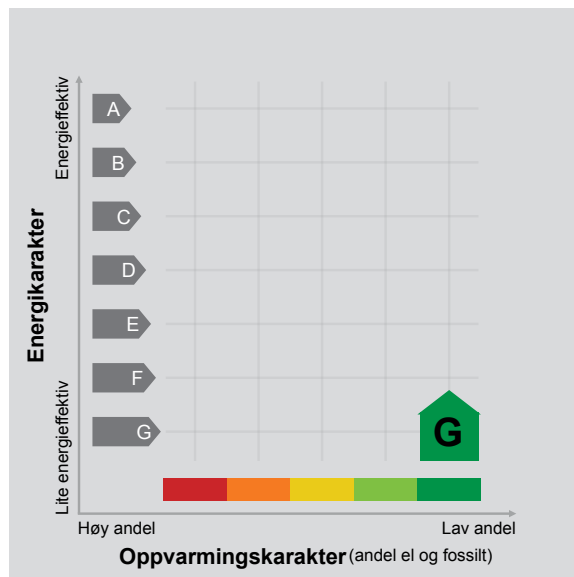
Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 7 grunnkrets siste 6 mnd

Analyse m²-priser

ENERGIATTEST



Adresse	Oscars gate 78A
Postnummer	0256
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	323
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80512090
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-180289
Dato	15.10.2025



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

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

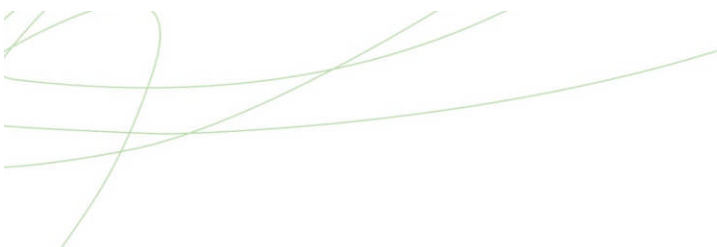
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1905
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	240
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 3: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 11: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: 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 18: 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. Kjøle- 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Horisont	
Oppdragsnr.	
155251051	
Selger 1 navn	
Thor Drechsler	
Gateadresse	
Oscars gate 78A	
Poststed	Postnr
OSLO	0256
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 155251051

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Drechsler	17b5c1dacc893c9b39d2e e91d9fc0a3812f95e55	15.10.2025 15:42:18 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Skaderapport

Saksnr. : 21-3915
Dato: 15.09.21

Oppdragsgiver
E i Tromsø AS
Vorsetøyveien 25
8300 Svolvær
Att: Ida W Dahl

M-TEK AS
Telefon: 04915
E-post: firmapost@m-tek.no
Internett: www.m-tek.no
FO 984 679 920 MVA
Etablert 1987

Skadested
Oscars gate 78
0256 Oslo
Att: Ida W Dahl
Tlf: 99264111

Forlegning: Bad i leil 3.etg
Belagt med: Fliser
Objekt: Nexans Tkxp
Monteringsår: 2010
Areal: 4,03 kvm

Måleresultater etter reparasjon

<i>Gjennomgang:</i>	91,5	ohm
<i>Isolasjonsmotstand:</i>	>2200	ohm
<i>Mellom evt. netting og jord:</i>	0,01	ohm

BESKRIVELSE

M-TEK AS ble rekvirert grunnet feil på varmekabel som ligger støpt ned i badegulv.

Etter et feilsøk ble feilen lokalisert til kabelens ende i dusjen.

Utbedring:

Skadestedet ble hugget opp, og ny ende montert før kabel ble målt og testet til ok. Kabelen ligger støpt ned i en betongmasse som på skadestedet var ok. Til slutt ble skadestedet støpt igjen med vannfast betong og kabel koblet til termostat.

Feilårsak:

Fukt i kabel som har ført til jordfeil i kabelens ende.

Gjenstående arbeid:

Ingen, eparasjon av flis på et skadested ble senere utført av flislegger fra M-TEK AS.



Nemko
Sertifiserte termograferer

LANDSDEKKENDE
SERVICE





Nemko
Sertifiserte termograferer

LANDSDEKKENDE
SERVICE





Med vennlig hilsen
for M-TEK AS
Eilert Sageng



LANDSDEKKENDE
SERVICE





36972
E i Tromsø AS
Vorsetøyveien 25
8300 Svolvær
Nordland
Norge

Oppdragssted:

Oscars gate 78
0256 Oslo
Oslo
Att: Ida W Dahl

Skadenr./rekv.nr.

Faktura

M-TEK AS
Kobbervikdalen 119
3036 Drammen

Telefonnr. 04915
E-post firmapost@m-tek.no
Hjemmeside www.m-tek.no
Foretaksregisteret FO 984 679 920 MVA

Side 1 av 1

Fakturanr. 2104251
Ordrenr. 21-3915
Bokføringsdato 17. september 2021
Vår ref. Eilert Sageng

Forfallsdato 1. oktober 2021
Kontonr. 1594 32 40105
KID 21042510

Nr.	Beskrivelse	Antall	Salgspris	Rabatt- %	Beløp
190	Feilsøk varmekabelfeil, sone Oslo	1	4 580,00		4 580,00
702	Reparasjonsarbeid, timer	1	960,00		960,00
840	Vannfast betong	1	230,00		230,00
806	Endeavslutning, innendørs	1	310,00		310,00
704	Flisereparasjon	1	3 360,00		3 360,00

Utbedring av varmekabelfeil i badegulv.
Skade- og bilderapport følger vedlagt.

Totalt NOK eks. mva 9 440,00
25% Mva. 2 360,00

Betalingsbetingelser 14 dager netto

Totalt NOK inkl. mva. 11 800,00

Oppfølging av alle våre fakturaer er overlatt til Finexa. Ved for sen betaling påløper 2 % forsinkelsesrente pr mnd mot næringsdrivende og lovregulert forsinkelsesrente mot private, samt purreomkostninger.



PRIVATMEGLEREN

Johan Hertzberg

Oppdragsnr.
155251051

Vår dato
03.10.2025

Salg av eierseksjon i Sameiet Oscars Gate 78

Adresse: Oscars gate 78A, 0256 OSLO
Hjemmelshaver(e): Thor Drechsler E I Tromsø As
Eiendom: gnr. 213, bnr. 323, snr. 11 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Horisont

Aleksander Setsaas
Eiendomsmegler / Partner



Eiendom: gnr. 213, bnr. 323, snr. 11 i Oslo
Adresse: Oscars gate 78A, 0256 OSLO
Onr. 155251051

Felleskostnader kr/mnd	11.881
------------------------	--------

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	_____
	avdrag	Kr	_____
	og driftsutgifter	Kr	_____

Forsikret i	Gjensidige	Polisenr	69043887	Forfall	Betalt
-------------	-------------------	----------	-----------------	---------	--------

Andel felles gjeld kr. 59.989 pr 31.12.2024

Långiver / lånenr. _____
 Lånets totale saldo _____ pr _____
 Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
 Årlig rentesats _____ pr _____
 Dato siste termin _____

Andel formue kr.	<u>32.495</u>	pr	<u>31.12.2025</u>
Total formue kr.	415.124	pr	31.12.2024

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

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



PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

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

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Kr

5000

Innhenting av opplysninger

Kr

Evt. andre gebyrer

Kr

Kontonummer for gebyrer:

2280.40.57009

Styreleder i sameiet

Navn:

Johan Nicolai Hertzberg

Adresse:

Telefon:

Fax:

E-post:

Send svar til:

aleksander.setsaas@privatmegleren.no

Dato og sted: _____/_____/_____



PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

PROTOKOLL FOR ÅRSMØTE SAMEIET OSCARS GATE 78

Den 26. juni 2025 kl. 15.00-16.00 ble det avholdt ordinært årsmøte for Sameiet Oscars Gate 78. Møtet ble avholdt i Meltzers gate 4 og på Teams.

Til stede var:

- Johan N Hertzberg (fungerende styreleder og møteleder)
- Martin Debaig, Lise Ohr og Nikolai Falck
- Dermed var 15 av 17 seksjonseiere til stede ved årsmøtet

Følgende ble behandlet:

1. Godkjenning av innkallingen og dagsorden
 - a. Innkalling og dagsorden ble godkjent.
2. Årsmelding fra styret
 - a. Årsmeldingen ble tatt til orientering.
3. Årsregnskap 2024
 - a. Årsregnskapet ble godkjent.
4. Budsjett for 2025
 - a. Styreleder orienterte om sameiets økonomiske situasjon og om mulig behov for økning av felleskostnader grunnet økning av kommunale avgifter. Årsmøtet ble orientert om mulig behov for fasaderehabilitering, og at dette kan medføre økning i felleskostnadene. Styret vil komme tilbake til saken ved neste årsmøte.
 - b. Årsmøtet vedtok at styret ble gitt fullmakt til å gjennomgå sameiets økonomi samt foreta eventuell nødvendig økning av felleskostnader.
5. Valg av styre
 - a. Årsmøtet vedtok at styret skal bestå av tre medlemmer.
 - b. Johan Nicolai Hertzberg ble valgt som styreleder. Martin Debaig og Nikolai Falck ble valgt som styremedlemmer.
6. Fastsettelse av honorar til styre
 - a. Årsmøtet vedtok at det ikke skal utbetales styrehonorar til styrets medlemmer.
7. Innkomne saker
 - a. Det var ikke kommet inn innkomne saker.
8. Eventuelt
 - a. Årsmøtet diskuterte behov for overflateoppussing. Styret skal undersøke byggets overflater, for å sikre at disse er trygge.
 - b. Årsmøtet diskuterte vinduer i fellesareal. Styret skal undersøke utbedring.
 - c. Årsmøtet diskuterte om det er fukt i kjeller i 78B. Styret undersøker mulig fukt.

Alle vedtak var enstemmige der ikke annet fremgår. Møtet ble hevet.

Johan N. Hertzberg
Johan N. Hertzberg/sign.

Nikolai Falck
Nikolai Falck/sign.

Oslo, 26. juni 2025

STYRETS ÅRSBERETNING

SAMEIET OSCARS GATE 78

Oslo, 17. juni 2025

Styret i Sameiet Oscars Gater 78 har i styreperioden 2024-2025 sørget for alminnelig vedlikehold og drift av eiendommen iht. eierseksjonsloven § 57. Styret har vært opptatt av å følge sine plikter iht. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Sameiet består av totalt 17 leiligheter. Det er totalt 6 forskjellige seksjonseiere. Det har ikke vært noen endringer blant eierne i perioden.

Styret har i denne periode bestått av følgende medlemmer:

- Pål Solberg (styreformann frem til hans bortgang 16. april 2025)
- Johan Nicolai Hertzberg (styremedlem og fungerende styreleder f.o.m. 16. april 2025)

I styreperioden 2024-2025 har styret ikke hatt noen oppdrag som går utover vanlig alminnelig vedlikehold og drift av eiendommen. ISTA har skiftet målere i nesten alle leiligheter. Styret har ellers vært opptatt av å svare opp raskt de henvendelser som kommer fra seksjonseierne.

I perioden fremover er det ikke planlagt noe større arbeid på eiendommen. I arbeidet fremover vil styret fortsatt ha fokus på alminnelig forvaltning av eiendommen. Styret vil prioritere overflateoppussing av oppgangen i 78A, samt noe skiferlegging av utendørs fellesareal. Kostnaden anses å være ubetydelig.

Styret orienterer om at gjennomgangen av sameiets vedtekter er noe forsinket grunnet styreleders bortgang. Styret vil ta en ny gjennomgang forut for neste årsmøte, for å se om vedtektene er tilpasset eierseksjonsloven av 2017. Eventuelle endringer vil bli foreslått ved neste årsmøte.

Med vennlig hilsen
SAMEIET OSCARS GATE 78
V / Per Solberg AS

Johan N. Hertzberg
Fungerende styreleder

RESULTATREGNSKAP

SAM EIT OSCARS GATE 78

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Salgsinntekt	1 145 544	397 964
Annen driftsinntekt	213 732	334 179
Sum driftsinntekter	1 359 276	732 143
Lønnskostnad	109 356	106 374
Annen driftskostnad	1 000 918	1 033 714
Sum driftskostnader	1 110 274	1 140 088
Driftsresultat	249 002	-407 945
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen renteinntekt	920	4 060
Annen finansinntekt	18 520	17 511
Annen rentekostnad	0	621
Resultat av finansposter	19 440	20 950
Resultat før skattekostnad	268 442	-386 995
Årsresultat	268 442	-386 995
OVERFØRINGER		
Avsatt til annen egenkapital	268 442	0
Sum overføringer	268 442	0

BALANSE

SAMEIET OSCARS GATE 78

EIENDELER	2024	2023
FORDRINGER		
Kundefordringer	-397 497	26 196
Andre kortsiktige fordringer	206 987	217 430
Sum fordringer	-190 510	243 626
Bankinnskudd, kontanter o.l.	652 775	379 105
Sum omløpsmidler	462 265	622 731
Sum eiendeler	462 265	622 731
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	-240 224	-121 671
Udisponert resultat	0	-386 995
Sum opptjent egenkapital	-240 224	-508 666
Sum egenkapital	-240 224	-508 666
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	289 815	657 571
Annen kortsiktig gjeld	412 674	473 826
Sum kortsiktig gjeld	702 489	1 131 397
Sum gjeld	702 489	1 131 397
Sum egenkapital og gjeld	462 265	622 731

Styret i Sameiet Oscars Gate 78

 Johan Nicolai Hertzberg
 styremedlem

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

SAM EIT OSCARS GATE 78

	2024	2023
Salgsinntekt		
3012 Fellesutgifter a konto	-1 145 544	-397 964
	-1 145 544	-397 964
Annen driftsinntekt		
3900 Avregning Fyr A-konto	-213 682	-334 079
3910 Andre driftsrelaterte inntekter	-50	-100
	-213 732	-334 179
Lønnskostnad		
5910 Adm. kostnader (v/ PSAS)	30 824	31 414
5920 Vaktmester (v/ PSAS)	78 532	74 960
	109 356	106 374
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	489 657	420 500
6360 Vask trapper	131 581	131 169
6553 Programvare årlig vedlikehold	2 766	1 133
6580 Grøntanlegg	0	3 077
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	63 726	39 427
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	197 114
6705 Regnskapshonorar	43 951	40 622
6725 Honorar juridisk bistand, fradragsberett	22 500	0
6790 Annen fremmed tjeneste, opplysningsplikt	28 400	0
6907 Datakommunikasjon	24 885	24 786
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	0
7500 Forsikringspremie	184 374	168 455
7770 Bank- og kortgebyrer	6 945	6 932
7771 Øreavrunding	1	0
7798 Andre driftskostnader	0	499
	1 000 918	1 033 714
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekt bankinnskudd	-920	-999
8055 Renteinntekt autocollect	0	-3 061
	-920	-4 060
Annen finansinntekt		
8079 Annen finansinntekt	-18 520	-17 511
	-18 520	-17 511
Annen rentekostnad		
8150 Rentekostnader	0	621
	0	621
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	268 442	0
	268 442	0

BALANSE - SPESIFIKASJON

SAMEIET OSCARS GATE 78

	2024	2023
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	-397 497	26 196
	-397 497	26 196
Andre kortsiktige fordringer		
1740 Fyring felles. O78, til avregning	159 846	174 479
1743 Forskuddsbetalt forsikring	47 141	42 951
	206 987	217 430
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1925 2280.40.57106 Sparebank 1 dr.k.	652 775	379 105
	652 775	379 105
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	836 300	717 747
2051 Till.innbet. sameiere	-596 076	-596 076
	240 224	121 671
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-289 815	-370 866
2411 Fyr a konto	0	-286 705
	-289 815	-657 571
Annen kortsiktig gjeld		
2965 Forskuddsbetalt a konto fyr O78	-412 674	-473 826
	-412 674	-473 826

FAX fra adv. Diesen

VEDTEKER
FOR
SEKSJONSSAMEIET OSCARSGT. 78

1. Navn

Sameiets navn skal være Oscarsgate 78.

2. Eierforhold

Sameiet består av eierseksjoner under gnr., bnr. i Oslo kommune. Hver seksjon består av en idéell andel i henhold til sameiebrøken, med tilknyttet enerett til bruk av en bolig i eiendommen.

Seksjonseierne har felles bruksrett til boligsameiets fellesarealer ute og inne.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og stå for drift av sameiets eiendom og koordinere fellesinteresser vedrørende gnr., bnr. i Oslo.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

- a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler vedtatt av sameiermøte, eierseksjonsloven, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Den enkelte sameier har rettslig rådighet som eier over sin seksjon.

- b) Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egne regning. Vedlikeholdansvaret regnes for

- vann- og avløpsledninger fra og med forgreiningspunktet inn til boligen
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig
- alle boligens vinduer, ut- og innside

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning. Øvrig ytre og indre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Likeledes er all tekking og tetting av underliggende bygningsdeler sameiets ansvar (også i forbindelse med balkonger, terrasser og terreng over garasjedekke).

- c) Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til

sameiebrøken.

5. Sameiermøter

- a) Sameiermøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av april. Innkalling foretas av styret med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.
- b) Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 10 av seksjonene er representert. Dersom færre møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste sameiermøte eller på ekstraordinært sameiermøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav til fremmøtebegrensing. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.

På sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

- c) Sameiere kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møteleder før åpningen av møtet.
- d) Ordinært sameiermøte skal behandle:
 - 1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
 - 2. Disponering av overskudd/dekning av tap
 - 3. Budsjett
 - 4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
 - 5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
 - 6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
 - 7. Andre saker som nevnt i innkallingen

6. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller to sameiere som har minst 1/10 av stemmene krever det, med angivelse av hvilke saker som ønsker behandlet. Innkallelse skjer med minst tre dagers varsel.

7. Styret

- a) Styret skal bestå av 3 medlemmer og eventuelt 1 varamedlem som velges av sameiermøtet.

Styrets leder velges særskilt for ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær.

- b) Styret er ansvarlig for den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med lov, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Styret er ansvarlig for regnskap som følger kalenderåret.
- c) Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter.

Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

- d) Styret har fullmakt til å pådra sameiet kostnader tilsvarende 10% budsjettert årlig innbetaling fra sameierne, dersom dette er nødvendig for drift eller vedlikehold.
- e) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 4 c.
- f) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- g) Styret fungerer som valgkomité.

8. Salg/utleie

Ved salg eller fremleie skal styret skriftlig underrettes om kjøpers/leietakers navn. Dersom en sameier leier ut sin bolig, skal han/hun påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøter og styret.

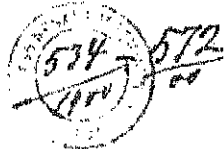
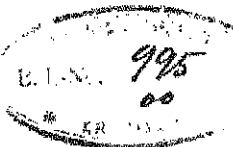
9. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt 4c. Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

10. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres som bestemt i LOE. Andre tvister blir å avgjøre ved alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

Vedtatt på sameiermøte 27. mai 1997.



Regulerings
og Bygning
Anordninger
og Regninge.

Expeditions-Dokument

angaaende

Regningerne

fra Matr.-No.

78. Oskars Gade.

Indleveret

den

15. Sept 1902

Attesteret

15. November 1902.

1435-07. I

Oversendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grænser og Nabo forhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, par-
villende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14. samt Hr. Stads-
ingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristians den

26. Sept 1900.



Hen Linstro

Situationsplanen er ikke overensstemmende med
det seneste maaltov over grænser.
26 September 1900.

H. N. Wang
bet.



Oskars Gade og den private Gade er 15,75 m.
bred, Kollbjørnsens Gade 26,00 m. Den private
Gade og den angivne Byggeting i Oskars Gade
er godkendt. Kun Oskars Gade er oparbejdet,
men ikke overtaget af Byen; Oparbejdet er
derfor kun i 12,50 m. Bredden er i sig selv
Højdeforhold, der ikke vil komme til at under-
gaa nogen væsentlig Forandring.

Højdeforholdet af Kollbjørnsens Gade for dette
Sted bliver den rette Længde fra Indtægts gaden



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Prosec Indre Østland AS
Enerhaugen 56
2335 STANGE

Dato: 23.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200801732-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ivar Fossåskaret

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 78	Eiendom:	213/323/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Oscarsgate 78 v/ Per Solberg AS	Adresse:	Meltzers gate 4, 0257 OSLO
Søker:	Prosec Indre Østland AS	Adresse:	Enerhaugen 56, 2335 STANGE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 78

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

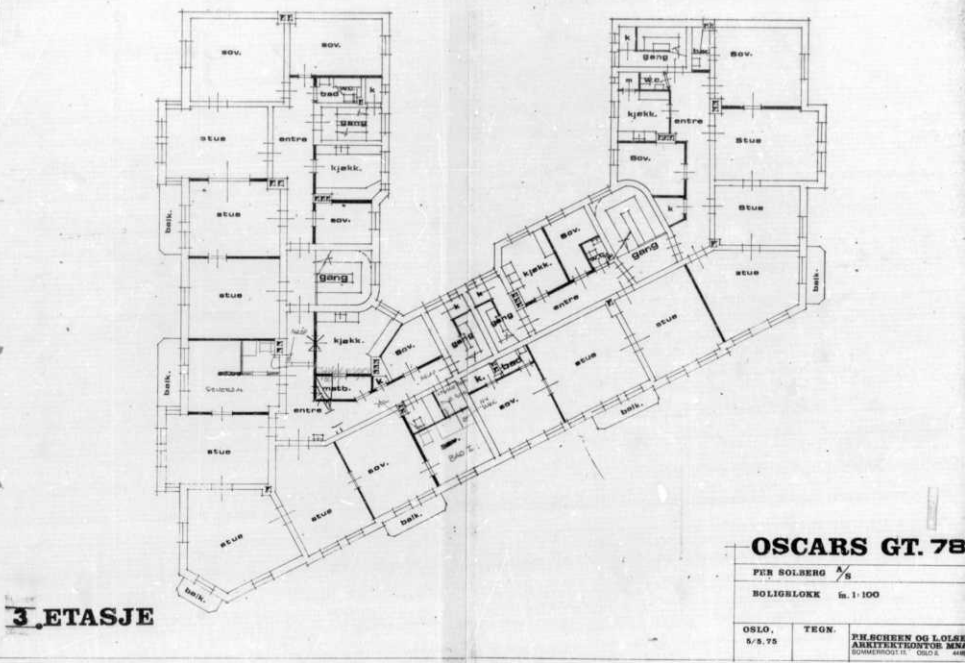
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.09.2011 av:

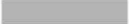
*Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder*

Kopi til:
Sameiet Oscarsgate 78 v/ Per Solberg AS, Meltzers gate 4, 0257 OSLO



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	316 - Gatetun/gågate

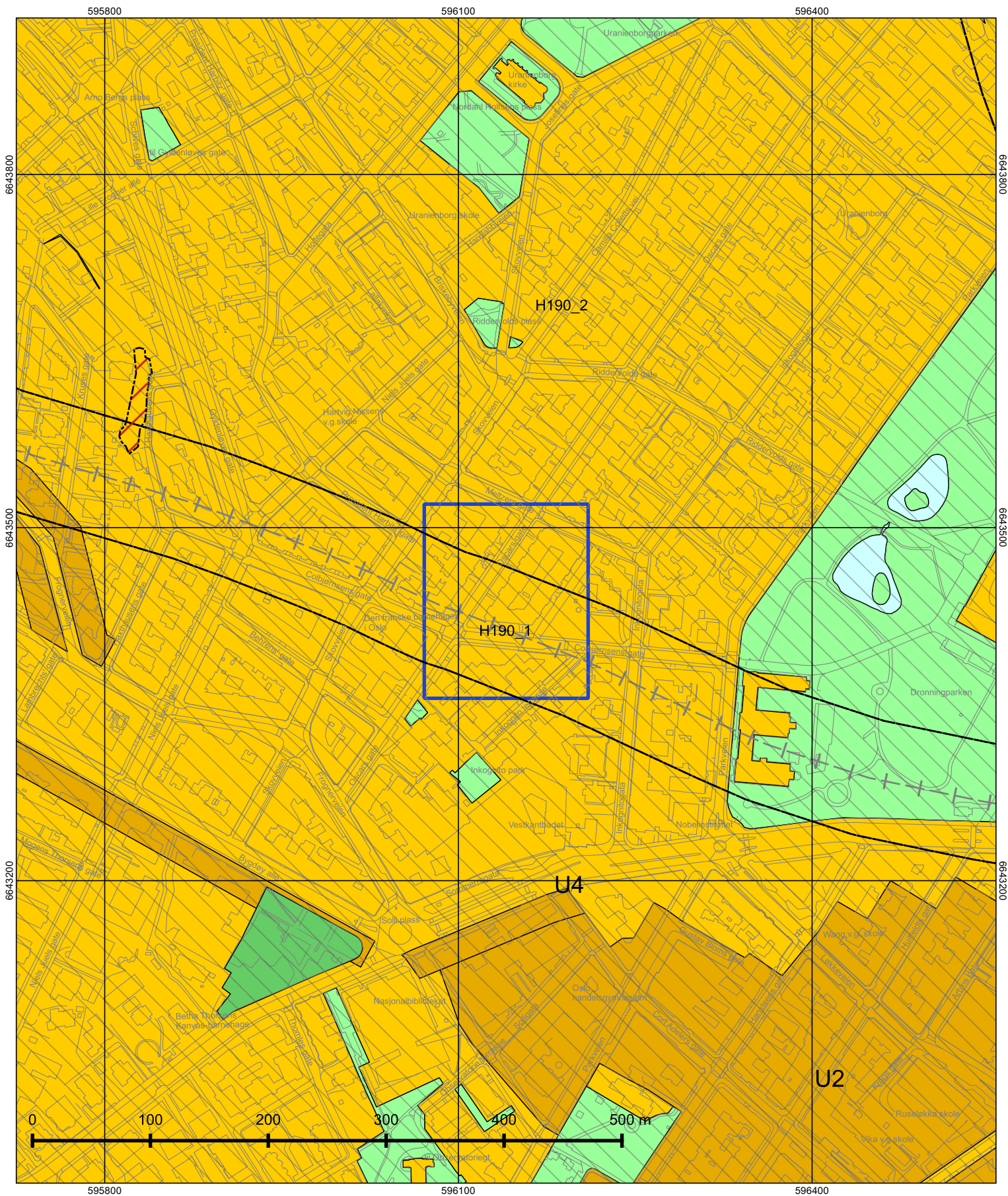
	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------

	RbBevaringGrense
--	------------------

	70 - Felles avkjørsel
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
--	-------------------------

	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 03.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148158/86520219

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>

GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Oscars gate 78A

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	6 min
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	9 min
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	19 min
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min
Wang Toppidrett 18 klasser	7 min
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Riddervolds plass i Skovveien 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	9 min 2.9 km

BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	2 min 0.1 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (...) 97 barn	2 min 0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Frogner	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 2025

VARER/TJENESTER

🛒 VIA Vika Shopping & Restauranter	11 min	🚶
🏪 Apotek 1 Skovveien	4 min	🚶
🍷 Briskeby Vinmonopol	7 min	🚶

SPORT

⚽ Inkognito terrasse balløkke	3 min	🚶
⚽ Uranienborg skole	6 min	🚶
🏊 SATS Solli plass	5 min	🚶
🏊 EVO Oscarsgate	10 min	🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene

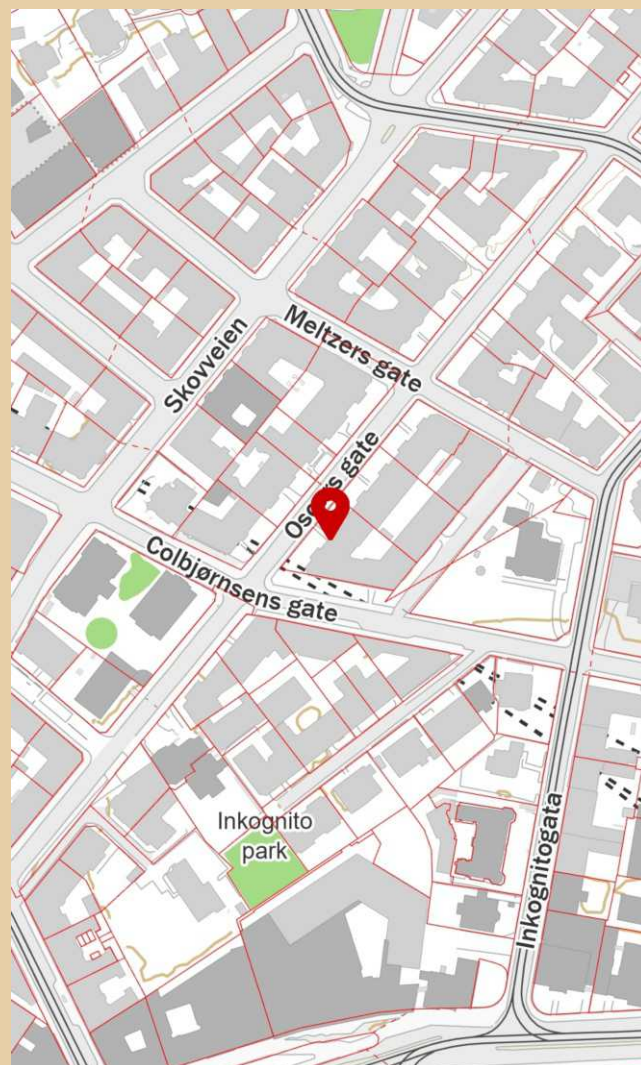
Veldig bra 87/100

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 2025

Oscars gate 78A

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.)	6 min	🚶
812 elever, 47 klasser	0.4 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	9 min	🚶
611 elever, 35 klasser	0.7 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
366 elever, 19 klasser	1.6 km	
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	13 min	🚶
412 elever, 30 klasser	1 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
417 elever, 24 klasser	2.6 km	
Wang Toppidrett	7 min	🚶
18 klasser	0.6 km	
Oslo Handelsgymnasium	8 min	🚶
816 elever, 33 klasser	0.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Riddervolds plass i Skovveien	2 min	🚶
Linje 21	0.2 km	
🚶 Riddervolds plass	3 min	🚶
Linje 11	0.3 km	
🚶 Nationaltheatret stasjon	12 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	1 km	
🚶 Nationaltheatret	12 min	🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km	
🚶 Oslo S	9 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km	

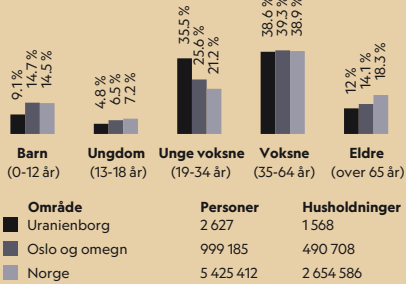
BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år)	2 min	🚶
15 barn	0.1 km	
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 år)	2 min	🚶
97 barn	0.2 km	
Hydroparken barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
36 barn	0.5 km	

DAGLIGVARE

Meny Frogner	4 min	🚶
Joker Briskeby	5 min	🚶

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 61/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

⚽ Inkognito terrasse balløkke	3 min	🚶
⚽ Uranienborg skole	6 min	🚶
🏊 SATS Solli plass	5 min	🚶
🏊 EVO Oscarsgate	10 min	🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

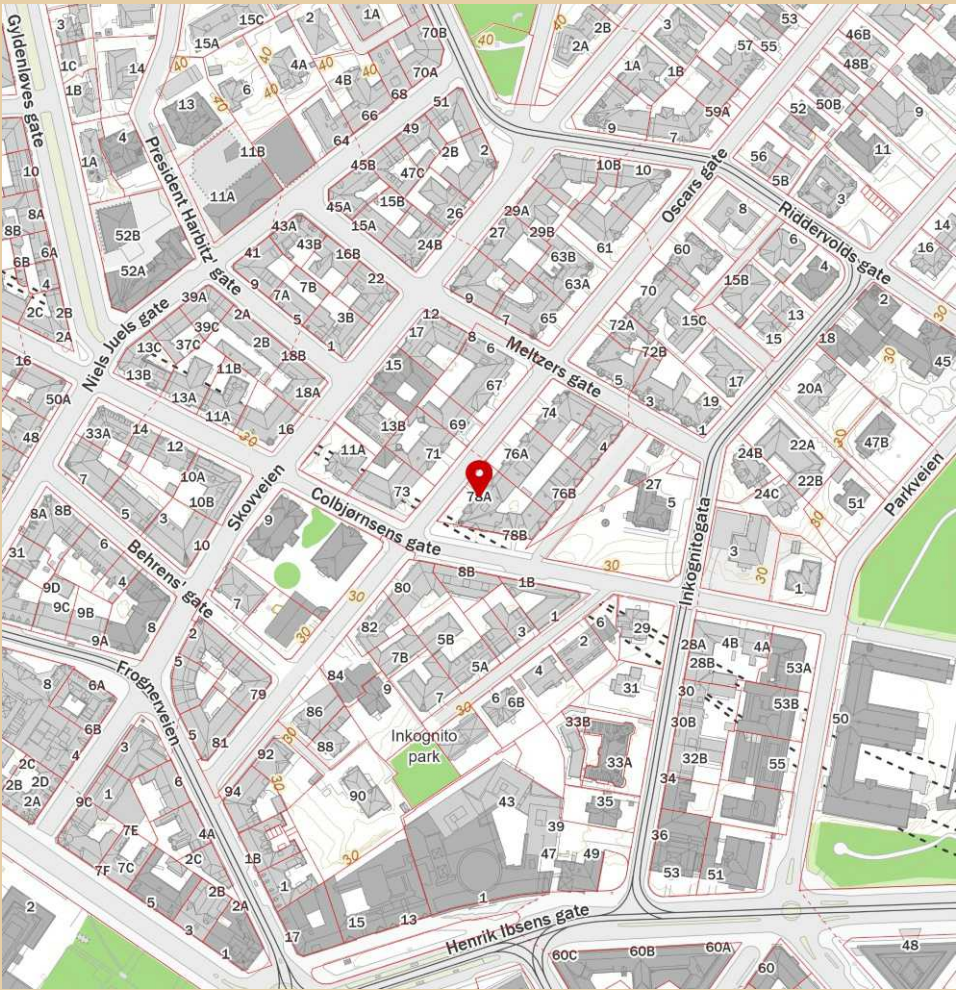
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Oscars gate 78A

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 187 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	6 min  0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	9 min  0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	19 min  1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min  1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min  2.6 km
Wang Toppidrett 18 klasser	7 min  0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min  0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Riddervolds plass i Skovveien 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	9 min  2.9 km

BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	2 min  0.1 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (...) 97 barn	2 min  0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min  0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Frogner	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 2025

VARER/TJENESTER

🛒 VIA Vika Shopping & Restauranter	11 min	🚶
🏪 Apotek 1 Skovveien	4 min	🚶
🍷 Briskeby Vinmonopol	7 min	🚶

SPORT

⚽ Inkognito terrasse balløkke	3 min	🚶
⚽ Uranienborg skole	6 min	🚶
🏊 SATS Solli plass	5 min	🚶
🏊 EVO Oscarsgate	10 min	🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene

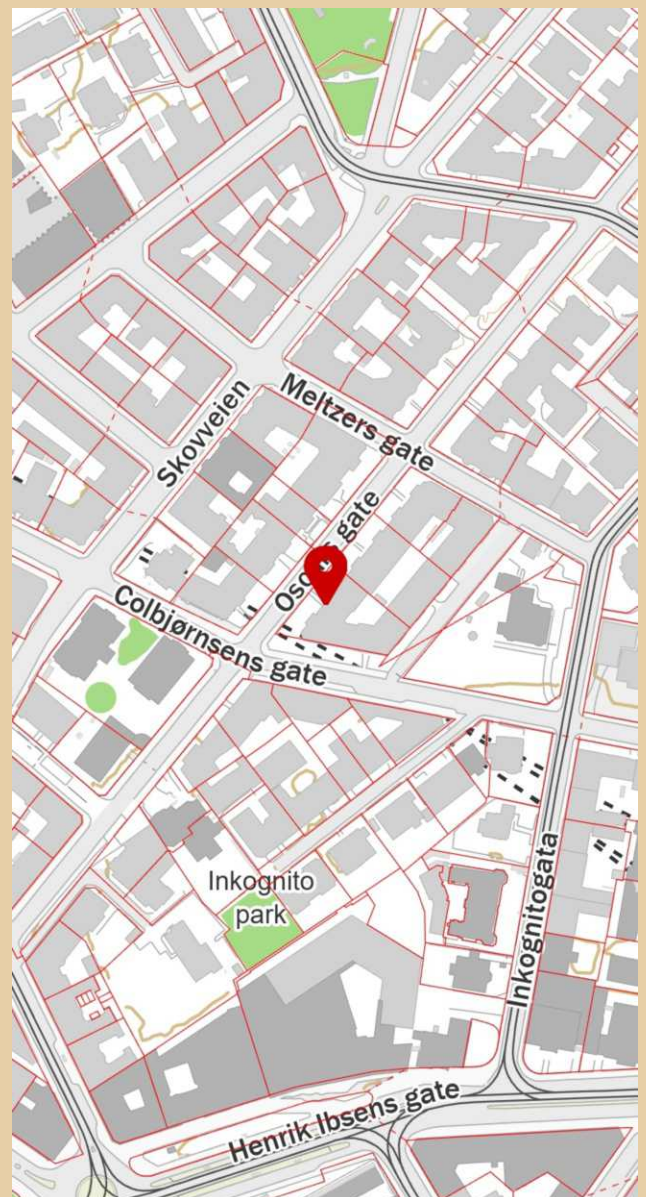
Veldig bra 87/100

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 78A, 0256 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 323, Snr. 11, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

155251051

Meglerforetak:

PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler:

Aleksander Setsaas

Telefon / Mobil:

22 70 19 20 / 982 51 022

E-post:

aleksander.setsaas@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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <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> |
|---|--|--|
-