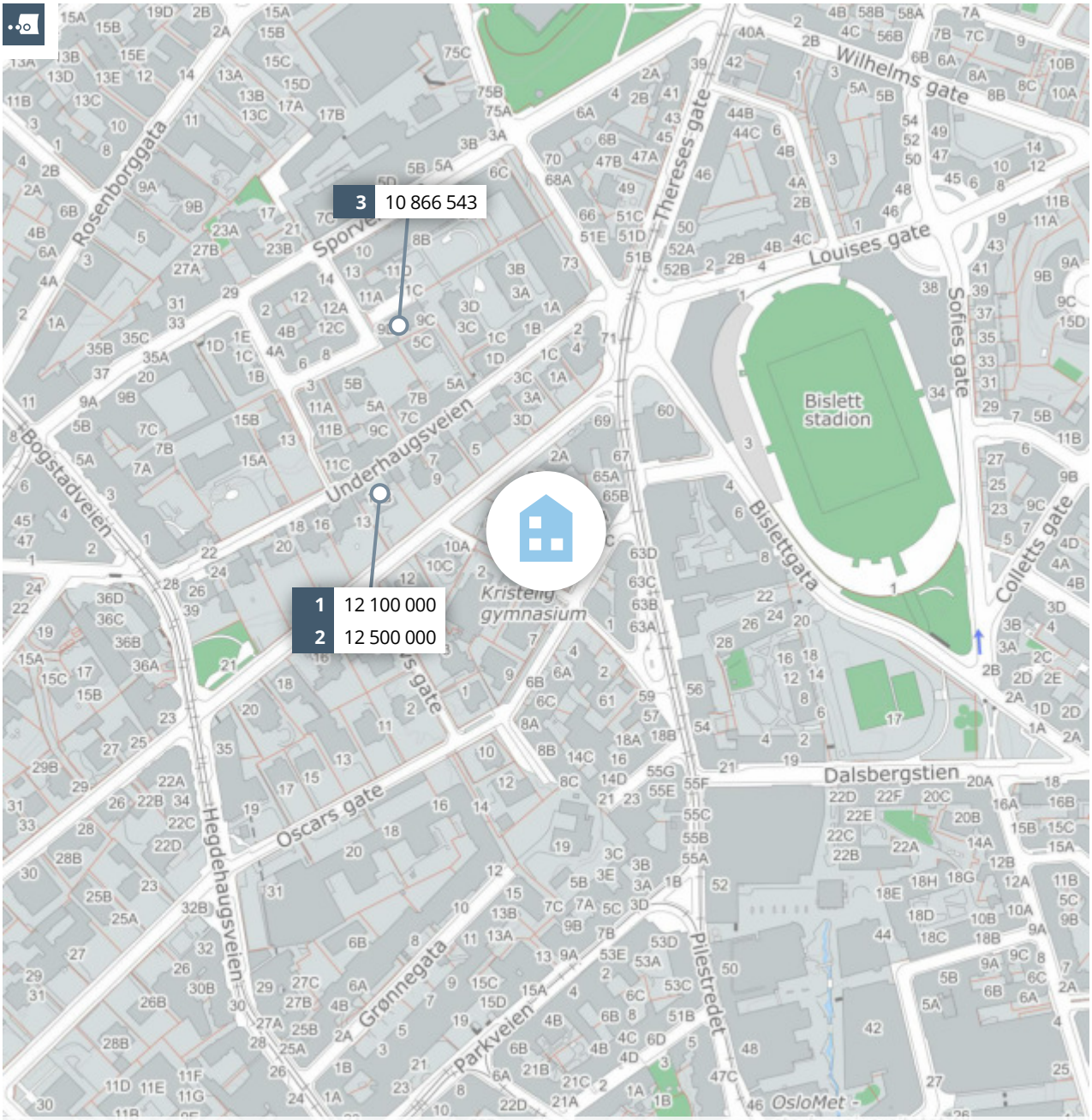
OSCARS GATE 3 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklaering_Signed.pdf
Informasjon fra forretningsfører
Årsmøte 26.07.2024
Protokoll årsmøte 26.07.2024
Ekstraordinært årsmøte 04.12.2024
Vedtekter
Exdok (attestert) - 1928
Ferdigattest - 2023
Byggetegning
Arealbekreftelse
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør
If kjøpsforsikring
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OSCARS GATE 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 03.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oscars gate 3 B, 0352 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1929

GNR 214 BNR 210 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 7

Verdivurdert til

12 000 000

35 000	12 035 000	120 350
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	11 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1929

Fellesutgifter	5 755
Formue	23 856
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Josefines gate 11 A 112 m² 1870 2. etg 2 sov	14.06.2024	11 990 000	**12 100 000**	0	12 100 000	**108 036**
2 Josefines gate 11 A 105 m² 1870 3. etg 2 sov	22.10.2024	11 900 000	**12 500 000**	0	12 500 000	**119 048**
3 Bergsliens gate 9 A 86 m² 1898 2. etg 2 sov	25.03.2025	9 500 000	**10 560 000**	306 543	10 866 543	**126 355**

Fantastisk flott beliggende - tilbaketrukket, stille og usjenert på lite høyededrag i Homansbyen - ligger denne lyse og gjennomgående 4/5-roms selveierleiligheten.

Leiligheten har fin takhøyde, kamin i hall, hvelvede tak og solrik balkong med sen kveldssol. I praksis ikke innsyn og uten gjenboere. Parkering utenfor inngangsdøren. Bad/wc fra 2022, kjøkken og overflater fra 2021.

• Stor felles hage med møbler
• Lave felleskostnader som inkluderer oppvarming
• 2 minutter til trikk og flybuss
• Fellesvaskeri og tørkerom i kjeller
• Romslig kjeller- og lofts bod. Sykkelparkering i låst bakgård og i kjeller

Sentralt beliggende med kort vei til hyggelige spisesteder, servicefasiliteter, trikk og flybuss - midt mellom tre flotte parker med grøntområder, shopping og treningstilbud like i nærheten.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.11.2021	30.11.2021	03.03.2022	9 250 000	9 850 000	0	9 850 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Nyere bad/wc, kjøkkeninnredning og overflater.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 7 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 314 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 7 grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

7.7M
7 663 000 Salgspris i snitt
7 623 000 Prisantydning i snitt
7.5M

Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 825 HOMANSBYEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

121 914 Frogner bydel i snitt siste 9 mnd

120 350 Oscars gate 3 B Totalpris 12 035 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

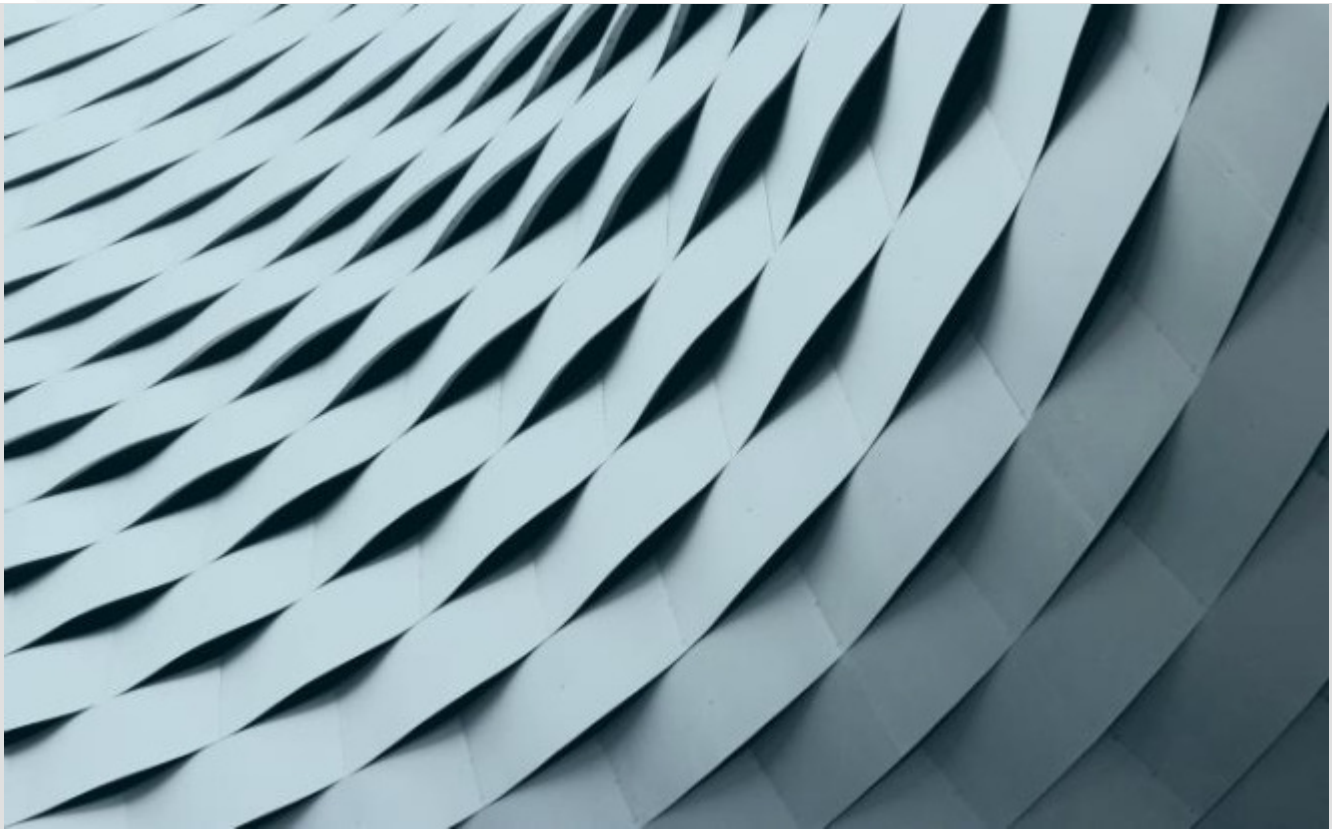
Boligbygg med flere boenheter

Oscars gate 3 B, 0352 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 210, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1122 **Referansenummer:** WH7666

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

Haugane Takst AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Denne leiligheten ligger i en bygård fra 1929 og har et bruksareal på 111 m² (hvorav 100 m² er innvendig boareal). Leiligheten er vesentlig oppgradert de siste årene, men enkelte eldre bygningsdeler og tekniske løsninger gjør at man må være forberedt på noe oppfølging og vedlikehold.

Positive forhold:
Leiligheten er pusset opp med nye overflater i 2021 og nytt bad i 2022.

Kjøkken er spesialbygd i 2021, og det er lagt ny strømkurs til badet.

Badet fremstår moderne og er utført med dokumentasjon fra fagfolk.

Ingen tegn til alvorlige fuktproblemer eller branntekniske mangler.

Sameiet har rehabilitert blant annet pipeløp (2022), bunnledning (2023), fasade og balkonger (2016).

Boligen har fungerende peis og elektrisk anlegg uten kjente feil.

Forhold å merke seg:
Slitasje på vinduer og dører:

Vinduer og balkongdører er gamle (bl.a. fra 1977) og viser slitasje med sprekker i karmene.

Dette kan gi høyere varmetap og redusert funksjon.

Skjevheter i gulv:

Det er målt høydeforskjeller i stuegulv på opptil 20 mm. Dette er vanlig i eldre bygg og påvirker ikke bruk, men kan merkes ved nye gulvlegginger.

Mangelfull ventilasjon:

Både kjøkken og bad har kun naturlig ventilasjon. Dette er normalt for byggets alder, men gir dårligere luftutskiftning enn moderne løsninger.

Elektrisk anlegg:

Anlegget har nyere arbeider med samsvarserklæring, men det foreligger ikke kontrollrapport fra Eltilsyn siste fem år. En full el-kontroll kan vurderes ved behov.

Oppsummering
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og har fått betydelige oppgraderinger de siste årene, spesielt bad og kjøkken. Likevel må man være oppmerksom på byggets alder og enkelte tekniske forhold som ikke tilfredsstiller dagens standard. Det anbefales å undersøke mulige søknadspliktige endringer nærmere, og eventuelt innhente faglig bistand ved større tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

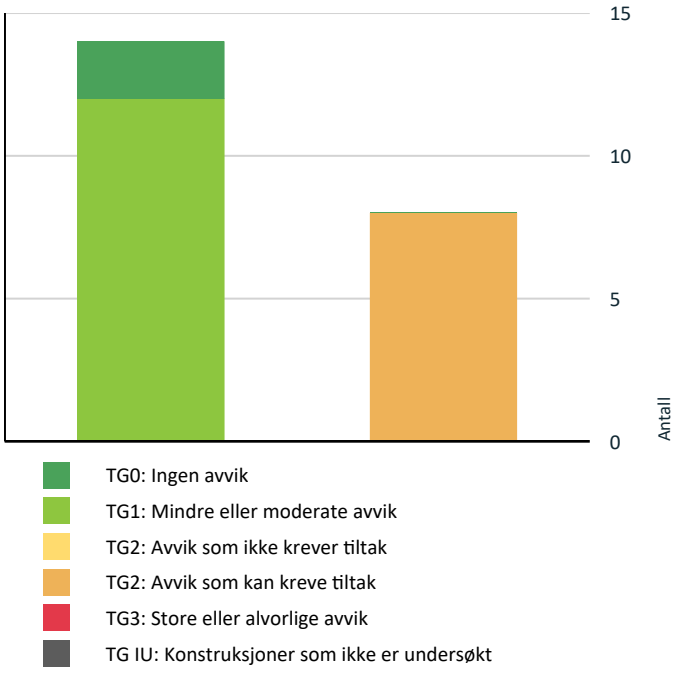
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1929

Standard
Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Overflateoppusset leiligheten - 2021 Nytt bad - 2022 Montert ny plassbygget kjøkkenbenk - 2021 Ny strømkurs til badet - 2022 Plassbygget skap på soverommet - 2021 Arbeidene er utført av håndverkere Pipeløpet er rehabilitert i regi av sameiet i 2022 Bunnledningen er rehabilitert i regi av sameiet i 2023 Det er utført eltilsyn på sameiets el-anlegg i 2023 Balkogene er rehabilitert i regi av sameiet i 2016 Fasadene er rehabilitert i regi av sameiet i 2016

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med 1+1 isolerglass og single glass
Alder: Ukjent

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

- Vinduene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

TG 2 Dører

Type: Entrédør i tre. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1977

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

- Dører har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Sørvest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall
Størrelse: ca. 2m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1.0 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Orginalt tregulv
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stuene og avdekket ca 20 mm høydeforskjell

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet nivåforskjeller mellom rommene, i samsvar med NS 3600:2018.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen av skjevheter at gulvet kan oppleves som skjevt. Utbedring 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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For me informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i spisestuen
Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.

Om undersøkelsen:
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Foldedørene i stuen er noe skjeve og litt harde og lukke. Dørene er gamle og slike skjevheter er å forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmekabler på badet
Radiatorer
Peis

Romhøyde:
Det er målt 2.75 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2022

Dokumentasjon:
Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Delvis flislagte vegger.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Testen avdekket svake indikasjoner på bomlyd under noen av flisene. Imidlertid var intensiteten av bomlyden lav, og det ble ikke observert noen synlige tegn på løse fliser. Noe bomlyd er normalt og må forventes.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2022
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig
Tilluft: Via ventil i servantskapet

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Glatte fronter og benkeplate i marmor
Alder på innredning: 2022
Produsent innredning: Snekker Rolft Hatlehol
Hvitevarer: Komfyr på el og gass, kjøle/fryseskap og oppvask
Alder på hvitevarer: 2022

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Naturlig avtrekk
Tilluft: Via åpningbare vinduer

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast(rør i rør)
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert bak luke ved toalett og er vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.
Lekkasjesikring: Sluk

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken
Tilluft: via åpningbare vinduer og ventil i servantskapet på badet

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke funnet ventiler i vinduer eller i ytterveggene, og tilluft til boligen er via åpningbare vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende friskluftsventiler i oppholdsrom nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: Ukjent, men berederen er montert i 2022
Strømtilførsel: Ukjent
Lekkasjesikring: Sluk.
Plassering: I himling over toalettet
Understøttelse: Trevirke

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 1 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 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.

Type sikringer: Automatsikringer

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført i regi av selger.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

TG 0 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.

Boligen har brannslukkningsapparat og røykvarsler

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

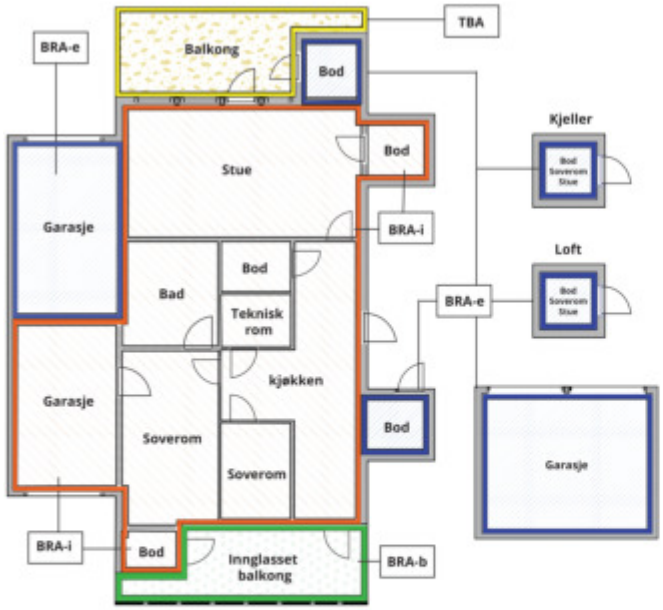
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	100	11		111	2
SUM	**100**	**11**			**2**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Bad, To stuer, Spisestue, To soverom, Kjøkken	Kjeller- og loftsbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjeller- og loftsbod målt til:
Kjeller: 4,7 kvm
Loft: 5,5 kvm. Bodene er merket nr 12.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	100	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Søren Catho Bach Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	210		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oscars gate 3 B

Hjemmelshaver
Christensen Søren Catho Bach, Lian Torun

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•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 godkjennelse 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

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLAERING_SIGNED.PDF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250196

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Søren Catho B Christensen	Torun Lian

Gateadresse
Oscars gate 3 B

Poststed	Postnr
Oslo	0352

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250196

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av bad
Arbeid utført av	Heggedal Elektro / Borgen Byggesservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt lagt nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad / Ny innredning
Arbeid utført av	Borgen Byggeservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pipeløp renovert av Pewi AS i 2022, og godkjent av Oslo Brann- og redningsetat. NB: Grill på kjøkken er fra tidligere eier og antagelig ikke godkjent for bruk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert varmekabel på bad, ny kurs. Lagt strøm til lampepunkter i tak i spisestue/hall, kjøkken og bad.
Arbeid utført av	Heggedal Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Årlig service av oljefyr. Elvia gjorde kontroll på sameiets felles el-anlegg. Pålegg om ny jordfeilbryter til billadere, ble utbedret av EDA Elektro Data Oslo AS. Anlegg er godkjent.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Circle K charge. Innstallasjon av 3 stk Easyready ladere.

Document reference: 186250196

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasadeoppussing 2016. Balkonger revet og støpt på nytt.
Arbeid utført av	Fagmessig utført i 2016

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet utreder mulighet for et loftssalg. Forslag til avstemning ventes fremlagt for Årsmøte til høsten 2025. Trikkespor skal midlertidig flyttes til Josefines gate i 2026, da Pilstredet skal renoveres.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I henhold til gjennomført brannrapport, er det gjort utbedringer med nytt brannglass fra baderom ut mot baktrapp. Det er installert røykvarslere i samtlige fellesareal. Det er tettet rørgjennomføringer i kjeller. Det er en pågående dialog med Oslo Brannvesen om og hvordan oppgradere dører ut mot fellesareal til egnet brannmotstand.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gårdens bunnrørsledning ble renovert i 2023. Arbeidene ble utført av TT teknikk AS.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er observert rotte i hageanlegget til Josefinesgate 2-4-6.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250196

Tilleggskommentar

Alle overflater er malt med Wibo miljømaling eller linoljemaling fra Miljømal AS. Samtlige gulv slipt og linoljeskurt og vedlikeholdes med linoljesåpe. Alle fliser på bad fra Fired Earth. Kjøkken, baderomsinnredning, samt fronter til IKEA garderobeskap levert av møbelsnekker Rolf Hatlehol. Mulighet for endring av kjøkken da det også ligger vann og avløpstilkobling på venstre side mot bakgård. Kjøkkeninnredningen er frittstående. Taklys på bad er med ikke utskiftsbare LED-pærer. Antatt levetid før bytte av insats er opplyst av elektriker til 15 år fra montering. Trinnløs termostat på kran i dusj, ingen stopp ved 38C. Stoppekran bak eikepanelplate til venstre for toalett. Fellesvaskeri og tørkerom i kjeller. Radiator på soverom 2 mangler et veggfeste. Antagelig ligger det strømtilførsel til lampepunkter i tak i stuene og soverom 1, her må isåfall trådløs bryter monteres, lik som gjort i spisestue/hall. Sameiet utreder mulighet for loftsalg. Vi anser det som en fordel for sameiet. To nye seksjoner vil dele på felleskostnadene. Et salg vil styrke sameiets økonomi vesentlig og kunne tilføre de enkelte sameierne en utbetaling. Bruk av midlene fra et loftsalg avgjøres etter avstemning blant sameierne.

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker 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.

Document reference: 186250196

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Catho Bach Christensen	920532a368e24cc0382b4ebbdc29d60ed4aefa93	03.06.2025 07:33:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
torun lian	90c46514524a79e8ea16e3153362c51a1a0c0265	03.06.2025 07:53:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250196

→ 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

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Sommerrogata 17, 0255 OSLO
E-post: WM120_3005966@usermail.webmegler.no

8555273 3954/5 27.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.05.2025.

Boligselskap:	3954, Sameiet Oscarsgate 3 B
Organisasjonsnr:	988.284.009
Eier:	Søren Catho Christensen Torun Lian
Leieobjekt:	5
Seksjonsnummer:	0
Adresse:	Oscarsgt 3, 0352 OSLO
Hjemmeside:	Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS - polise nummer 25804079.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (27.05.25)
* OBOS01-98208067966	A	410.848,-	7 år 7 md.	12		Flyt	7,80%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.755,– pr. md.
Herav:

Oppvarming	1.673,-
Felleskostnader	3.621,-
TV	461,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	180,-	3.054,-	23.856,-	36.314,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98208067966	34.930,-	509,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 35.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Annette Haugen Johansen, tlf: 33 30 94 69, e-post: annette.haugen.johansen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Erlend Eidsvoll, e-post: erlendeidsvoll@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ÅRSMØTE 26.07.2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3954

Sameiet Oscarsgate 3 B

Velkommen til årsmøte i Sameiet Oscarsgate 3 B

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. juli kl. 09:00 og lukker 29. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3954

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjon til årsmøte 2024

I år ønsker vi å gjennomføre årsmøte som et rent konstitusjonelt møte. Vi har derfor ingen saker til beholding. Grunnen er at vi fortsatt henter inn informasjon og tilbud i forhold til prosessen med å avdekke de potensielle verdiene i sameiets fellesarealer. Planen er derfor å avholde en ekstraordinær generalforsamling/informasjonsmøte i løpet lav høsten 2024, da med presentasjon av løsninger og mottatte tilbud. Dette er nødvendig for å kunne ha nok grunnlag for å gå videre med prosessen for salg og utvikling av områdene, eller om vi ikke ønsker å gå videre med dette.
Vi ber derfor om at saker som beboere ønsker behandlet, sendes inn som forslag til dette møte . Tid og sted vil vi informere om senere.

Foruten vanlig drift og vedlikehold er følgende utført i sesongen 2222/2023:

Bunnrørsreparasjon.

Etter inspeksjon fra Oslo Kommune ble det avdekket flere sprekker og lekkasjer i hovedavløpsrøret fra gården og ned til Oscarsgate. Det medførte pålegg fra Oslo vann- og avløpsetat om snarlig utbedring. Ulike metoder for utbedring ble vurdert sett i forhold til kostnad og varighet på utbedring. Tilbudene om bytte av hele rørgaten, da med oppgraving av gamle og legging av nye rør ble meget dyrt. Etter møter, samtaler om og innhenting av tilbud ble det klart at en innvendig strømpestøp inne i ekstisterende avløpsrør ville være tilfredstillende og av nok varighet. Arbeidene er sluttført og nå godkjent av vann- og avløpsetaten.

Gjennomgang av sameiets el-anlegg:

Etter offentlig pålegg ble gjennomgang av gårdens felles el-anlegg utført av og sammen med Elvia. Noen feil/mangler ble avdekket. I henhold til deres tilsynsrapport er mangler ved fellesanlegg utbedret. Det er nå bl.a installert felles overspenningsvern, samt jordfeilbryter for el-bil ladeanlegg. Utbedringene ble utført kostnadsfritt av EDA Elektro, som var de som i utgangspunktet installerte el-bil ladere. Resten av gårdens felles el-anlegg ble funnet i forskriftsmessig stand.

Drift og Service av oljefyren:

Styret har i 2023 byttet kvalitet på brensel til fyrkjelen. Renset HVO olje som vi har brukt tildigere er Kr. 80-90.000,- dyrere pr fyringssesong enn olje av noe lavere kvalitet. I sesongen byttet vi og fyrer nå med en kvalitet som heter 14.2.14/HBO. Dette er i hovedsak renset rapsolje fra Sverige og Tyskland. Varmeeffekten er den samme som med

HVO. Ulempen er at vi må bytte dyse og oljefilter oftere. Dette koster rundt 10.000,- pr. sesong. Besparelsen er uansett vesentlig i forhold til HVO oljen.

Brannvern:

Det er Installert røykvarslere i samtlige fellesareal. Det utarbeidet og innlevert rapportert til Oslo Brann- og redningsetat vedrørende gårdens brannsikkerhet.

Hagemøbler pusset og oljet.

Styret har pusset ned og oljet opp hagemøblene. Vedlikeholdsolje bør heretter tilføres en gang pr sesong.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Oscarsgate 3 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder holder møtet

Forslag til vedtak

Erlend Eidsvoll er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rolf Andre Sandvik og Aiwei Su er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. resultat og budsjett for 2023.pdf
2. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Styrets innstilling

Styret opprettholder samme honorarsats som i tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erlend Eidsvoll

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

- Catho Christensen
- Erlend Holmsen
- Ulrik Rønningen Weum

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

- Aiwei Su

SAMEIET OSCARSGATE 3 B
ORG.NR. 988 284 009, KUNDENR. 3954

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	672 072	623 936	672 000	672 000
Andre inntekter	3	61 510	44 257	42 100	61 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**733 582**	**668 193**	**714 100**	**733 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-3 807	-3 807	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-27 000	-27 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 975	-6 399	-6 500	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-29 878	-28 951	-29 900	-31 400
Konsulenthonorar	7	-19 230	-70 616	-55 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-529 571	-84 129	-748 500	-424 500
Forsikringer		-159 682	-194 176	-159 700	-159 000
Kommunale avgifter	9	-156 515	-150 609	-156 320	-184 050
Energi/fyring	10	-334 484	-370 781	-374 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 190	-61 367	-73 350	-87 114
Andre driftskostnader	11	-53 155	-33 402	-30 600	-45 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 412 320**	**-1 031 237**	**-1 664 677**	**-1 334 004**
DRIFTSRESULTAT		**-678 738**	**-363 044**	**-950 577**	**-600 504**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	279	844	0	0
Finanskostnader	13	-2 949	0	0	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 670**	**844**	**0**	**-30 000**
ÅRSRESULTAT		**-681 408**	**-362 200**	**-950 577**	**-630 504**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-302 395	-362 200		
Udekket tap		-379 013	0		

SAMEIET OSCARSGATE 3 B
ORG.NR. 988 284 009, KUNDENR. 3954

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	35
Kundefordringer		10 388	0
Forskuddsbetalte kostnader		87 114	73 350
Andre kortsiktige fordringer		0	42 100
Driftskonto OBOS-banken		622 517	456 696
Sparekonto OBOS-banken		363	360
SUM OMLØPSMIDLER		**720 382**	**572 541**
SUM EIENDELER		**720 382**	**572 541**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	302 395
Udekket tap	14	-379 013	0
SUM EGENKAPITAL		**-379 013**	**302 395**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	500 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**500 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 190	50 520
Leverandørgjeld		548 256	217 149
Påløpte renter		949	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 478
SUM KORTSIKTIG GJELD		**599 395**	**270 147**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**720 382**	**572 541**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2023
Styret i Sameiet Oscarsgate 3 B

Alette Kjeldsberg Søren Catho Bach Christensen Erlend Mandetta Eidsvoll

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	411 228
Oppvarming	189 996
TV	70 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**672 072**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	61 500
Nettinnbetalinger	10
SUM ANDRE INNTEKTER	**61 510**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 975.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 230
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 230**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-452 041
Drift/vedlikehold VVS	-9 145
Drift/vedlikehold elektro	-25 052
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 233
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 640
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 750
Kostnader dugnader	-1 711
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-529 571**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-86 207
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-66 889
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-156 515**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-24 080
Olje/Biomasse	-310 404
SUM ENERGI / FYRING	**-334 484**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 641
Renhold ved firmaer	-30 324
Andre fremmede tjenester	-8 717
Andre kontorkostnader	-200
Bank- og kortgebyr	-2 265
Velferdskostnader	-1 007
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-53 155**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	276
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
SUM FINANSINNTEKTER	**279**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 949
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 949**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,30 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-500 000**

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erlend Mandetta Eidsvoll	Oscarsgt 3
Styremedlem	Catho Bach Christensen	Oscars Gate 3 B
Styremedlem	Erlend Emil Holmsen	Oscarsgt 3
Varamedlem	Aiwei Su	Oscarsgt 3

Valgkomiteen

På valg...?

Generelle opplysninger om Sameiet Oscarsgate 3 B
Sameiet består av 16 seksjoner.
Sameiet Oscarsgate 3 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988284009, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 210

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid

Det er avholdt 3 styremøter i perioden og to dugnader. Foruten vanlig drift og vedlikehold er følgende utført:

Bunnrørsreparasjon.

Etter inspeksjon fra Oslo Kommune ble det avdekket flere sprekker og lekkasjer i hovedavløpsrøret fra gården og ned til Oscarsgate. Det medførte pålegg om snarlig utbedring. Ulike metoder for utbedring ble vurdert sett i forhold til kostnad og varighet på utbedring. Tilbudene om utskifting av hele rørgaten, da med oppgraving av gamle og legging av nye rør , ble meget dyrt. Etter møter, samtaler om- og innhenting av tilbud ble det klart at en innvendig strømpestøp i eksisterende avløpsrør ville være tilstrekkelig og av nok varighet. Arbeidene er sluttført og nå godkjent av vann- og avløpsetaten.

BESKYTTET

Gjennomgang av sameiets el-anlegg:

Etter offentlig pålegg ble gjennomgang av gårdens felles el-anlegg utført av- og sammen med Elvia. Noen feil/mangler ble avdekket. I henhold til deres tilsynsrapport er mangler ved fellesanlegg utbedret. Det er nå bl.a installert felles overspenningsvern, samt jordfeilbryter for el-bil ladeanlegg. Utbedringene ble utført kostnadsfritt av EDA Elektro, som var de som i utgangspunktet installerte el-bil ladere. Gårdens felles el-anlegg ble er nå i forskriftsmessig stand.

Drift og service av oljefyren:

Styret har i 2023 byttet kvalitet på brensel til fyrkjelen. Renset HVO olje som vi har brukt tidligere er Kr. 80-90.000,- dyrere pr. fyringssesong enn olje av annen kvalitet. I sesongen byttet vi til og fyrer nå med en kvalitet som heter 14.2.14/HBO. Dette er i hovedsak renset rapsolje fra Sverige og Tyskland. Varmeeffekten er den samme som med HVO. Ulempen er at vi må bytte dyse og oljefilter oftere. Dette koster rundt 10.000,- pr. sesong. Besparelsen er uansett vesentlig i forhold til HVO oljen.

Brannvern:

Det er Installert røykvarslere i samtlige fellesareal. Det utarbeidet og innlevert rapportert til Oslo Brann- og redningsetat vedrørende gårdens brannsikkerhet.

Hage - Hagemøbler

Styret har pusset ned og oljet opp hagemøblene. Vedlikeholdsolje bør heretter tilføres en gang pr sesong. Det er plantet nye blomster og lagt ned svetteslange i bedene. Trærene mot Homansbakken er klippet. Dette bør utføres vært 3 år.

Info om loft- og tomtesalg:

Loft:

Etter anbefaling fra «arbeidsgruppen» har styret undersøkt muligheten for salg av loft uten installering av heis. Foreløpig beregning var at det ikke er nok økonomi i et salg om vi installerer heis. KG ble invitert til kjøp. Etter samtaler og vurdering meldte KG tilbake at de ikke hadde behov for ytterligere areal. Det er avholdt to befaringer med interessenter. Foreløpig prisoverslag/tilbud er 12-13 mill. En oppgradering/omstrukturering av kjeller bør påregnes ved et eventuelt loftsalg.

Styret anbefaler at Sameiet fortsetter prosess får å se om flere interessenter vil komme med tilbud, samt få vurdert ulike premisser slik at vi har best mulig grunnlag før en avstemning om et mulig salg av loft. Sameiet bør også se nærmere på konsekvensene av å utvide Sameiet Oscarsgate 3B med 2 eller 3 seksjoner, samt utrede hva som er nødvendig lengde på en garanti av taket fra entrepenør ved en eventuell utbygging av loftet. Styret anbefaler å avsette/bruke noe midler for konsultasjon/engasjement av megler til ovennevnte for en raskere fremdrift.

BESKYTTET

Detaljer vedrørende løsninger, brannvern, ansvarsforhold, krav fra Sameiet ved utbygning osv, forhandles når eller om Sameiet kommer i posisjon til et salg. Deretter må et samlet resultat av dette fremlegges for et ekstraordinært årsmøte som kan danne grunnlag for en avstemning.

Noen fordeler ved salg:

- Styrke Sameiets økonomi / kan avsette midler til vedlikehold / redusere felleskostnadene
- En andel av overskudd ved salg vil gå direkte til seksjonseiere
- flere seksjoner til å dele på fellesutgiftene.

Noen ulemper ved salg:

- Lang tid med byggearbeider og støy
- Sameiet mister av fellesareal / tørkeloft
- Seksjonene mister loftsbod for lagring
- En vis risiko når det gjøres inngrep i gårdens struktur

Tomt:

Styret har hatt et forberedende møte med Oslo plan- og bygningsetat. Resultat av dette møte var at det ikke var noen gjeldene reguleringsplaner i området Bislett/Homansbyen, forskrifter eller annet i kommuneplanen som var til hinder for oppføring av et nytt bygg på denne tomten. Kommunal infrastruktur ligger også lett tilgjengelig. OPB henviste til eksempler og byggesaker innenfor og rundt Ring 2, hvor nybyggfortetning og infill er utført de siste årene. Fortetning av indre by er ønskelig. Det legges naturlig nok begrensninger på volum og høyder og at bygget i så stor grad som mulig tilpasses områdets egenart. I vårt tilfelle mente OPB at den største utfordringen ville være å søke om stor høyde. Det er etter styrets oppfatning og klare anbefaling ikke aktuelt at et eventuelt nybygg blir for høyt, slik at det tar for mye lys og utsyn fra vår gård.

Det har vært noe laber interesse for kjøp av tomt. Entrepenører Styret har vært i kontakt med mener tomten for liten for dem til at det skal være nok økonomi i dette. Utbyggere/entrepenører ønsker større areal med langt flere seksjoner for at det skal være nok økonomisk interessant for dem. Selv etter en annonsering i Finansavisen er det ikke kommet mange interessenter. Styret er foreløpig kun i dialog med en utbygger som faktisk ønsker å gå videre med dette. Utbygger vil presentere forslag for sameiet. Pris på tomten er foreløpig ikke diskutert.

Styret foreslår at sameiet bruker noe midler til megler som kjenner markedet og har kontakt til potensielle aktører av infill prosjekter for å finne ut om det er annen interesse, før Sameiet tar stilling til veien videre. Et eventuelt salg anbefales å utføres med megler.

Noen fordeler ved salg:

-Styrke Sameiets økonomi
-Et nybygg vil kunne avhjelpe på støy fra Pilstredet
-Levegg i hagen mot Oscarsgate.

BESKYTTET

Noen ulemper ved salg:

- Mye støy i lang tid med byggearbeider
- Medfører noe mindre hage/fellesareal utenfor inngang A
- Endret utsikt for 1. og 2. etg. mot Oscarsgate.
- Ingen garanti om- eller påvirkning på arkitektur/utseende

Fremtidige planer:

Styret vil kalle inn til et ekstraordinært årsmøte høsten 2024, som i sin helhet vil belyse utredningen om et eventuelt salg av fellesareal.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

***Andre inntekter** i budsjett for 2024 inneholder parkeringsavgift for 2022 og 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024/2025 er satt opp under denne forutsetning.

BESKYTTET

BESKYTTET

BESKYTTET

SAMEIET OSCARSGATE 3 B
ORG.NR. 988 284 009, KUNDENR. 3954

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	812 082	672 072	672 000	0
Ladeinntekter EL-bil		1 698	0	0	0
Andre inntekter	3	450 003	61 510	61 500	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 263 783**	**733 582**	**733 500**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	0
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 837	-6 975	-7 000	0
Regnskapsførerhonorar		-31 073	-29 878	-31 400	0
Konsulenthonorar	7	-17 967	-19 230	-25 000	0
Drift og vedlikehold	8	-130 936	-529 571	-424 500	0
Forsikringer		-169 341	-159 682	-159 000	0
Kommunale avgifter	9	-145 314	-156 515	-184 050	0
Energi/fyring	10	-277 376	-334 484	-325 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-90 250	-77 190	-87 114	0
Andre driftskostnader	11	-47 521	-53 155	-45 300	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-963 254**	**-1 412 320**	**-1 334 004**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**300 529**	**-678 738**	**-600 504**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 912	279	0	0
Finanskostnader	13	-34 142	-2 949	-30 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-31 230**	**-2 670**	**-30 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**269 299**	**-681 408**	**-630 504**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-302 395		
Udekket tap		0	-379 013		
Reduksjon udekket tap		269 299	0		

BESKYTTET

SAMEIET OSCARSGATE 3 B
ORG.NR. 988 284 009, KUNDENR. 3954

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		251	0
Kundefordringer		0	10 388
Forskuddsbetalte kostnader		15 951	87 114
Driftskonto OBOS-banken		486 518	622 517
Sparekonto OBOS-banken		373	363
SUM OMLØPSMIDLER		**503 093**	**720 382**
SUM EIENDELER		**503 093**	**720 382**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-109 714	-379 013
SUM EGENKAPITAL		**-109 714**	**-379 013**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	464 100	500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**464 100**	**500 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 455	50 190
Leverandørgjeld		76 171	548 256
Påløpte renter		3 172	949
Påløpte avdrag		2 909	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**148 707**	**599 395**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**503 093**	**720 382**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Oscarsgate 3 B

Erlend Mandetta Eidsvoll Søren Catho Bach Christensen Erlend Emil Holmsen

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	496 918
Brensel	229 596
TV	85 568
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**812 082**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra kapitalinnkalling	450 003
SUM ANDRE INNTEKTER	**450 003**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

BESKYTTET

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 837.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 675
Spir Arkitekter AS	-14 292
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 967**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-75 250
Drift/vedlikehold VVS	-9 885
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 261
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 943
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 358
Kostnader dugnader	-239
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-130 936**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-106 234
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-37 040
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-145 314**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-27 600
Olje/Biomasse	-249 776
SUM ENERGI / FYRING	**-277 376**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 393
Renhold ved firmaer	-33 639
Andre fremmede tjenester	-1 805
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 272
Bank- og kortgebyr	-2 284
Velferdskostnader	-1 128
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-47 521**

BESKYTTET

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 567
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	335
SUM FINANSINNTEKTER	**2 912**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-34 142
SUM FINANSKOSTNADER	**-34 142**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	35 900	
		-464 100
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-464 100**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 25804079. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.07.24
Selskapsnummer: 3954 **Selskapsnavn:** Sameiet Oscarsgate 3 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Erlend Eidsvoll er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rolf Andre Sandvik og Aiwei Su er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Erlend Eidsvoll

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Catho Christensen

☐ Erlend Holmsen

☐ Ulrik Rønningen Weum

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Aiwei Su

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 26.07.2024

Må signeres på nytt. Protokoll Sameiermøte Oscars Gate 3b

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Sandvik, Rolf Andre (16.08.1965), signert 17.08.2024 med Signicat Sign BANKID
- Su, Aiwei (15.07.1988), signert 16.08.2024 med Signicat Sign BANKID
- Eidsvoll, Erlend Mandetta (12.04.1973), signert 16.08.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Oscarsgate 3 B

Organisasjonsnummer: 988284009
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. juli kl. 09:00 til 29. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder holder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Erlend Eidsvoll er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rolf Andre Sandvik og Aiwei Su er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Sandvik, Rolf Andre (16.08.1965), 17.08.2024
- Su, Aiwei (15.07.1988), 16.08.2024
- Eidsvoll, Erlend Mandetta (12.04.1973), 16.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Styrets innstilling
Styret opprettholder samme honorarsats som i tidligere år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Eidsvoll (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Eidsvoll

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Catho Christensen (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Catho Christensen
Erlend Holmsen
Ulrik Rønningen Weum

Varamedlem (1 år)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Sandvik, Rolf Andre (16.08.1965), 17.08.2024
- Su, Aiwei (15.07.1988), 16.08.2024
- Eidsvoll, Erlend Mandetta (12.04.1973), 16.08.2024

Forseglet av
Posten Norge

Følgende ble valgt:
Aiwei Su (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aiwei Su

Dokumentet er signert digitalt av:

- Sandvik, Rolf Andre (16.08.1965), 17.08.2024
- Su, Aiwei (15.07.1988), 16.08.2024
- Eidsvoll, Erlend Mandetta (12.04.1973), 16.08.2024

Forseglet av

Posten Norge

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 04.12.2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3954
SAMEIET OSCARSGATE 3 B

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OSCARSGATE 3 B

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. desember kl. 09:00 og lukker 9. desember kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3954

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

VIDERE FREMDRIFT VED ET MULIG SALG AV FELLESAREALER

Sameiet må nå ta stilling til om vi ønsker å fortsette med utredningen av et potensielt salg av våre fellesarealer, slik som diskutert på informasjonsmøte 28. oktober. Styret ser at dette er en omfattende prosess med mye arbeide og ønsker derfor å avklare om det er et bredt flertall før man går videre. Om det ikke er tilstrekkelig interesse for videre prosess legges «ballen død». Men dersom det er 2/3 flertall eller mer for videre utredning, vil styret kunne innlede forhandlinger med interessenter og arbeide frem konkrete forslag. Forslag som kan diskuteres og eventuelt justeres innad i Sameiet. Om det deretter er enighet om de fremforhandlede premisser vil det da normalt sett kreve minimum 2/3 flertall før et vedtak og iverksettelse av et salg kan gjøres.

Styret er av den oppfatning at et salg vil gi Sameiet en solid oppgradert økonomi. Noe som er sårt tiltrengt med det utsatte og helt nødvendige vedlikehold som står for tur.

Det gir oss muligheter for å gjennomføre nødvendige oppgraderinger uten at sameierne må bidra med engangsinnbetalinger og økte fellesutgifter.

Dette gjelder for bl.a reparasjon av dør til portrom og hovedinnganger, oppgradering av oppgangene med inngangsdører og baktrapperom med nødvendig og lovpålagt brannsikring samt en oppgradering av kjeller. Et salg vil gi oss en reduksjon i våre fellesutgifter som vil vare mange år fremover, det vil styrke gårdens økonomi og det vil bli en utbetaling til hver enkelt sameier. Reduserte felleskostnader og en oppgradering av gården vil dessuten løfte verdien av de enkelte seksjoner, ved et eventuelt salg.

Ulempene som må tas i betraktning er at det vil bli en periode med byggearbeider og alt hva det innebærer av oppfølging, støy og støv etc, etc..... og vi vil miste noe av bakhagen, samt våre loftsboder ved et eventuelt

loftssalg. Styret mener likevel ulempene for Sameiet her er akseptable i forhold til oppsiden ved et salg. Det er store verdier som kan realiseres som vil styrke gårdens økonomi vesentlig. Sameiet er også i en posisjon hvor vi faktisk kan sette premisser for et eventuelt salg. Det være seg m.t.p gjennomføring og størrelse på de ulike ønsker de ulik utbyggere har. Styret vil bl.a arbeide for å beholde så mye som mulig av hagen, samt innlemme ny beplantning. Det kan også settes begrensninger på høyde. Når det gjelder loftet vil det under byggearbeidene i størst grad berøre seksjonene i 4 etg. Men det er en tidsbegrenset periode og på dagtid. En utbygning av loft vil gi oss to nye seksjoner å dele fellesutgifter med og det vil styrke brannsikkerheten.

Saker til behandling

1. Ønsker du at Sameiet går videre med utredning av et mulig loftssalg?
2. Ønsker du at Sameiet går videre med utredning av et mulig tomtesalg?

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OSCARSGATE 3 B

Sak 1

Ønsker du at Sameiet går videre med utredning av et mulig loftssalg?

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak 1

JA

Forslag til vedtak 2

NEI

Sak 2

Ønsker du at Sameiet går videre med utredning av et mulig tomtesalg?

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak 1

JA

Forslag til vedtak 2

NEI

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.12.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 9.12.24
Selskapsnummer: 3954 **Selskapsnavn:** SAMEIET OSCARSGATE 3 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Ønsker du at Sameiet går videre med utredning av et mulig loftssalg?

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ JA

☐ NEI

Sak 2 Ønsker du at Sameiet går videre med utredning av et mulig tomtesalg?

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ JA

☐ NEI

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

VEDTEKTER

Rett kopi bekreftes

Camilla Skøie Mørkve
Advokatfullmektig

VEDTEKTER

for
Sameiet Oscars gt. 3B

pr. 18. mai 2005

§ 1

Sameiets navn er **Sameiet Oscars gt 3B** i Oslo. Sameiet er stiftet av sameierne i eiendommen Oscars gt. 3B i Oslo. Eiendommens grunnbokfortegnelse er gårdsnr. 214, bruksnr. 210 i Oslo kommune. Sameiets medlemmer består av samtlige seksjonseiere. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

§ 2

Den enkelte seksjon består av ideell andel i hele eiendommen svarende til den i oppdelingsbegjæring angitte samlebrøk:

seksjon 1:	48/1269-del	seksjon 10:	54/1269 - del
seksjon 2:	63/1269-del	seksjon 11:	58/1269 - del
seksjon 3:	91/1269-del	seksjon 12.	54/1269 - del
seksjon 4:	78/1269-del	seksjon 13:	61/1269 - del
seksjon 5:	92/1269-del	seksjon 14:	55/1269 - del
seksjon 6:	79/1269-del	seksjon 15:	61/1269 - del
seksjon 7:	92/1269-del	seksjon 16:	55/1269 - del
seksjon 8:	79/1269-del	seksjon 17:	101/1269 - del
seksjon 9:	62/1269-del	seksjon 18:	86/1269 - del

samt eksklusiv bruksrett til leilighet, boder og fellesarealer i henhold til egen fordelingsliste og husordensregler. Fordelingsliste utarbeides av styret. Seksjon 17 og 18 er pr. i dag ikke utbygd og inngår som fellesareal inntil seksjonene er solgt.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan ikke erverve flere seksjoner selv om formålet er å leie disse ut til sine ansatte.

§ 3

Sameiets formål er drift av og vern om fellesinteresser i det boligbygg med 18 eierseksjoner som er oppført på eiendommen Oscars gt. 3B i Oslo, samt på tilknyttede fellesarealer.

Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål, men utelukkende være et redskap for seksjonseierne til å ivareta de nødvendige fellesfunksjoner som følger av boformen, eller som måtte bli pålagt av offentlige myndigheter.

Den enkelte sameier skal ha eksklusiv råderett over sin seksjon, som dog ikke må benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av andre seksjoner i sameiet. Det samme gjelder bruk av fellesanlegg.

Det er ikke tillatt å plassere varmtvannsberedere på loft. Den enkelte sameier har anledning til, for egen regning, å plassere privat varmtvannsbereder i kjeller. Slik installasjon må foretas på forskriftsmessig vis av autorisert fagmann og skal tilfredsstille de til enhver tid gjeldende krav fra offentlige myndigheter, forsikringsselskap, etc. Vedlikeholdsansvaret for privat varmtvannsbereder installert i kjeller hviler på berederens eier. Det samme gjelder ansvaret for eventuelle skader varmtvannsbereder eller andre deler av installasjonen måtte forårsake.

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier.

Seksjonen skal fritt kunne disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte etter den til enhver tid gjeldende lovgivning, og under hensyntagen til alles interesser i forsvarlig vedlikehold og gode naboforhold.

Bortleie eller salg skal dog umiddelbart meldes fra til styret i sameiet.

Enhver ny sameier/leietaker tilpliktes å gjøre seg kjent med innholdet av disse vedtekter, fordelingsliste, samt husordensregler for sameiet Oscars gt. 3B.

Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 3A

Seksjonene 8, 15 og 16 har varmtvannsberedere plassert på sameiets loft. Sameiet har i ekstraordinært sameiermøte den 23.10.2001 bestemt at disse berederne skal fjernes innen 30.04.2005. Kostnadene forbundet med dette dekkes av beredernes eiere. Sameiets styre plikter å sørge for at beredere som ikke er fjernet innen fristens utløp blir fjernet for eiernes regning.

Frem til utløpet av fristen for å fjerne berederne plikter deres eiere å sørge for at de er installert på forskriftsmessig vis av autorisert fagmann og at de tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende krav fra offentlige myndigheter, forsikringsselskap, etc. Beredernes eiere vil ha vedlikeholdsansvaret. Det samme gjelder ansvaret for eventuelle skader varmtvannsbereder eller andre deler av installasjonen måtte forårsake.

§ 4

Sameiet skal ledes av et styre bestående av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges på sameiermøtet blant sameierne for et år av gangen. Sameiermøtet velger formann blant de valgte styremedlemmer, og styret velger selv kasserer og styremedlem.

Styremøte holdes når formann, eller når minst to andre styremedlemmer forlanger det.
Innkalling skal angi sted og tid for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmene er gitt minst 14 dagers varsel om styremøte. Styrebeslutninger krever simpelt flertall.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp høyt før møtes avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende eierne valgt av sameiermøtet.

Styremøter ledes av formann. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen varaformann, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 5

Styret skal føre tilsyn med at sameiets drift fremmes i samsvar med vedtektene, den til enhver tid gjeldende lovgivning og sameiets egne beslutninger og retningslinjer for forvaltningen.

Sameiet kan ansette utenfra eller velge en av sameierne til å være sameiets regnskapsfører.

Sameiets løpende forretninger og daglige anliggender hører under styret i samarbeid med regnskapsfører, dog slik at disposisjoner av større viktighet alltid skal forelegges og godkjennes av sameierne i fellesskap.

Regnskapsfører skal holde sameiet orientert om sameiets økonomi i den utstrekning sameiet finner det nødvendig, og styret har til enhver tid rett til å gjennomgå sameiets bøker.

§ 6

Senest 15. mars hvert år skal forretningsføreren forelegge styret revidert regnskap med beretning over alt vesentlig som er foregått i forrige kalenderår.

§ 7

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år, senest innen utgangen av april. Styret innkaller til sameiermøte med skriftlig varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde følgende:

- styrets årsberetning
- revidert regnskap
- budsjettforslag
- møteagenda, med postene;
  * Styrets årsberetning.
  * Årsregnskap.
  * Budsjett.
  * Anmeldte saker.
  * Valg av revisor og fastsettelse av event. godtgjørelse til revisor.
  * Valg av styre og fastsettelse av event. godtgjørelse til styret.

Forslag som ønskes satt under votering må være fremsatt for styret senest en uke før sameiermøtet avholdes.

Når innkalling skjer på denne måte er sameiermøtet beslutningsdyktig ved de fremmøtte.

§ 8

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det kreves 2/3 flertall i sameiet til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer hvor utgiftens størrelse er høyere enn den til enhver tid fastsatte ramme av sameiermøtet.

2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse.

3. Vedtak om salg og/eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Forslag til ovenforstående type vedtak må skriftlig fremmes for den enkelte sameier minimum 14 dager før sameiermøte.

Øvrige beslutninger krever simpelt flertall.

§ 9

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på eierbrøkene som er nevnt i § 2. Utgiftene skal dekkes av et månedlig à konto-beløp til sameiet på basis av budsjett. Sameiermøtet vedtar hvert år størrelsen av denne innbetalingen.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

Som sikkerhet for de forpliktelser den enkelte seksjonseier har ovenfor fellesskapet, har sameiet en panterett i hver eierandel på kr. 20.000,- (kroner tyvetusen) i hht. tinglyst oppdelingsbegjæring av 13 desember 1988.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

§ 10

Styret kan om det finner det nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte. Innkallingen skjer på samme måte som ordinært. Hvis minst 8 seksjonseiere krever det, skal styret på samme måte innkalle til ekstraordinært sameiermøte.

§ 11

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 til anvendelse.

Rett kopi bekreftes

Camilla Skoie Mørkve
Advokatfullmektig

EXDOK (ATTESTERT) - 1928

Abr. BYGNINGSCHEFEN R.J.-Nr. 131 1928 OSLO

Anmeldelse
7 Tegninger

120/1928

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 3b Oscarsgate

Innlevert 24 januar 1928 Attestert

(duplikatet meldt beherdet)

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25 januar 1928

H. J. Sparre

131/1928

Opm.chefen jr. nr. 39
Mk 26. JAN 1928

Overensstemmende med utstikningsplanen. Grunnen for 3b Oscarsgate er ansett skikket alene til gangvei for å betjene nr. 3 på nordre Vogtsen gate, men bebyggelsen er dermed ikke klargjort. Grunnen for nr. 1b Oscarsgate er merket B.V.P.

Oslo 26 januar 1928

Reg. chefen 78
mk 26. JAN 1928

Wilhelmsen

J. G. Klaus

FERDIGATTEST - 2023

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.03.2023
Gro Hege Rustand	202213890 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Veronica Kavochi Idland Kadasia	

Adresse:	OSCARS GATE 3B	Eiendom:	214/210/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OSCARSGATE 3 B	Søker:	PEWI AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Oscars gate 3 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 5 piper, mottatt 23.09.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202213890			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oversiktsbilde			1/5

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Veronica Kavochi Idland Kadasia - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

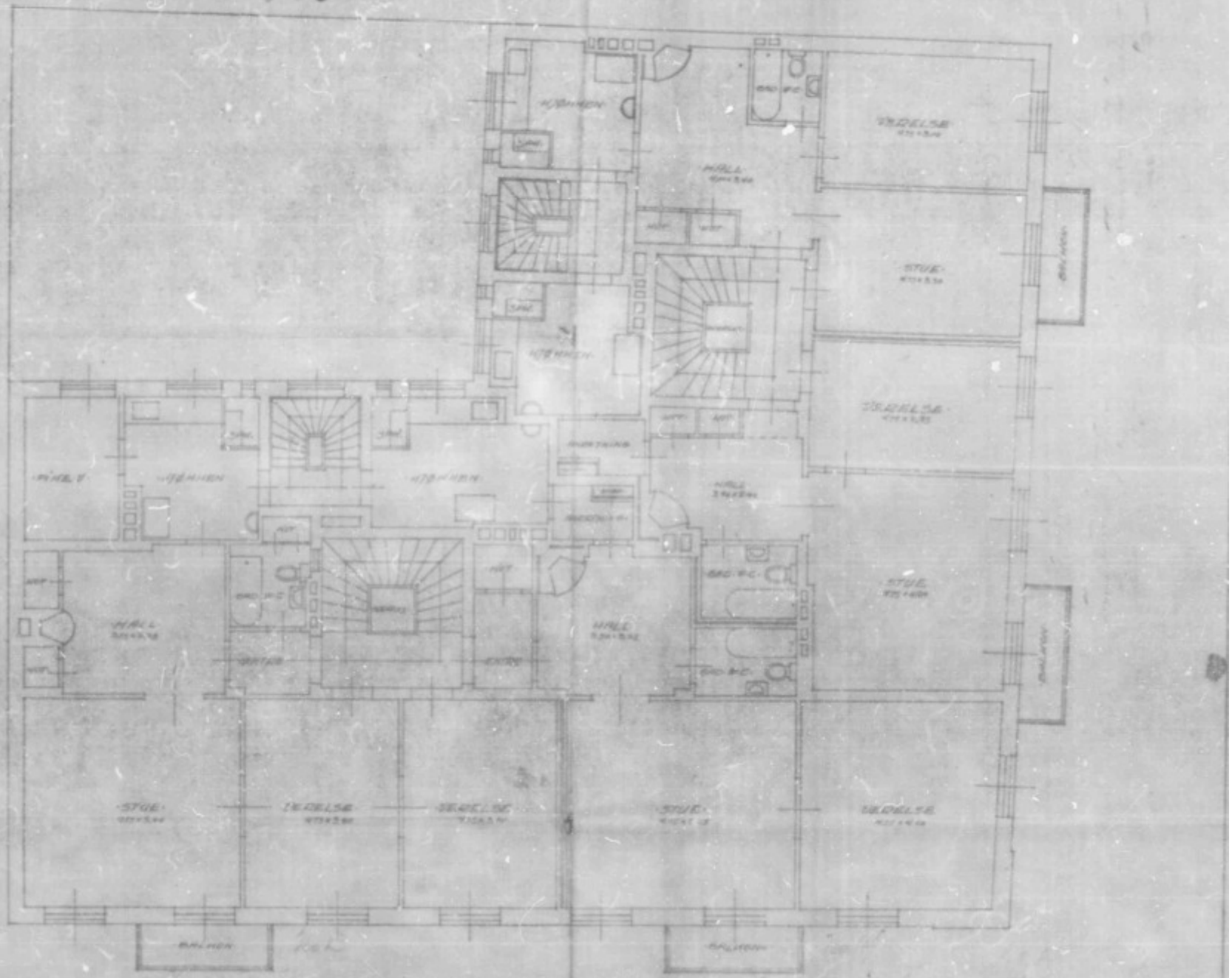
Kopi til:
SAMEIET OSCARSGATE 3 B, Postboks 6666 St Olavs plass HBRI AS, 0129 OSLO

BYGGETEGNING

• MATR. NR • 38 • OSCAR'S • GATE •
• PLAN • AV • [illegible] • OG • 4DE • ETAGE •
• SKAL • 1:50 •

30/5-28 BL 29

131
19/28



OSLO JANUAR 1928.
T. Bull

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
OSCARS GATE 3A

Dato: 27.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512992
8555274

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 210

Vi viser til bestilling av 20250527 for OSCARS GATE 3A.

GNR. 214 BNR. 210

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.03.1873.

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

1469 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

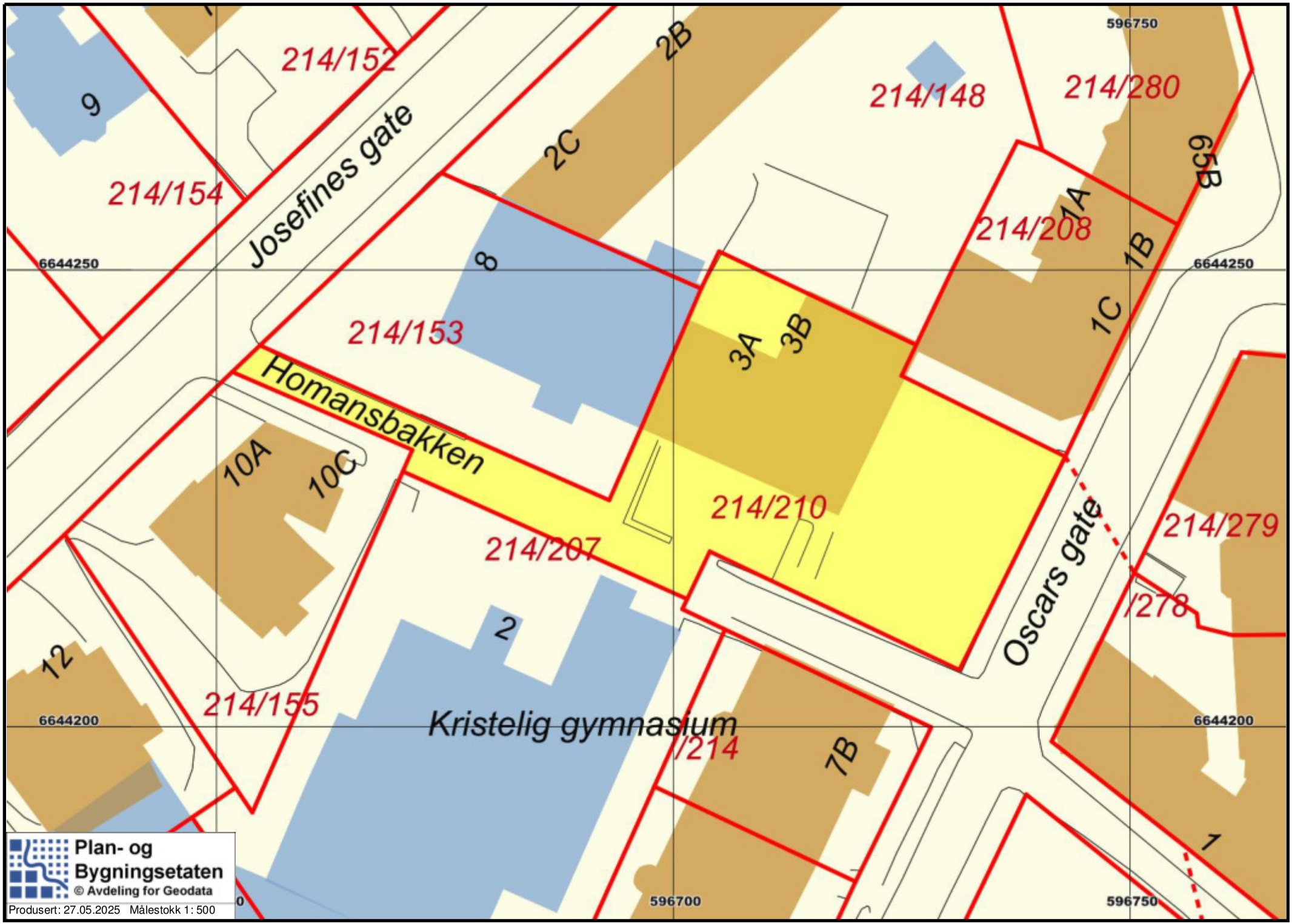
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

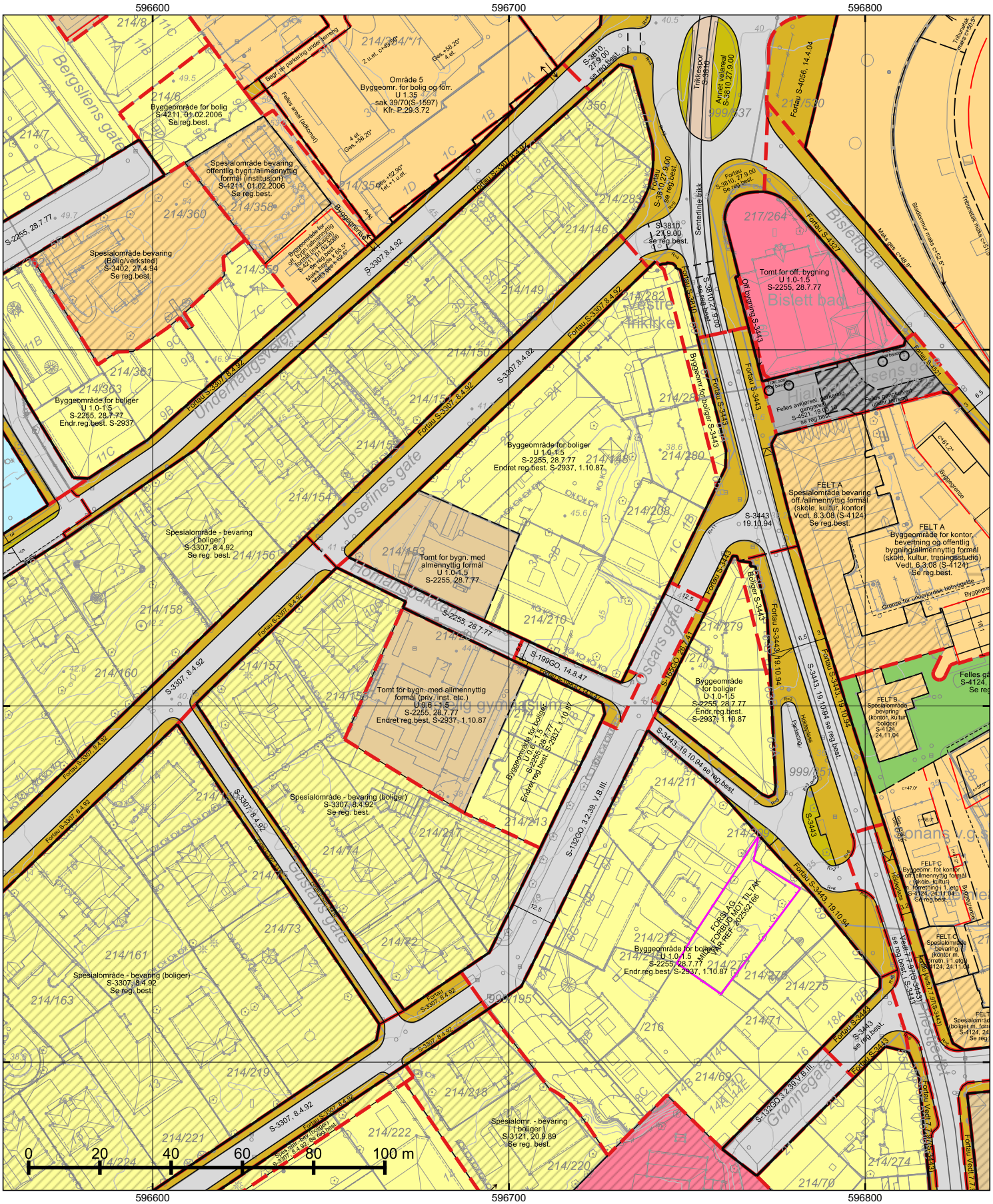
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


214/152
214/154
214/153
214/148
214/280
214/208
214/210
214/207
214/155
214/279
/278
/214
Josefines gate
Homansbakken
Oscars gate
Kristelig gymnasium
2B
2C
8
9
3A
3B
1B
1C
5B
6C
10A
10C
12
2
7B
1
596750
596700
6644250
6644200
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.05.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143659/ 86512992
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: OSCARS GATE 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/210

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

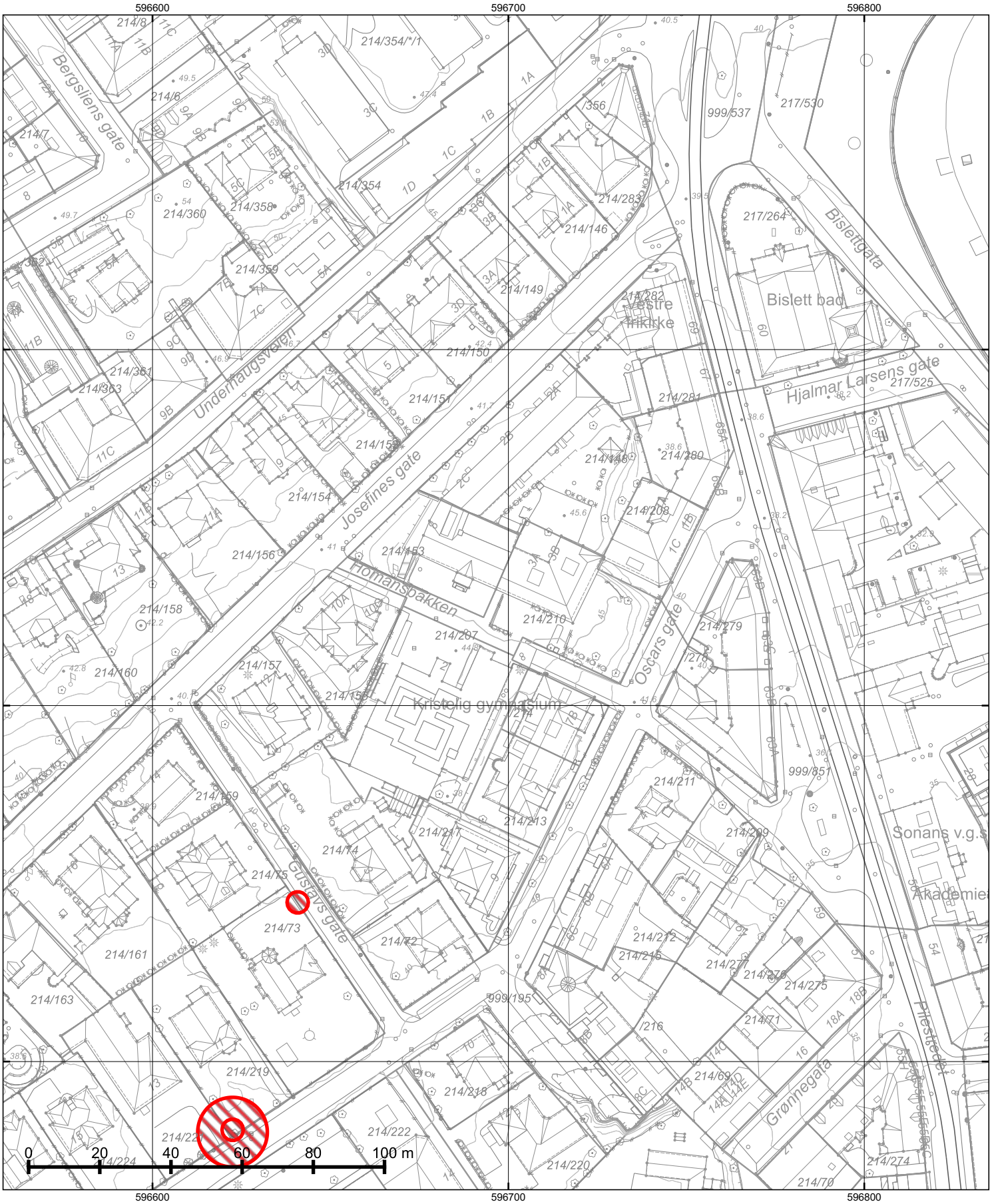
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

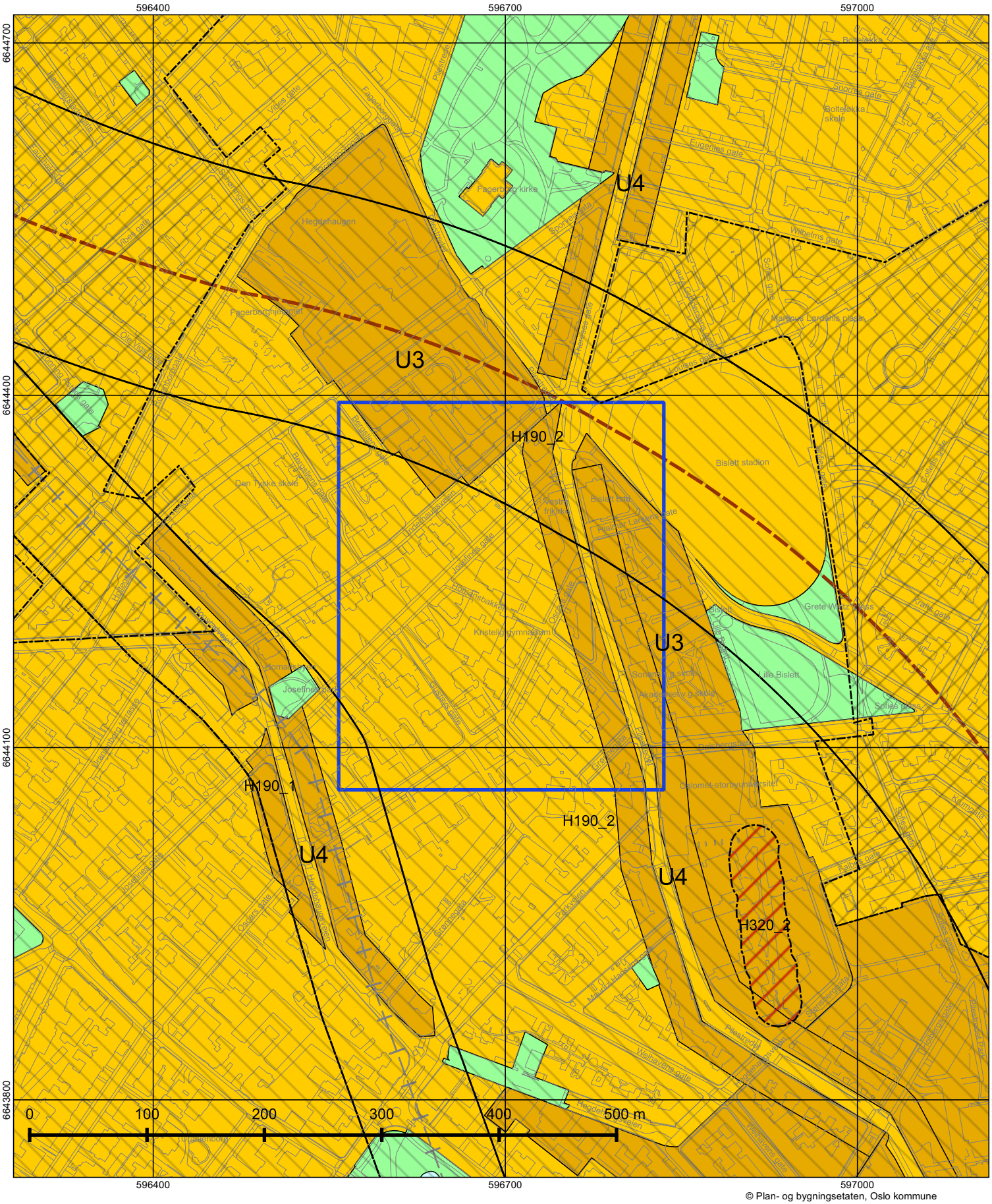
Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143659/ 86512992
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966
Adresse: OSCARS GATE 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/210

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143659/86512992
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3005966

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

IF KJØPSFORSIKRING



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Oscars gate 3 B
Gnr. 214 Bnr. 210 Snr. 5 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0196

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 82 90 26

E-post: df@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater