PRIVATMEGLEREN
PARK

OSCARS GATE 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

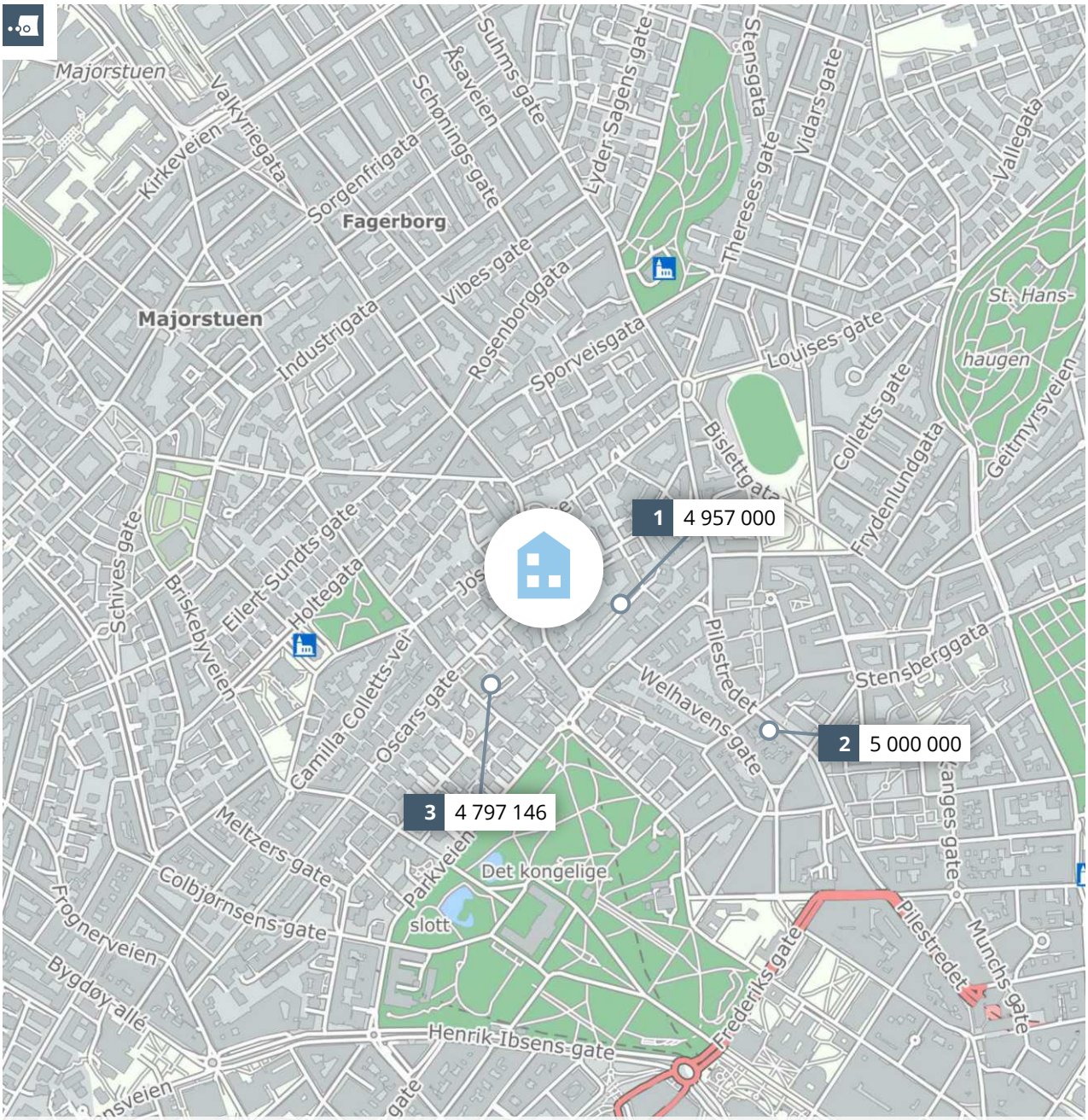
Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OSCARS GATE 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oscars gate 19, 0352 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 214 BNR 228 FNR 0 SNR 52 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 7

Verdivurdert til

3 900 000

319 421	4 219 421	145 517
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	5 566
Formue	1 848
Soverom	-
Etasje	4
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grønnegata 10				09.10.2025	4 490 000	**4 950 000**	7 000	4 957 000	**154 906**
	32 m²	1966	4. etg	1 sov						
2	Pilestredet 41 B				07.05.2026	5 290 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**147 059**
	34 m²	1890	2. etg	1 sov						
3	Uranienborgveien 11 A				23.04.2026	4 500 000	**4 700 000**	97 146	4 797 146	**154 747**
	31 m²	1932	4. etg	1 sov						

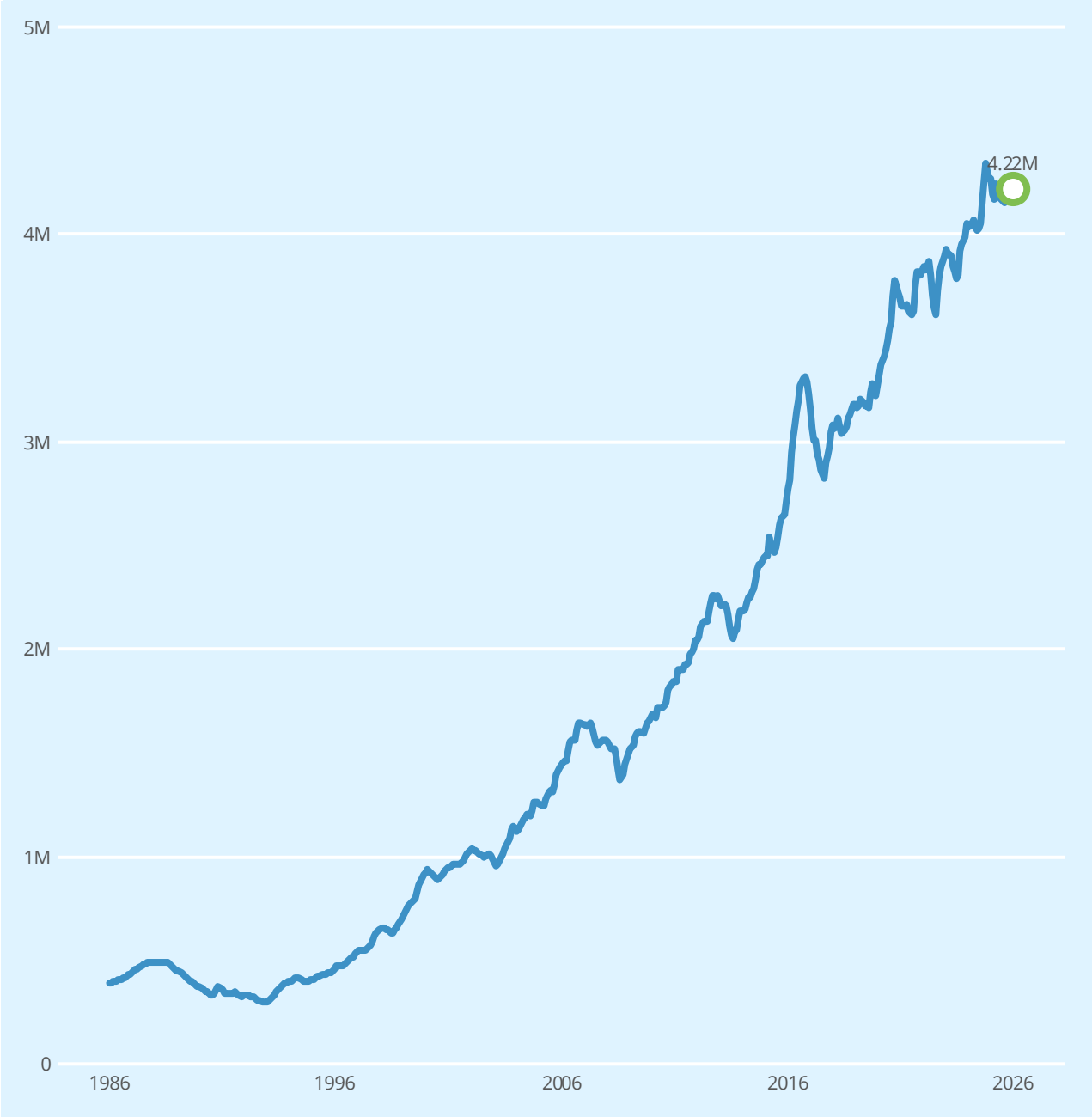
Jeg viser til befaring av ovennevnte. Dette er en selveierleilighet i en velholdt bygård oppført 1939 og siden modernisert. Seksjonen ligger i 4. etasje (med heis) og inneholder; Entré / gang med garderobe, flislagt bad med opplegg til vaskemaskin, romslig stue med åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer. Fin utsikt fra stuen. Ingen gjenboere. I tillegg har seksjonen bod i tørr kjeller samt diverse fellesarealer. Veldrevet sameiet med god økonomi. Fellesutgifter er inkludert bl.a. varmtvann og fyring, nedbetaling av andel fellesgjeld, forsikring, trappevask, m.m. IN ordning.

Området byr på et rikt utvalg av forretninger, restauranter, kaféer og øvrige servicetilbud. Offentlig kommunikasjon rett ved med knutepunkt for buss, trikk og t-bane. Gangavstand til Bogstadveien, Slottsparken, Høgskolen i Oslo og Blindern, Universitetet i Oslo m.m.

På bakgrunn av besiktigelsen av leiligheten, innhentede opplysninger, beliggenhet, standard, min erfaring med salg av tilsvarende boliger, dagens boligmarked, og forventet etterspørsel, har jeg vurdert leiligheten til ca. kr 3 900 000,-. Jeg har da tatt hensyn til andel formue, andel fellesgjeld, fellesutgifter pr mnd. og andre relevante opplysninger gitt fra forretningsfører NORIAN på telefon 22911486. Det er fra Statens Kartverk ikke opplyst om heftelser eller servitutter av betydning for vurderingen, ei heller fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med polise nummer 81204549 og er gitt ferdigattest den 22.02.1939.

Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen eller noe skulle være uklart, vennligst kontakt undertegnede.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.02.1987		18.02.1987	-	324 000	-	324 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 7 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

14.5M
14.1M
13 509 000 Prisantydning i snitt
12.9M
12.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
17
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 7 grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

7.6M
7.4M
7 349 000 Salgspris i snitt
7 211 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

145 517 Oscars gate 19 Totalpris 4 220 000

123 120 Frogner bydel i snitt siste 9 mnd
119 935 HOMANSBYEN RODE 7 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet i 4. Etasje
Oscars gate 19, 0352 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 228, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2242 **Referansenummer:** UU4407

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

Vår ref: Andrew Jackson
Hemker PM Park

OBM Bygg og Takst AS

Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtakst.no
478 29 381

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 4. etasje i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1939. Alle bad i bygningen ble renovert 2019/2020 opplyser eier. Leiligheten har gjennomgående normal standard for alderen, med enkelte synlige estetiske slitasjer. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Leilighet i 4. Etasje - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med isolerglass fra 2014.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Brann- og lydklassifisering på B-30 og 35dB.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og malte flater på både vegger og innvendig tak.
Innvendig har leiligheten en malt glatt dør inn til badet.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon som tilsier at jobben er utført av faglærte. Forretningsfører opplyser at alle bad i gården ble totalrenovert i 2019/2020.

Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring.
Membran er synlig i sluket.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Alder på innredning og hvitevarer er ukjent. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er synlige avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Vannbåren varme i radiatorer.
Sikringsskap til leiligheten er ute i felles gang.

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

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

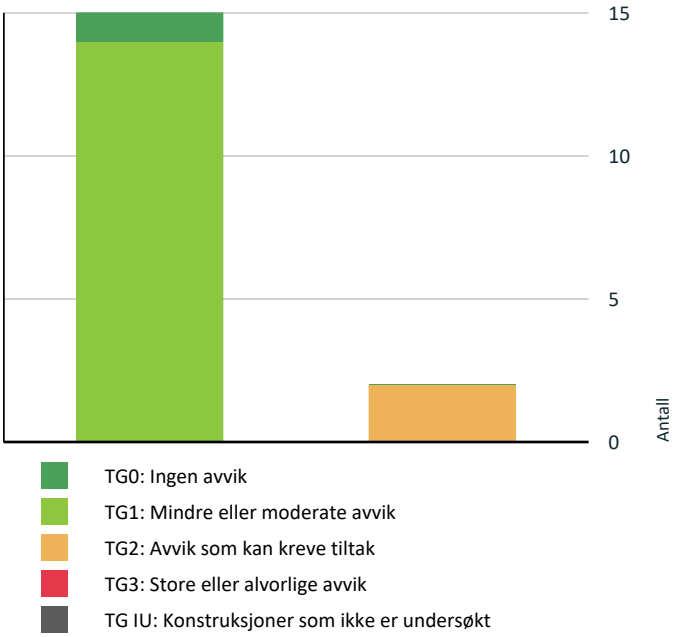
Lovlighet Gå til side

Leilighet i 4. Etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet i 4. Etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Gå til side

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Åpenbare vedlikeholdsbehov eller skader utvendig eller i fellesområder ved adkomsten til leiligheten og dens tilleggsdeler skal kommenteres. Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Det er opplyst om vannlekkasje i bygningen hvor leiligheten er beliggende. Befaring og vurderinger er gjennomført på bakgrunn av tilgjengelige og observerbare forhold på befaringsdagen. Eventuelle konsekvenser av lekkasjen som ikke var synlige eller målbare på befaringsdagen, faller utenfor oppdragets omfang.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4. ETASJE

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Helt greit vedlikeholdt, men har enkelte estetiske skrammer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass fra 2014.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Brann- og lydklassifisering på B-30 og 35dB.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og malte flater på både vegger og innvendig tak. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten en malt glatt dør inn til badet.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon som tilsier at jobben er utført av faglærte.
Forretningsfører opplyser at alle bad i gården ble totalrenovert i 2019/2020.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

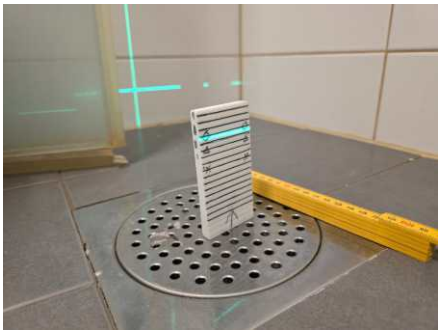
Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall til sluk.



19mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dørblad.

Tilstandsrapport





4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da badet har murvegger. Det ble søkt etter fukt med fuktindikator på befaringen uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet, eller like nøyaktig som en fuktmåling.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Alder på innredning og hvitevarer er ukjent. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke montert automatisk vannstopper. Dette er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk i nyere forskrifter, men det er ukjent når dette kjøkkenet er montert. Det anbefales å montere dette for å forhindre vannlekkasjer.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk fra kokesonen.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

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

Det bør etableres forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan skade både innemiljø og bygningsdeler.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekraner er lokalisert i vannskap og de virket på befaringsdagen.



Vannskap på badet med stoppekraner lett tilgjengelig.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Selv om alder er ukjent vurderes anlegget til å være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å innhente vurdering fra kvalifisert fagperson for å avdekke eventuell slitasje eller behov for utbedring, da anlegget vurderes å være av eldre dato.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer, noe som kan medføre skader på bygningen og redusert komfort.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

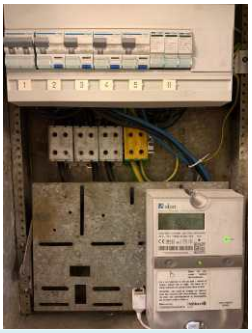
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år. Det er heller ikke vært tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparatet er produsert i 2010 og er derfor for gammelt i henhold til gjeldende krav. Det anbefales at apparatet byttes ut med et nytt for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt, godkjent apparat for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Et gammelt apparat kan ha redusert funksjon og vil kunne medføre økt risiko for manglende slukking ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

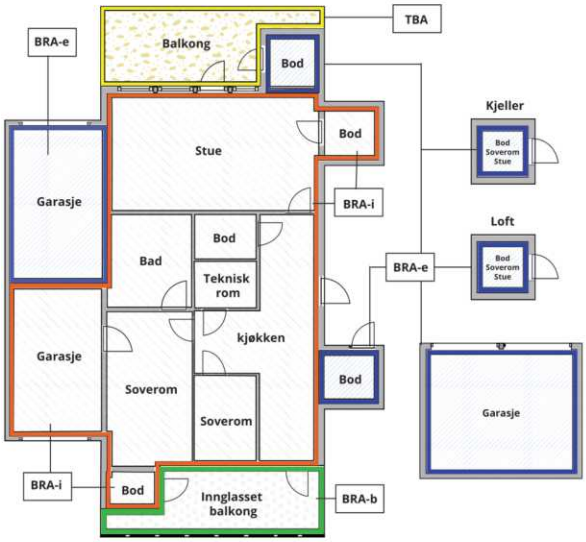
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Arealer

Leilighet i 4. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	29			29	
SUM	**29**				
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Det er ikke oppgitt om det tilhører bod til denne leiligheten før befaring, så dersom det tilhører bod/boder til denne er disse ikke målt opp eller tatt med i BRA.
Takhøyden i stua er målt til 2,72m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar

Leilighet i 4. Etasje

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.
Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	228		52	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oscars gate 19

Hjemmelshaver
Engh Arild Abel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Særdeles attraktivt og sentralt beliggende i veletablert ambassadestrøk kun "et stenkast" fra Slottet/Slottsparken. Umiddelbar nærhet til alle byens fasiliteter, herunder Hegdehaugsveien / Bogstadveien og ca. 5 min gange rett gjennom Slottsparken til Karl Johans gate. Rike muligheter for tur og rekreasjon. Gangavstand til Frognerparken og andre grønne lunger i nærområdet.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata til Pilestredet. I rundkjøringen: Ta 5. avkjøring ut på Pilestredet. Sving til høyre og inn på Josefines gate. Sving til venstre og inn på Hegdehaugsveien/Fv168. Stedet du skal til, er på venstre hånd. Oscars gate 19

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt på dette oppdraget, og heller ingen annen informasjon eller dokumentasjon angående leiligheten. Det er derfor flere forhold som er ukjent, og umulig å vite om.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er ikke mottatt originale byggetegninger så det vites ikke dersom rommene blir benyttet til hva som er godkjent i kommunen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UU4407

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

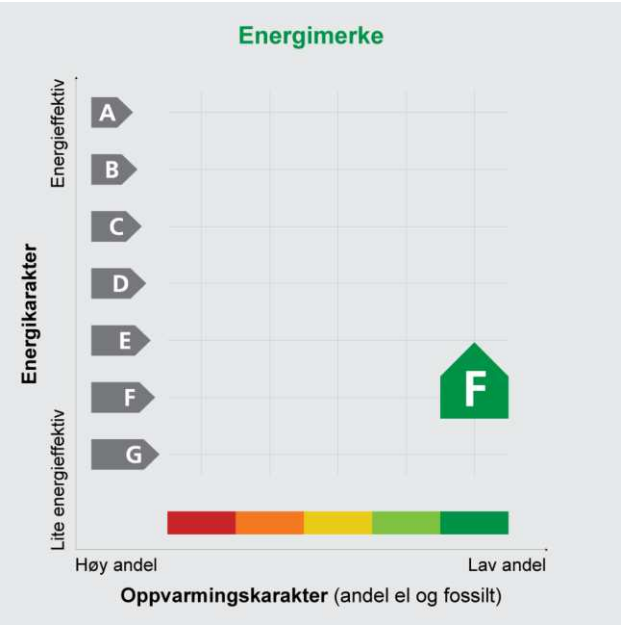
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Oscars gate 19
Postnr	0352
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	228
Seksjonsnr.	52
Festenr.	
Bygn. nr.	80516789
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2020-1124266
Dato	29.04.2020



Innmeldt av	Arild Engh

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Oscars gate 19
Postnr/Sted: 0352 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 29.04.2020 08:51:01
Energimerkenummer: A2020-1124266
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Arild Engh

Gnr: 214
Bnr: 228
Seksjonsnr: 52
Festenr:
Bygnnr: 80516789

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367OSLO

Deres ref.: 6260281
Vår ref.: 596-1-413/9756
Dato: 20.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Oscars Gate 19.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Oscars Gate 19**
Organisasjonsnummer:	985073597
Gårds- og bruksnummer:	214 / 228
Seksjons-/andelsnummer:	413
Adresse:	Oscars gate 19, 0352 OSLO
Eier/medeier:	Kilen AS

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 9820.84.23; Renter IN-lån OBOS 9820.84.23509 Konto 3689	135,77
Lån nr: 9820.84.23; Avdrag IN-lån OBOS 9820.84.23509 konto 3680	38,79
Lån nr: 9820.80.40; Renter IN OBOS 80.40987 fra 01.06.2023	1 385,47
Lån nr: 9820.80.40; Avdrag IN OBOS 80.40987 fra 01.06.2023	412,66
Lån nr: 9820.76.94; Avdrag IN lån OBOS 9820.76.94436	209,69
Lån nr: 9820.76.94; Renter IN lån OBOS 9820.76.94436	146,52
Felleskostnader	3 237,25
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 566,15**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 319 421**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 1 848

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	9820.76.94436
Rest lånebeløp:	1 952 323,36
Innfrielsedato:	01.07.2034
Rente type:	6,44%

Långiver:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	9820.80.40987-1
Rest lånebeløp:	15 407 267,91
Innfrielsedato:	30.03.2049
Rente type:	6,44%

Långiver:	Obos-Banken AS

Lånenummer:	9820.84.23509
Rest lånebeløp:	2 273 115,18
Innfrielsedato:	30.09.2049
Rente type:	6,44%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	9820.76.94436
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6,44%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 27 129,13**
Innfrielseslån:	01.07.2034

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	9820.80.40987-1
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6,44%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 262 706,40**
Innfrielseslån:	30.03.2049

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	9820.84.23509
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6,44%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 25 256,83**
Innfrielseslån:	30.09.2049

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold på eget innflyttingsskjema.
Utleie:	Ja, skal meldes på eget skjema til styret (innflyttingsskjema). Kr. 2.500,- i innflyttingsomkostninger for skilter og arbeidet med å montere skilter
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81204549
Dyrehold:	Ikke tillatt.

Parkering:	Gateparkering. NB! Næringsseksjon nr. 9 har rett til bruk av to oppmerkede p.plasser i bakgården.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale med Global Connect.
Oppvarming:	Boligselskapet får leveret fjernvarme fra Fortum Varme Oslo.
Sikringsordning:	
Vedlikeholdshistorikk:	- Rehabiliteringsprosjekt i 2019 til en kostnad på kr. 22 mill.kr. som omfattet: Total rørutskifting vann/avløp og renovering bad i alle boligseksjoner. Påbegynt des-18 og avsluttet juli-19. - Utskifting/oppgradering av el-anlegg i kjeller (inkl. inntakstavle) og nye stigeledninger til boligseksjonene. Påbegynt høst-18 og avsluttet des-19. - Oppussing av trapperom og ganger, utført i okt-des 2019 - Utskifting av vinduer/balkongdører i flere seksjoner i 2014. - Eget vaskeri (nytt vaskeri i tidligere fyrrom) – nye tørketromler og vaskemaskiner og nytt elektrisk anlegg ble installert i 2014. - Sameiet er påkoblet fjernvarme pr. 02.10.12. - Utskifting dører til alle boligseksjonene (og fellesarealer) med brannsikre dører i 2011. - Omfattende vedlikehold i 2002/2003/2004, kostnad på over 6. mill. kroner: Rep./oppussing fasader, utskifting vinduer/balkongdører i noen seksjoner og ny drenering. - Utskifting av heis 2025
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til forretningsfører - Norian Eiendomsforvaltning.
Skilt:	Skilt til postkasse og ringeklokketablå bestilles av styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 20.05.2026:	kr. 9 203,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Bengt Sjöström
Epost:	oscarsgate19@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET OSCARS GATE 19
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Oscars Gate 19

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 23.04.2026
Tidspunkt: 17:00
Sted: Stortingsgata 2

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Magnus Arneberg-Bauer som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Magnus Arneberg-Bauer som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen blir ettersendt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på opptil kr 200 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt iht. tidligere anvendt metode.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Bengt Sjöström	På valg: 2026
Styremedlem	Helene Ågren	På valg: 2027
Styremedlem	Christian Tyskö	På valg: 2026
Styremedlem	Birger Flaatnes	På valg: 2026
Styremedlem	Pål Jacob Klouman	På valg: 2027
Varamedlem	Dzenana Duratovic	På valg: 2026
Varamedlem	Knut Hveding	På valg: 2026

Kandidater fremmes i møtet.

7. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ecit | NORIAN

ÅRSRAPPORT
2025

Sameiet Oscars Gate 19



Org. 985073597

År: 2025

1. Innledning
Årsrapporten gir en samlet oversikt over virksomheten i Sameiet Oscars Gate 19 for regnskapsåret 2025. Rapporten er ment å gi beboere innsikt i styrets arbeid, sameiets drift, økonomiske forhold og viktige hendelser i perioden.

Styrets formål er å ivareta felles interesser for beboerne, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og eiendom.

2. Generell informasjon om boligselskapet
Navn: Sameiet Oscars Gate 19
Organisasjonsnummer: 985073597

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer: 214 / 228

Fakturaadresse
E-post: faktura.eiendom@norian.no

Postadresse: Sameiet Oscars Gate 19
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

3. Styrets sammensetning

Styreleder	Bengt Sjöström
Styremedlem	Helene Ågren
Styremedlem	Christian Tyskö
Styremedlem	Birger Flaatnes
Styremedlem	Pål Jacob Klouman

Varamedlem	Dzenana Duratovic
Varamedlem	Knut Hveding

4. Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel utføres av ECIT NORIAN AS og forvalter er Sebastian Westlund.

Kontaktinformasjon
Telefon: 22 91 14 86
E-post: eiendom@norian.no

Selskapets revisor er BDO AS .

5. Forsikringer
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 81204549.

6. Styrets arbeid i perioden

Virksomhetens art

Sameiet Oscars gate 19 er et kombinert bolig- og næringssameie i Oslo kommune. Sameiet består av totalt **75 seksjoner**, hvorav **9 er næringsseksjoner**.
Styret har siden forrige årsmøte avholdt **11 styremøter**. I tillegg har det ved behov vært løpende kontakt via e-post og telefon.

Økonomi

Resultat 2025
Sameiet hadde i 2025 et **overskudd på kr 884 250 etter finansposter**. En betydelig del av dette resultatet skyldes **innbetaling av lån fra seksjonseiere**.
Felleskostnader 2026
Av hensyn til likviditeten var styret nødt til å **øke felleskostnadene med 15 % i 2026**. Dette har flere årsaker:

- Kommunale tjenester har i flere tilfeller hatt prisøkninger på opp mot **10 %** (opplysninger fra Norian).
- Den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet har vært betydelig.
- Sameiet må bygge opp **tilstrekkelig egenkapital** for å anses som økonomisk trygt. Dette er både et styreansvar og et eksternt krav til sameiet.

Avtaler og drift
Styret har arbeidet aktivt med å forbedre både kostnadsnivå og kvalitet på leveranser:

- **Forsikringsavtalen** er reforhandlet, og sameiet har fått en forbedret og mer kostnadseffektiv avtale.
- Det er inngått **ny avtale med Norian**, som er bedre tilpasset sameiets behov, gir en mer fordelaktig kostnadsstruktur og et tettere samarbeid.
- Avtalen for drift av **hage og utearealer** er reforhandlet. Ny, skreddersydd avtale er inngått med **Gårdreform**, som gir bedre kvalitet og økonomi enn tidligere leverandør.
- **Norgespris** er inngått for både **elektrisitet og fjernvarme**.

Den forbedrede likviditeten har gitt sameiet nødvendig handlingsrom ved uforutsette hendelser, blant annet:

- Ødelagd **dagvannspumpe**
- En større **vannskade i januar**

Selv om slike hendelser i hovedsak dekkes av forsikring, påfører de alltid sameiet egenandeler og følgekostnader. Styret legger derfor stor vekt på **forebyggende tiltak** for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Styrets hovedmål fremover

- Videre styrke **likviditet og økonomisk soliditet**
- Etablere og vedlikeholde et **brannsikkert bygg**, i tråd med utarbeidet brannteknisk tilstandsanalyse
- Fortsette gjennomgang og forbedring av **alle avtaler og samarbeid**, inkludert serviceavtaler
- Utarbeide en ny **10-årig vedlikeholds- og forbedringsplan**
- Videreutvikle en **digital plattform** for sameiet

Styrets sammensetning etter valget i 2025

- **Styreleder:** Bengt Sjöström – på valg 2026
- **Styremedlem:** Christian Tyskö – på valg 2026

- **Styremedlem:** Birger Flaatnes – på valg 2026
- **Styremedlem:** Helene Ågren – på valg 2027
- **Styremedlem:** Pål Jacob Klouman – på valg 2027
- **Varamedlem:** Knut Hvedingen – på valg 2026
- **Varamedlem:** Charlie Dzenana Duratovic – fratrer grunnet flytting i 2026

Oppdateringer og gjennomførte tiltak

- **Spårveiens hus** oppgraderes både utvendig og innvendig. Det etableres også ny, ikke-blendende belysning for å forhindre uønsket ferdsel og hundelufting i hagen.
- **Nødbelysning** er oppdatert i hele bygget.
- **Rømningsinformasjon og skilting** er oppdatert og på plass.
- **Brannalarmanlegg** er kontrollert. Avtale for kontroll av slokkeutstyr er inngått og gjennomført, inkludert kontroller i alle leiligheter og næringsseksjoner.
- Det er utført en **fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse** av Norsk Brannvern. Analysen er dokumentert og gir et tydelig grunnlag for videre arbeid med brannsikkerhet.
- **Belysning i bakgård**, inkludert bevegelsessensorer, er oppgradert. Tilstøtende kabel-/stigrør er erstattet med nytt.
- **Adgangssystem med nøkkelbrikker** er ferdigstilt på alle fellesdører.
- **Trær og busker** som tilhører sameiet er kontrollert og beskåret.
- **Mellomdører i trappeoppganger** er reparert, og dørlukkere er renovert for å redusere varmetap.
- Nesten alle **ventilasjonsmotorer på taket** er nå skiftet ut.
- Tidligere problemer med **rotter** er betydelig redusert gjennom bruk av elektroniske feller fra Anticimex, jevnlig service og tetting av nabobygg.
- Nye **utemøbler** ble anskaffet sommeren 2025 og er fortsatt i god stand.

Orden og etterlevelse av vedtekter

Sameiet har dessverre opplevd utfordringer knyttet til **hundehold**, som ikke er tillatt i bygget. Problemene gjelder hovedsakelig utleie i 2a hånd, hvor hunder har gjort fra seg både i hage og fellesarealer. Styret understreker at **utleiere har ansvar for sine leietakere** og må følge opp dette

9. Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid i perioden og ser frem til å fortsette det positive arbeidet i sameiet.

Styret i Sameiet Oscars Gate 19

Sameiet Oscars gate 19

2025

Årsregnskap for Sameiet Oscars gate 19

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		5 133 379	5 176 685	5 080 722	5 375 605
Andre inntekter		851	545	400 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**5 134 230**	**5 177 230**	**5 480 722**	**5 375 605**
Lønn og personalkostnader	2	259 010	263 571	263 571	245 315
Avskrivninger	3	46 436	0	0	0
Vaktmestertjeneste		131 858	129 115	107 800	113 400
Renhold		78 515	73 590	76 600	79 900
Kabel-TV/Bredbånd		209 425	184 800	210 200	237 400
Kommunale avgifter		509 165	467 349	530 000	549 500
Strøm og nettleie		56 600	60 585	63 200	61 500
Fjernvarme og fyring		693 216	884 598	855 400	844 400
Andre driftskostnader	4	12 897	671 225	8 900	13 900
Reparasjon og vedlikehold	4	788 901	443 262	540 932	586 300
Eksterne tjenester	4	221 600	210 211	215 300	122 925
Serviceavtaler	4	82 270	38 526	49 100	102 520
Forsikringer		324 687	290 329	289 500	341 600
Andre kostnader	4	33 994	51 800	33 640	28 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 448 573**	**3 768 961**	**3 244 143**	**3 327 010**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 685 657**	**1 408 269**	**2 236 579**	**2 048 595**
Innbetaling av IN-lån		1 478 861	1 820 384	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**3 164 519**	**3 228 653**	**2 236 579**	**2 048 595**
Finansinntekter		32 776	24 362	0	0
Finanskostnader		1 411 321	1 456 394	1 352 329	1 280 196
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-1 378 545**	**-1 432 032**	**-1 352 329**	**-1 280 196**
ÅRSRESULTAT		**1 785 974**	**1 796 621**	**884 250**	**768 399**
Resultat		**1 785 974**	**1 796 621**	**884 250**	**768 399**
Overført annen egenkapital		**1 785 974**	**1 796 621**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**1 785 974**	**1 796 621**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Oscars gate 19

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	3	2 182 478	754 851
Sum varige driftsmidler		**2 182 478**	**754 851**
Sum anleggsmidler		**2 182 478**	**754 851**
Kundefordringer		29 657	15 873
Forskuddsbetalte kostnader		132 694	27 356
Sum fordringer		**162 351**	**43 229**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	35 625	820 103
SUM OMLØPSMIDLER		**197 976**	**863 332**
SUM EIENDELER		**2 380 454**	**1 618 182**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-18 006 423	-19 792 397
Sum opptjent egenkapital		**-18 006 423**	**-19 792 397**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-18 006 423**	**-19 792 397**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	20 125 838	21 055 466
Sum annen langsiktig gjeld		**20 125 838**	**21 055 466**
Leverandørgjeld		102 242	139 911
Annen kortsiktig gjeld		158 797	215 202
Sum kortsiktig gjeld		**261 040**	**355 113**
SUM GJELD		**20 386 877**	**21 410 579**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 380 454**	**1 618 182**

OSLO,
Sameiet Oscars gate 19

Bengt Arne Mikael Sjöström
Styrets leder

Pål Jacob Klouman
Styremedlem

Birger Flaatnes
Styremedlem

Ole-Peder Aannestad
Styremedlem

Christian Tyskö
Styremedlem

Helene Ågren
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	3 224 064
Fakturert renter og avdrag OBOS 76.94436	297 408
Fakturert renter og avdrag IN 80.40987	1 366 480
Fakturerte renter OBOS 9820.84.23509	156 307
Leie av kjellerrom	27 228
Fakturerte avdrag IN-lån OBOS 9820.84.23509	41 893
Flyttegebyr	20 000
Ny nøkkelbrikke	850
Sum driftsinntekter	**5 134 230**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	215 000	231 000
Arbeidsgiveravgift	30 568	32 571
Trekkpl. del reise	1 796	0
Bilgodtgjørelse	6 720	0
Reisekostnad	4 926	0
Sum lønnskostnader	**259 010**	**263 571**

Note 3 Anleggsmidler

	Heisprosjekt
Anskaffelseskost 01.01.	754 851
Tilganger i året	1 474 063
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	**2 228 914**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	46 436
Balanseført verdi 31.12.	**2 182 478**
Årets avskrivninger	46 436
Sum av- og nedskrivninger	**46 436**

Kostnader knyttet til utskiftning av heisen avskrives over 20 år fra 01.01.2025. Kostnader for heisprosjekt har blitt finansiert via låneopptak.

Note 4 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	2 993
Frivilig bidrag blomsterprosjekt – Majorstuen Gårdeierforening	6 250
Programmering adgangskort – Certego AS	797
Inventar og kontormaskiner	2 397
Utlegg – Toner til skriver	460
Sum andre driftskostnader	**12 897**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	222 505
A-kontofaktura – Myhre Lås- Og Mek Verksted A	119 576
Montert ny vaskemaskin – DSI SYSTEMER AS	59 784
Malerarbeid – Mb Maler- Og Servicefirma AS	51 500
Montering av nye armaturer med sensor – Norsk Brannvern AS	168 749
Støtte til julegaten – MAJORSTUEN OG BOGSTADVEIEN NÆRINGSFORENING	12 500
Rettet dørblader – KONE AS	37 048
Skjøtsel av grønt – Vaktmesterkompaniet AS	63 614
Kronereduksjon – Gårdreform AS	53 625
Sum reparasjon og vedlikehold	**788 901**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon – BDO AS	17 411
Andre konsulenthonorarer	15 460
Forretningsførsel og regnskap	163 429
Tredjepartsopplysninger	20 612
Annen fremmed tjeneste	2 188
Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	2 500
Sum eksterne tjenester	**221 600**

Serviceavtaler

	2025
Serviceavtale mot skadedyr – Anticimex A/S	25 642
Care Free serviceavtale – Gowens AS	41 592
Heisalarm – Gårdreform AS	6 291
Heisalarm – KONE AS	8 745
Sum serviceavtaler	**82 270**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	15 425
Portotjenester	82
Kontingent	4 234
Bank- og kortgebyrer	5 810
Gebyrer ved purring	105
Annen kostnad	8 338
Sum andre kostnader	**33 994**

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	35 625
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**35 625**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

Note 6 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-19 792 397
Årsresultat	1 785 974
Saldo 31.12	**-18 006 423**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
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 feiles 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 6 Langsiktig gjeld

	2025
Lån IN Obos 9820.76.94436	
Opprinnelig lånesum	3 267 779
Restlån per 01.01.	2 325 393
Nedbetalt avdrag i år	166 127
Ekstraordinær nedbetaling	111 011
Restsaldo per 31.12.	**2 048 255**

Låntype: Annuitets
Innfrielse: 2034
Renter: 6,44%

Lån IN Obos 9820.80.40987	
Opprinnelig lånesum	19 294 612
Restlån per 01.01.	17 235 848
Nedbetalt avdrag i år	275 525
Ekstraordinær nedbetaling	1 201 755
Restsaldo per 31.12.	**15 758 568**

Låntype: Annuitets
Innfrielse: 2049
Renter: 6,44%

Lån IN Obos 9820.84.23509

Opprinnelig lånesum	2 500 000
Restlån per 01.01.	1 494 225
Nedbetalt avdrag i år	40 246
Ekstraordinær nedbetaling	122 636
Avdrag fra desember periodisert til januar	3 714
Overbetaling i desember går til gjeld	16 042
Lån Obos delutbetaling	1 000 000
Restsaldo per 31.12.	**2 319 015**

Låntype: Annuitets
Innfrielse: 2049
Renter: 6,44%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 20 125 838,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 17 093 071,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Dersom det er et lån - slett alt nedover.
Dersom det er et IN LÅN - VELG EN AV TO PRINSIPPER

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Sameiet Oscars gate 19

2025

Årsregnskap for Sameiet Oscars gate 19

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		5 133 379	5 176 685	5 080 722	5 375 605
Andre inntekter		851	545	400 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**5 134 230**	**5 177 230**	**5 480 722**	**5 375 605**
Lønn og personalkostnader	2	259 010	263 571	263 571	245 315
Avskrivninger	3	46 436	0	0	0
Vaktmestertjeneste		131 858	129 115	107 800	113 400
Renhold		78 515	73 590	76 600	79 900
Kabel-TV/Bredbånd		209 425	184 800	210 200	237 400
Kommunale avgifter		509 165	467 349	530 000	549 500
Strøm og nettleie		56 600	60 585	63 200	61 500
Fjernvarme og fyring		693 216	884 598	855 400	844 400
Andre driftskostnader	4	12 897	671 225	8 900	13 900
Reparasjon og vedlikehold	4	788 901	443 262	540 932	586 300
Eksterne tjenester	4	221 600	210 211	215 300	122 925
Serviceavtaler	4	82 270	38 526	49 100	102 520
Forsikringer		324 687	290 329	289 500	341 600
Andre kostnader	4	33 994	51 800	33 640	28 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 448 573**	**3 768 961**	**3 244 143**	**3 327 010**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 685 657**	**1 408 269**	**2 236 579**	**2 048 595**
Innbetaling av IN-lån		1 478 861	1 820 384	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**3 164 519**	**3 228 653**	**2 236 579**	**2 048 595**
Finansinntekter		32 776	24 362	0	0
Finanskostnader		1 411 321	1 456 394	1 352 329	1 280 196
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-1 378 545**	**-1 432 032**	**-1 352 329**	**-1 280 196**
ÅRSRESULTAT		**1 785 974**	**1 796 621**	**884 250**	**768 399**
Resultat		**1 785 974**	**1 796 621**	**884 250**	**768 399**
Overført annen egenkapital		**1 785 974**	**1 796 621**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**1 785 974**	**1 796 621**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Oscars gate 19

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	3	2 182 478	754 851
Sum varige driftsmidler		**2 182 478**	**754 851**
Sum anleggsmidler		**2 182 478**	**754 851**
Kundefordringer		29 657	15 873
Forskuddsbetalte kostnader		132 694	27 356
Sum fordringer		**162 351**	**43 229**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	35 625	820 103
SUM OMLØPSMIDLER		**197 976**	**863 332**
SUM EIENDELER		**2 380 454**	**1 618 182**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-18 006 423	-19 792 397
Sum opptjent egenkapital		**-18 006 423**	**-19 792 397**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-18 006 423**	**-19 792 397**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	20 125 838	21 055 466
Sum annen langsiktig gjeld		**20 125 838**	**21 055 466**
Leverandørgjeld		102 242	139 911
Annen kortsiktig gjeld		158 797	215 202
Sum kortsiktig gjeld		**261 040**	**355 113**
SUM GJELD		**20 386 877**	**21 410 579**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 380 454**	**1 618 182**

OSLO,
Sameiet Oscars gate 19

Bengt Arne Mikael Sjöström
Styrets leder

Pål Jacob Klouman
Styremedlem

Birger Flaatnes
Styremedlem

Ole-Peder Aannestad
Styremedlem

Christian Tyskö
Styremedlem

Helene Ågren
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	3 224 064
Fakturert renter og avdrag OBOS 76.94436	297 408
Fakturert renter og avdrag IN 80.40987	1 366 480
Fakturerte renter OBOS 9820.84.23509	156 307
Leie av kjellerrom	27 228
Fakturerte avdrag IN-lån OBOS 9820.84.23509	41 893
Flyttegebyr	20 000
Ny nøkkelbrikke	850
Sum driftsinntekter	**5 134 230**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	215 000	231 000
Arbeidsgiveravgift	30 568	32 571
Trekkpl. del reise	1 796	0
Bilgodtgjørelse	6 720	0
Reisekostnad	4 926	0
Sum lønnskostnader	**259 010**	**263 571**

Note 3 Anleggsmidler

	Heisprosjekt
Anskaffelseskost 01.01.	754 851
Tilganger i året	1 474 063
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	**2 228 914**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	46 436
Balanseført verdi 31.12.	**2 182 478**
Årets avskrivninger	46 436
Sum av- og nedskrivninger	**46 436**

Kostnader knyttet til utskiftning av heisen avskrives over 20 år fra 01.01.2025. Kostnader for heisprosjekt har blitt finansiert via låneopptak.

Note 4 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	2 993
Frivilig bidrag blomsterprosjekt – Majorstuen Gårdeierforening	6 250
Programmering adgangskort – Certego AS	797
Inventar og kontormaskiner	2 397
Utlegg – Toner til skriver	460
Sum andre driftskostnader	**12 897**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	222 505
A-kontofaktura – Myhre Lås- Og Mek Verksted A	119 576
Montert ny vaskemaskin – DSI SYSTEMER AS	59 784
Malerarbeid – Mb Maler- Og Servicefirma AS	51 500
Montering av nye armaturer med sensor – Norsk Brannvern AS	168 749
Støtte til julegaten – MAJORSTUEN OG BOGSTADVEIEN NÆRINGSFORENING	12 500
Rettet dørblader – KONE AS	37 048
Skjøtsel av grønt – Vaktmesterkompaniet AS	63 614
Kronereduksjon – Gårdreform AS	53 625
Sum reparasjon og vedlikehold	**788 901**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon – BDO AS	17 411
Andre konsulenthonorarer	15 460
Forretningsførsel og regnskap	163 429
Tredjepartsopplysninger	20 612
Annen fremmed tjeneste	2 188
Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	2 500
Sum eksterne tjenester	**221 600**

Serviceavtaler

	2025
Serviceavtale mot skadedyr – Anticimex A/S	25 642
Care Free serviceavtale – Gowens AS	41 592
Heisalarm – Gårdreform AS	6 291
Heisalarm – KONE AS	8 745
Sum serviceavtaler	**82 270**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	15 425
Portotjenester	82
Kontingent	4 234
Bank- og kortgebyrer	5 810
Gebyrer ved purring	105
Annen kostnad	8 338
Sum andre kostnader	**33 994**

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	35 625
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**35 625**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0,-

Note 6 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-19 792 397
Årsresultat	1 785 974
Saldo 31.12	**-18 006 423**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
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 feiles 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 6 Langsiktig gjeld

	2025
Lån IN Obos 9820.76.94436	
Opprinnelig lånesum	3 267 779
Restlån per 01.01.	2 325 393
Nedbetalt avdrag i år	166 127
Ekstraordinær nedbetaling	111 011
Restsaldo per 31.12.	**2 048 255**

Låntype: Annuitets
Innfrielse: 2034
Renter: 6,44%

Lån IN Obos 9820.80.40987	
Opprinnelig lånesum	19 294 612
Restlån per 01.01.	17 235 848
Nedbetalt avdrag i år	275 525
Ekstraordinær nedbetaling	1 201 755
Restsaldo per 31.12.	**15 758 568**

Låntype: Annuitets
Innfrielse: 2049
Renter: 6,44%

Lån IN Obos 9820.84.23509

Opprinnelig lånesum	2 500 000
Restlån per 01.01.	1 494 225
Nedbetalt avdrag i år	40 246
Ekstraordinær nedbetaling	122 636
Avdrag fra desember periodisert til januar	3 714
Overbetaling i desember går til gjeld	16 042
Lån Obos delutbetaling	1 000 000
Restsaldo per 31.12.	**2 319 015**

Låntype: Annuitets
Innfrielse: 2049
Renter: 6,44%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 20 125 838,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 17 093 071,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Dersom det er et lån - slett alt nedover.
Dersom det er et IN LÅN - VELG EN AV TO PRINSIPPER

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Oscars Gate 19 org.nr. 985073597

Møtedato:	onsdag, 7. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 1700
Møtested:	Stortingsgata 2
Tilstede fra forretningsfører:	Beate Kylstad Larsen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Beate Kylstad Larsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Beate Kylstad Larsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Bengt Sjöström foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
10 seksjonseiere
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: c5b18549-d749-4ee7-be8f-0472df9c9f4a

5. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 140 000 til styrelder, kr 12 000 til styremedlemmer og kr 1000 per møtedeltagelse for den gjennomførte styreperioden.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Bengt Sjöström og ble valgt til styreleder for ett år enstemmig.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Pål Jacob Klouman, Helene Ågren og Charlie Ghand Duratovic.
Pål Jacob Klouman ble valgt til styremedlem for 2 år, enstemmig.
Helene Ågren ble valgt til styremedlem for to år, enstemmig.

Charlie Ghand Duratovic ble valgt til varamedlem for ett år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Bengt Sjöström	På valg: 2026
Styremedlem	Christian Tyskö	På valg: 2026
Styremedlem	Birger Flaatnes	På valg: 2026
Styremedlem	Helene Ågren	På valg: 2027
Styremedlem	Pål Jacob Klouman	På valg: 2027
Varamedlem	Knut Hvedingen	På valg: 2026
Varamedlem	Charlie Ghand Duratovic	På valg: 2026

Document ID: c5b18549-d749-4ee7-be8f-0472df9c9f4a

7. Innkomne saker

7.1 Vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

§ 2 5. setning i første avsnitt endres til: **Sameiernes rettigheter og forpliktelser er regulert ved lov om eierseksjoner, disse vedtekter og sameiets ordensregler.** Ny 6. setning: **Korttidsutleie av boligseksjoner er begrenset til 90 dager årlig.**

1. setning i andre avsnitt endres til: **For næringsseksjonene gjelder at det ikke må drives virksomhet i det tidsrom der det skal være ro i gården, eller drives virksomhet som pga støy, lukt eller annet er til skade eller sjenanse for beboere.**
2.

§ 12 Ny overskrift: **Styrets plikter.**

Endring av 4. setning: **Styret er bemyndiget til å fatte vedtak om alt som angår den daglige drift og ledelse av sameiet.**

Styrets forslag til vedtak:
Foreslåtte endringer av vedtektene godkjennes av årsmøte.

Vedtak
Alle vedtektsendringene ble enstemmig vedtatt.

7.2 Endring av husordensregler

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Føre inn følgenede i dagens husordensregler. Se vedlagt i innkallingen.
- Det er tillatt med innekatt
- Det er kun tillatt med gass eller el-grill på balkong.

Styrets forslag til vedtak:
Foreslåtte endringer av husordensreglene godkjennes av årsmøte.

Vedtak:
Tillatelse med innekatt ble vedatt med 2 stemmer mot og 8 stemmer for.
Kun tillatt med gass eller el-grill ble enstemmig vedtatt.

Document ID: c5b18549-d749-4ee7-be8f-0472df9c9f4a

Øvrige saker som ble diskutert – kun til informasjon:

Utleiegebyr:
Styret har fått spørsmål om lovligheten rundt gebyr ved skifte av leietaker som står i sameiets Kjøreregler. Etter anbefaling fra advokat vil det bli en digital avstemming hvor det skal stemmes over å innta denne bestemmelsen i sameiets vedtekter. Alternativt må denne kostnaden inkluderes i fellesutgiftene til alle seksjonseiere. Her oppfatter styret at det er mest rimelig at gebyret tilfaller den aktuelle seksjonseiere ved skifte av leietaker. Det blir innkalt til et digital ekstraordinært årsmøte med mer informasjon i løpet av juni 2025. Avstemmingen vil skje med elektronisk avstemming.

Formeverdi av bolig
Flere eiere opplever at deres leilighet har fått oppgitt for høy/feil markedsverdi i skattemeldingen. Dersom markedsverdien er feil må man selv endre dette i skattemeldingen og dokumentere rett verdi. Endringen kan gjøres ved dokumentert markedsverdi.

Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Beate Kylstad Larsen	Navn: Bengt Sjöström

Document ID: c5b18549-d749-4ee7-be8f-0472df9c9f4a

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: c5b18549-d749-4ee7-be8f-0472df9c9f4a

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-05-08 15:42:49 UTC+00:00

Beate Kylstad Larsen

bankID

NO BankID - 3fd141f6-fad0-4e80-9396-a89ad038fd26

2025-05-08 16:05:30 UTC+00:00

Bengt Arne Mikael Sjöström

bankID

NO BankID - 39176e8e-0a34-4d54-878f-414202af4216

Document ID: c5b18549-d749-4ee7-be8f-0472df9c9f4a

VEDTEKTER FOR SAMEIET OSCARS GATE 19

§ 1
Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Oscars gate 19. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i eiendommen overensstemmende med disse vedtekter.

§ 2
Eierforhold og bruk

Eiendommen, gnr. 214, bnr. 228, er oppdelt i 75 eierseksjoner, hvorav 9 er næringsseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk. Til hver boligseksjon hører 1 bod i kjelleren. Denne merkes med tilhørende seksjonsnummer. Sameiernes rettigheter og forpliktelser er regulert ved lov om eierseksjoner, disse vedtekter og sameiets ordensregler. Korttidsutleie av boligseksjoner er begrenset til 90 dager årlig. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 3, i forhold til sin sameierbrøk.

For næringsseksjonene gjelder at det ikke må drives virksomhet i det tidsrom der det skal være ro i gården, eller drives virksomhet som pga støy, lukt eller annet er til skade eller sjenanse for beboere. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelings-begjæringen omfattes av lov om seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer, dog således at seksjon nr. 8 og nr. 9 har en stedsvarig rett til å disponere 2 parkeringsplasser hver i bakgården.

§ 3
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige dører og flater. Plikten omfatter for boligseksjonene videre innvendig vedlikehold av vinduer, inngangsdør og balkongdør. Næringsseksjonene har vedlikeholds- og utskiftingsansvar for egne vinduer og dører. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

§ 4
Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører til boligseksjonene.

§ 5
Fellesutgifter

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, utgifter til oppvarming, gårdslys og annen felles strøm, til vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører etc. fordeles på seksjonene etter sameiebrøken og innbetales forskuddsvis hvert kvartal på grunnlag av budsjett godkjent av sameiets årsmøte. På årsmøte kan det likeledes vedtas at sameierne etter sameiebrøken må betale inn et beløp til dekning av særskilte påkostninger. Sameiets utgifter til vedlikehold og utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører til boligseksjonene fordeles på disse etter innbyrdes brøk. Den enkelte næringsseksjon bærer selv utgiftene ved vedlikehold og utskifting av vinduer og dører til egen seksjon.

§ 6
Forsikringer

Styret påser at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelse på eiendommen, og sameierne blir sameiere på samme måte som tidligere

§ 7
Meldeplikt ved skader

Tap/skade skal skriftlig meldes styret omgående. Seksjonseier mister retten til dekning av sameiet dersom skaden ikke er meldt innen 3 måneder etter at seksjonseier fikk eller burde fått kjennskap til skaden. Seksjonseier identifiseres her med bruker av seksjonen.

§ 8
Husordensregler

Som husordensregler gjelder de regler sameierne til enhver tid bestemmer. Någjeldende regler vedlegges disse vedtekter. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold.

§ 9
Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet i eiendommen. Hvert år avholder sameierne ordinært sameiermøte innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøte skal behandle saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiets styre, jfr. § 8, utferdiger innkallelsen. Med innkallelsen skal følge årsregnskap for foregående år og driftsbudsjett for inneværende år.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til ekstraordinært sameiermøte dersom 10 pst. av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkallingen til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 14 dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd forelegge sameiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

§ 10
Beslutninger

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hver sameier har 1 stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

§ 11
Styret

Sameiet ledes av et styre på 5 til 7 medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer. Styret velges på ordinært sameiermøte. Styrets leder velges særskilt. Minst 2 av styremedlemmene må være sameiere, og minst ett styremedlem og ett varamedlem må representere eierne eller leietakerne av næringsseksjonene. Styrets leder velges for 1 år, styremedlemmene velges for 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

§ 12
Styrets plikter

Styret forplikter sameierne ved underskrift av leder og et styremedlem i fellesskap. Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret skal på sameiermøtet fremlegge alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til å fatte vedtak som angår den daglige drift og ledelsen av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes ansetter styret vaktmester og bestemmer dennes arbeidsavtale.

§ 13
Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte med 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Vedtatt på sameiermøte 24. mars 2014.

Oppdatert etter årsmøte 07. mai 2025.

Husordensregler for Sameiet Oscars gate 19

1. Alle plikter å behandle indre fellesrom og fellesområde rundt bygningen med omtanke og aktsomhet. Det er ikke lov til å sette inventar eller noen form for løsøre og søppel i fellesrom som gang, trappeoppgang, korridor og liknende, og heller ikke på noen del av eiendommens uteareal. Det er ikke tilgang til å parkere biler på eiendommens uteareal. På de merkede parkeringsplasser i bakgård er det kun parkering for seksjonene 8 og 9. Sykler skal plasseres i sykkelstativet i bakgården.

2. Enhver forsøpling av fellesrom eller av uteareal må unngås. Alt avfall skal kildesorteres i henhold til kommunens regelverk og legges i egne bestemte beholdere. Næringsdrivende fjerner selv avfall fra forretningsdrift. Søl omkring søplebeholderne må unngås.
   På balkonger eller fra vinduer må ikke tøy, tepper og liknende bankes, luftes eller tørkes.

3. Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å sette opp plakater og liknende på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å sette opp plakater eller skilt utenfor vinduene i leilighetene. All skilting på fasade for forretningslokalene må forhåndsgodkjennes skriftlig av styret.

4. Enhver seksjonseier er selv ansvarlig overfor sameiet for all skade forårsaket av ham selv eller noen vedkommende har gitt adgang til eiendommen.

5. Det er ikke tillatt å ha dyr som hund og lignende i leilighetene. Det er tillatt med innekatt.

6. Det skal være ro i leilighetene/forretningene fra kl. 23.00 til klokken 06.00 (fra klokken 24.00 dager før søn- og helligdager).

   Stereoanlegg og radio/TV må dempes slik at de ikke forstyrrer naboene.

   Dersom det skal iverksettes støyende aktiviteter som kan tenkes å forstyrre naboene, må disse kontaktes skriftlig senest 3 dager på forhånd.

7. Seksjonseierne og leietakerne plikter å melde til forretningsfører enhver skade, feil eller mangel som kan ha betydning for seksjonen, andre seksjoner eller gården.

8. Ved forsøpling har styret og vaktmester rett til å få ryddet både de indre fellesrom og fellesområdene rundt bygningen på seksjonseiernes bekostning.

9. Seksjonseierne plikter å informere andre brukere av seksjonen om husordensreglene.

10. Ved salg eller utleie av seksjonen skal forretningsfører underrettes om kjøpers/leietakers navn, tlf og e-postadresse.

11. Ved vesentlig mislighold av disse husordensregler kan vedkommende seksjonseier med minst tre måneders varsel pålegges å flytte og selge seksjonen i samsvar med reglene om eierseksjoner.

12. Det er kun tillatt med gass eller el-grill på balkong.

Oslo, 07.05.2025

PUBLIC

Kjøreregler for Oscars gate 19

rev: aug. 2022

"Oscars gate 19 ble bygget i 1939. Gården består av 64 boligenheter og 9 næringsenheter. Eierseksjonsloven tilsier at seksjonseier har ansvar for å holde seksjonen i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for andre seksjonseiere. Sameiet har et styre som skal påse at sameiets fellesarealer blir ivaretatt og videre at vedtekter og husordensregler blir fulgt"

HUSORDENSRELENE OG VEDTEKTENE gir de viktigste «kjørereglene» for alle som eier eller leier i gården. Seksjonseier har plikt til å informere leietakere om vedtekter og husordensregler. Disse skal følge med som vedlegg til leiekontrakten.

VED SKIFTE AV LEIETAGER skal styret informeres om hvem som tar seksjonen i bruk. Styret har utarbeidet et informasjonsskjema som skal fylles ut av seksjonseier ved skifte av leietager. Utfylt skjema legges i styrets postkasse/sendes forretningsfører. Ved skifte av leietager vil seksjonseier bli avkrevet et gebyr på kr. 2.500.- som blir brukt til merking av postkasse og ringeklokke samt til ekstra vaktmester-omkostninger.

NØKLER Kontakt styreleder, Ole Peder Aannestad, epost olepa@online.no.
Seksjonseier sørger for nøkkel til lufting av radiatoren.

VASKEMASKINENE I KJELLEREN kan brukes av eier og leietaker.

DUGNAD arrangeres høst og vår. Seksjonseier som deltar på dugnad får godskrevet kr. 300 (fratrekk på faktura for fellesutgifter).

PARKERING på fellesarealene er ikke tillatt og medfører bot og bort-tauing.

SØPPEL skal kildesorteres og legges i avfallscontainere. Husholdningssøppel må være innpakket i plastposer. Søppel må ikke oppbevares på fellesarealene, utvendig korridor eller utenfor avfallscontainerne. Dørmatter og skotøy må heller ikke plasseres i korridoren.

Det skal være RO I GÅRDEN mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 (fra kl.24.00 dager før søn- og helligdager).

Det hører bod med til alle seksjonene. Seksjonseier må sørge for å vise leietaker hvor boden er. Alle boder må holdes låst.

Seksjonseier må gjøre leietager kjent med hvor STOPPEKRANEN til seksjonen er.

Dersom det oppstår noe uforutsett i din seksjon - kontakt Gårdreform 22 38 38 38 snarest. Seksjonseier må selv dekke utgifter til bruk av Gårdreform ved slik privat rekvirering.

PUBLIC

Til styret i Sameiet Oscars gate 19 (epost: olepa@online.no)
v/Norian Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 Oslo

Kontaktinformasjon:

Seksjonsnr.: _____ **Leilighetsnr.:**_____

Seksjonseier: _____

Adresse:_____ **Postnr./sted:**_____

Telefon privat:_____

Mobil: _____

Epost: _____@_____

Leietaker: _____

Telefon privat:_____

Mobil: _____

Epost: _____@_____

Leiekontrakten gjelder fra: _____ **til** _____

Oslo, _____
Dato

_____
Underskrift seksjonseier

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533178
Deres ref: 9218667

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 228.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 228.

GNR. 214 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.03.1860.

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

1734 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

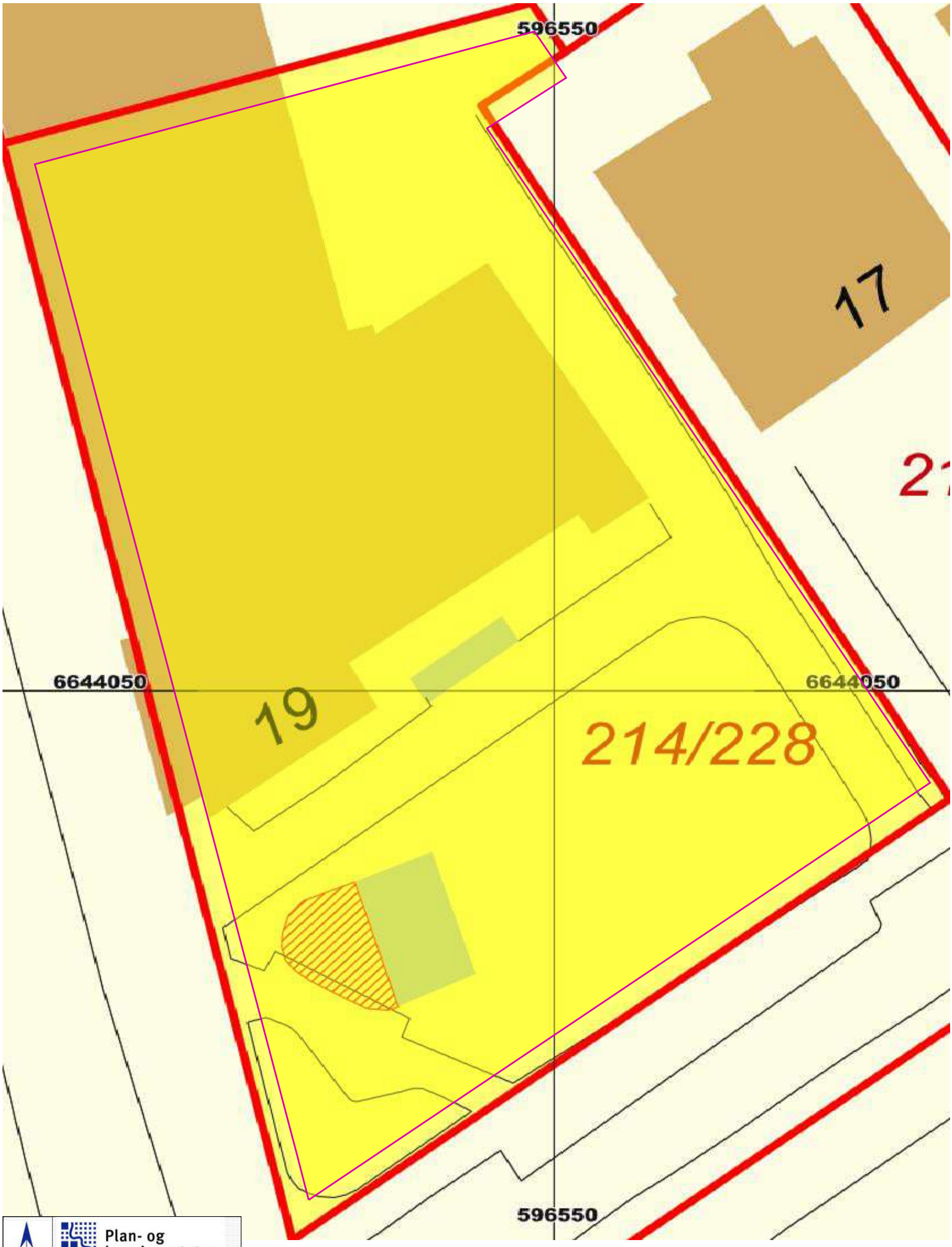
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


596550
17
6644050
19
214/228
6644050
596550
Plan- og bygningsetaten

Oscarsg. 19

J.nr. 85/1938

Läroverkshus

m/ hytter

A N M E L D E L S E .

N.D. [illegible] 88/38

Skrivelse.
17 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

V

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus m. kybeler

på matr.nr. 19 Oscars gate.

Innlevert 14. Januar 1938. Attestert

Ferdig attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 15-1-1938.

P. I. S. Strandsvm

Reg. chefen jr. nr.
mott 24 JAN. 1938

Opmålingschefen
19 JAN. 1938

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er tegnet med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 2.

Oslo 21/1-1938

Stenersen

Lund

M/GL

Oscars gate 19.
Opm.chef.eksp.av 22/1 38.

2.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
J.nr. 000599 28 JAN 1938
PORTEFØLJEAVD.

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringsog byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 2 med rödt.

Hegdehaugsveien er regulert 15,7 m. bred. Oscars gate er regulert 12,5 m. bred med 19,55 m. tilbaketrukket byggelinje på nordvestsiden og ca. 15,5 m. tilbaketrukket byggelinje på sydöstsiden.

Den regulerte höide i Hegdehaugsveien ved Oscars gates nordside er kote 36,30. Herfra stiger den mot nord med 1:132 efter midtlinjen til kote 36,55 og videre med 1:64. Fortågstigningen er 10 cm. Hensyn må tas til den bestående kantstenshöide.

For Oscars gate foreligger ikke noget regulert profil, men den höide man må regne med at gaten vil bli oparbeidet efter, er ved Hegdehaugsveiens östside kote 36,40. Herfra stiger den mot nordöst med 1:59 efter midtlinjen til kote 38,60. Fortågstigningen er 8 cm.

For ströket er av reguleringsrådet 8/6 --- 23/11 1937 vedtatt byplanvedtekt (172A), men denne er ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

I byplanvedtekten fastsettes Oscars gate 19 bebygget i 4 etasjer men uten nogen overetasje.

Tidligere gjeldende byggeregler 15 vedtatt av magistrat og formannskap den 19/10 1905 fastsatte den samme höidebegrensning.

Oslo reguleringsvesen, den 26. januar 1938.

Narvig Nah

Ojen

AHj/GE.

J.nr. 599/1938. matr.nr. 19 Oscarsgate.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 34,56 approberes med drenasje fört til pumpekum, under forutsetning av at drensledningen kan legges, som nedenfor anfört.

På de steder hvor drensledningen ikke kan legges reglementert i forhold til kjellergulv må gulv og omfangsmure stöpes vanntett på en av bygningsvesenet godkjent måte enten til 30 cm. over tilliggende drenasje eller til over terreng, hvor sådan ikke kan leggos.

3

Pumpekummen må være stöpt vanntett, og der må i denne anbringes aut. ejektor eller elektrisk pumpe med aut. igangsetningsapparat.

Intet utstyr, heller ikke sluk, med direkte avlöp til kloakk tillates anbragt i kjeller.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp såfremt dette skulde vise sig nödvendig.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 31 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 5 februar 1938.

Bygn. Cont. 87/38
mottatt 8 - FEB. 1938

Th. Stenersen

R 19 Protest
R 20 Brandskipens pakyn (tilsyn ang. brandsikring med R 21/26)
R 21/26

Oslo kulsvid til uttalelse.
Oslo 10. febr. 1938. P. C. Pettersen

blad. 78

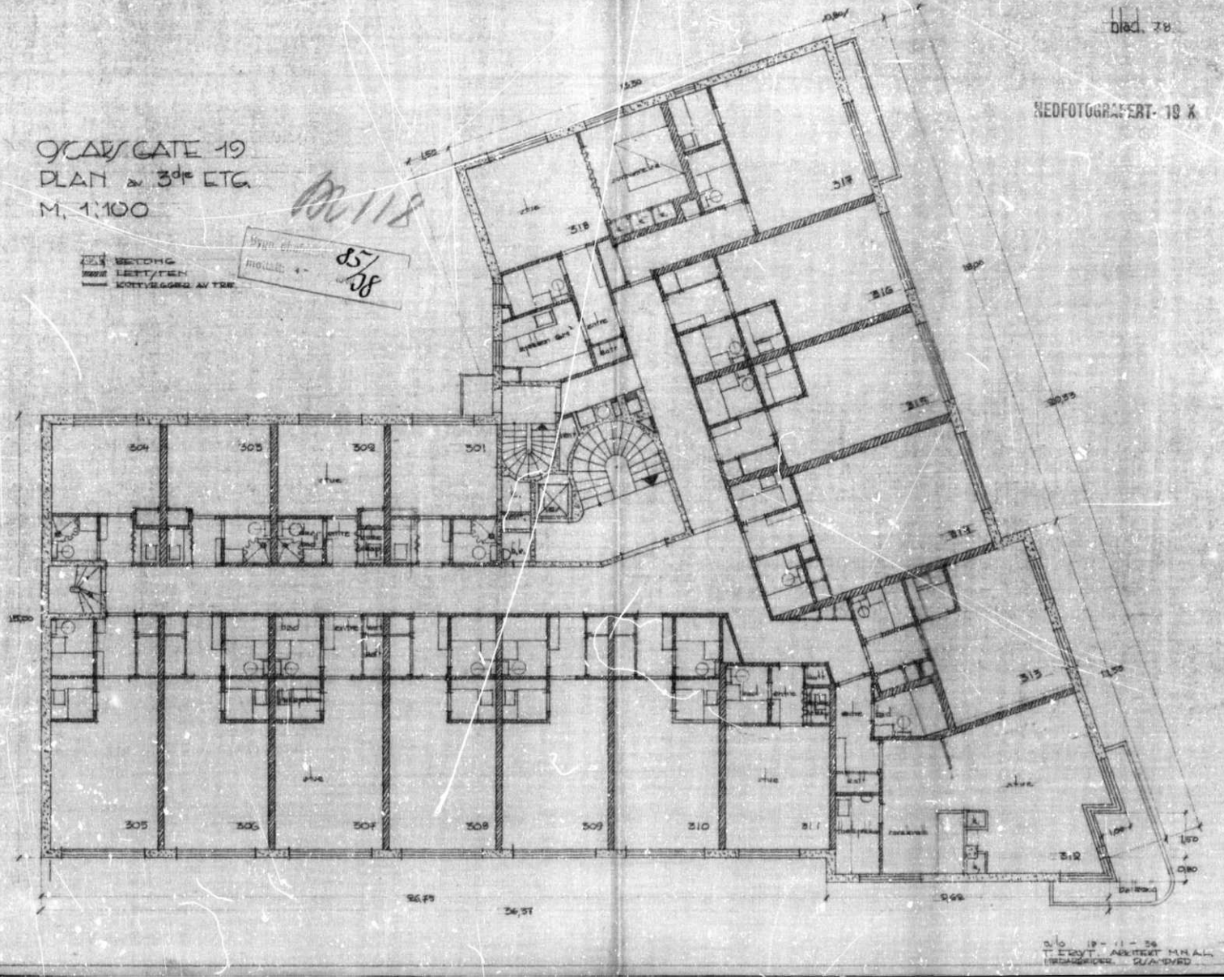
NEDFOTOGRAFERT- 18 X

ØKERN GATE 19
PLAN av 3dje ETG.
M. 1:100

B118

85/38

BETONG
LETT/TEIN
KOTTVEGGER AV TRE



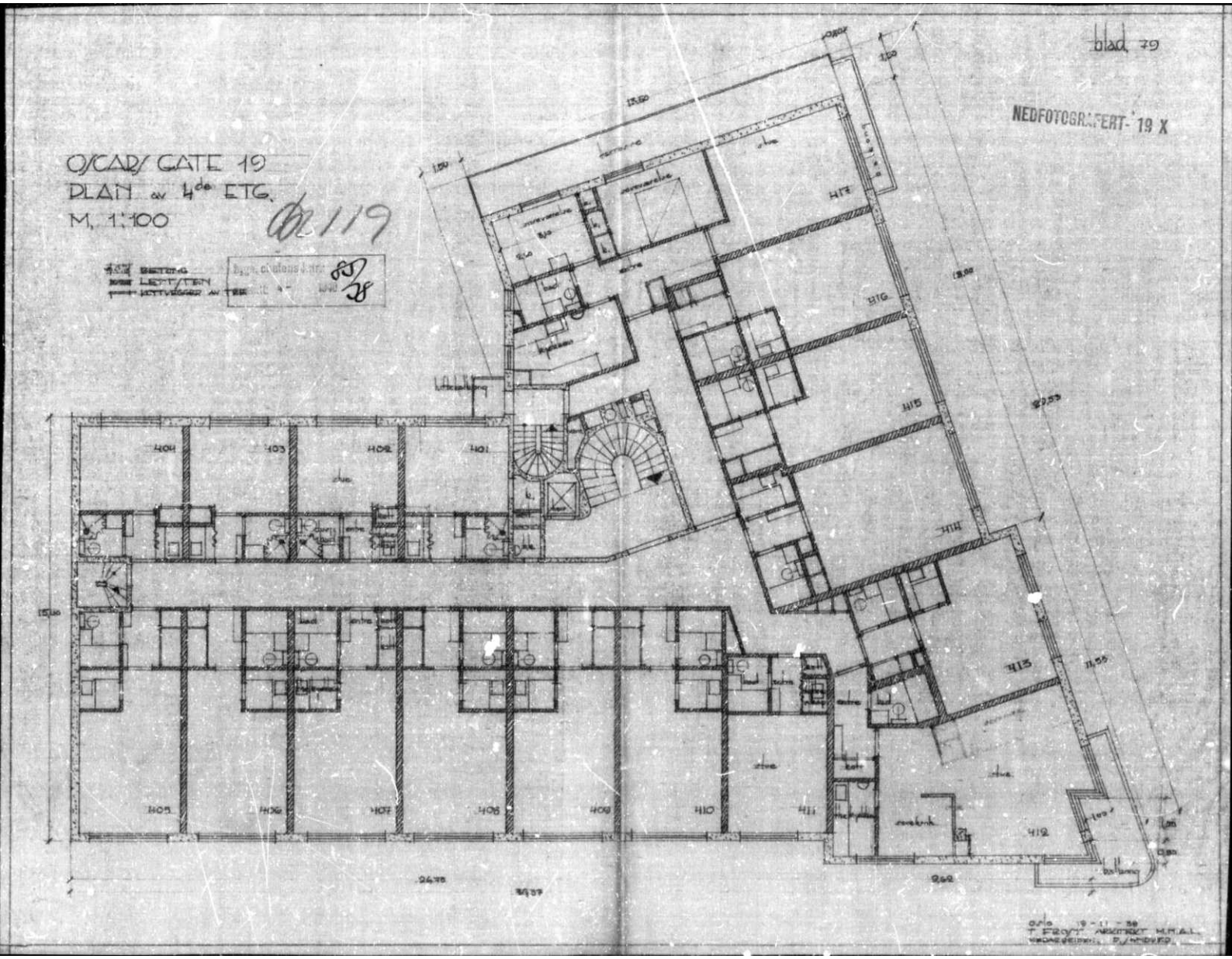
Bygg. 19 - 11 - 38
T. ERVIK. ARKITEKT MNAL
[illegible]

blad 79

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

OSCARS GATE 19
PLAN av 4de ETG.
M. 1:100

02/119



Oslo 9-11-38
T. FROST ARKITEKT M.M.A.L.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 12.12.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201817966-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Razegheh Alavi	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 19	Eiendom:	214/228/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OSCARS GATE 19	Adresse:	c/o Fakta Regnskap AS Kirkeveien 64A, 0364 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Oscars gate 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 05.08.2019.

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.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET OSCARS GATE 19, c/o Fakta Regnskap AS Kirkeveien 64A, 0364 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201215337-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tone Christine Hellem	Dato: 20.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 19	Eiendom:	214/228/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Oscars gate 19 v/Fakta regnskap AS	Adresse:	Kirkeveien 64 A, 0364 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 19

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 13.12.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215337			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	519001	20.11.2012	1/9
Fasade 1		23.10.2012	1/11
Fasade 2		23.10.2012	1/12
Fasade 3		23.10.2012	1/13
Fasade 4		23.10.2012	1/14

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2015 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Oscars gate 19 v/Fakta regnskap AS, Kirkeveien 64 A, 0364 OSLO,
ole.peder.aannestad@byggmakker.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HEISRÅDGIVEREN AS
Trollåsveien 4
1414 TROLLÅSEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.05.2025
	202462616 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Martin Adelsten Røsholm	

Adresse:	OSCARS GATE 19	Eiendom:	214/228/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OSCARS GATE 19	Søker:	HEISRÅDGIVEREN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Oscars gate 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis, mottatt 12.05.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202462616			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning			1/6

Klagefristen er tre uker

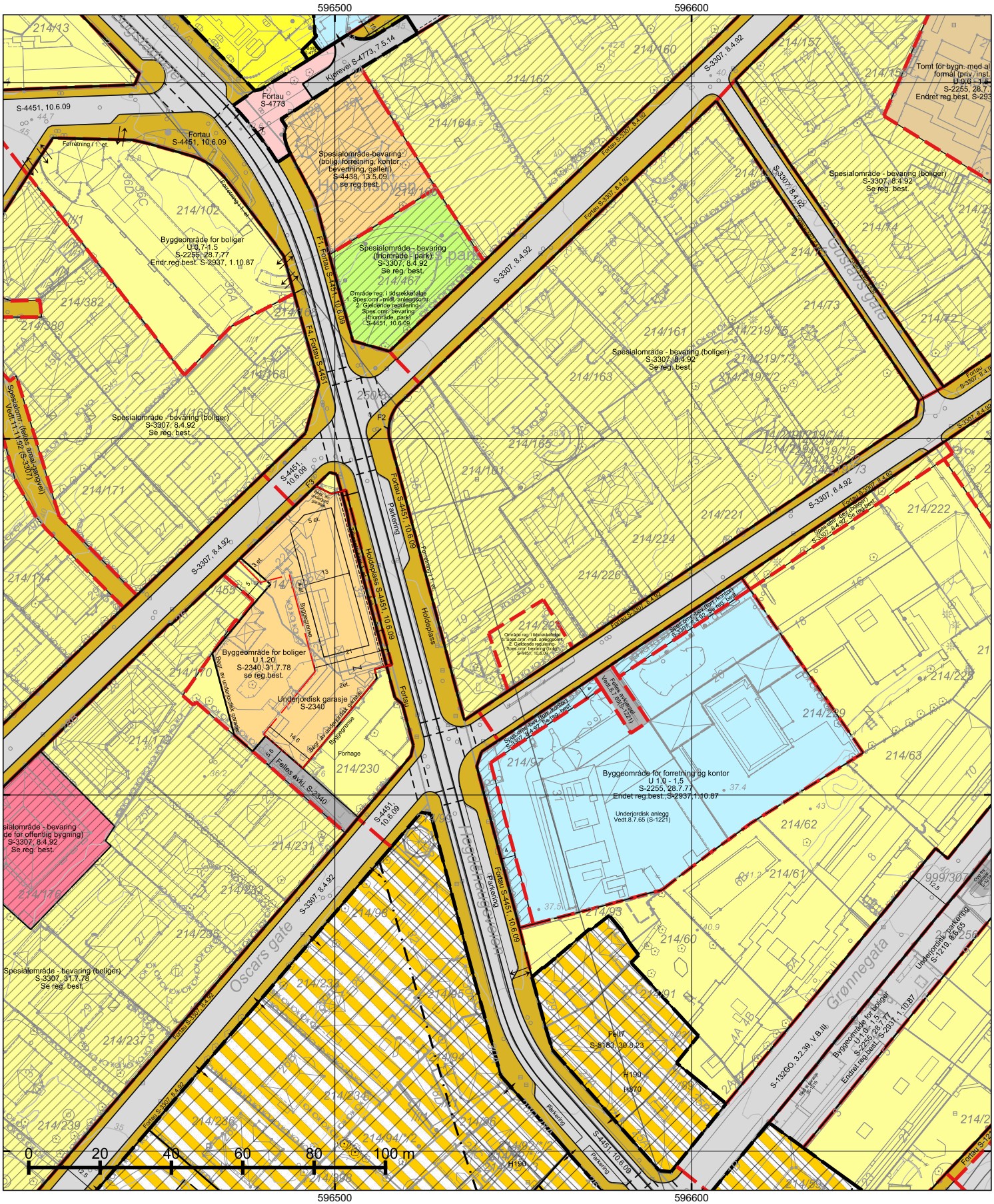
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Martin Adelsten Røsholm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

avdeling bygge- og eiendomssaker

Kopi til:
SAMEIET OSCARS GATE 19, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO


596500
596600
6644200
6644100
6644000
6643900
Oscars gate
Grønnegata
Holtegata
Holteplass
Parkering
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-4773
Kjørevei S-4773, 7.5.14
S-3307, 8.4.92
Byggeområde for boliger
U 0.7-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (friområde - park)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
U 1.20
S-2340, 31.7.78
se reg.best.
Underjordisk garasje
S-2340
Felles avkj. S-2340
Byggeområde for forretning og kontor
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Underjordisk anlegg
Vedt.8.7.65 (S-1221)
Underjordisk parkering
S-1219, 8.6.65
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 31.7.78
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (offentlig bygning)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring (boliger)
S-3307, 8.4.92
Se reg. best.
Spesialområde - bevaring
(bolig, forretning, kontor, bevertning, gallefi)
S-4438, 13.5.09
se reg.best.
Område reg. i tidsrekkefølge
1. Spes.omr. midl. anleggsom.
2. Gjeldende regulering
Spes.omr. bevaring (friområde, park)
S-4451, 10.6.09
Område reg. i tidsrekkefølge
1. Spes.omr. midl. anleggsom.
2. Gjeldende regulering
Spes.omr. bevaring (bolig)
S-4451, 10.6.09
Tomt for bygn. med al
formål (priv./inst.
U 0.6 - 1.5
S-2255, 28.7.
Endret reg.best. S-293
Fortau S-4451, 10.6.09
Fortau S-3307, 8.4.92
Fortau S-4773
Kjørefelt 1 el.
Fartsdemper
Forretning / 1 et.
Byggegrense
Bygg. av underjordisk garasje
Felles avkj. S-2540
Forhage
Felles avkj. privat veg
Vedt.8.7.65 (S-1221)
Felles avkj. S-2255
Felles avkj. S-3071
Felles avkj. S-3307
Felles avkj. S-3307
Felles avkj. S-3307

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

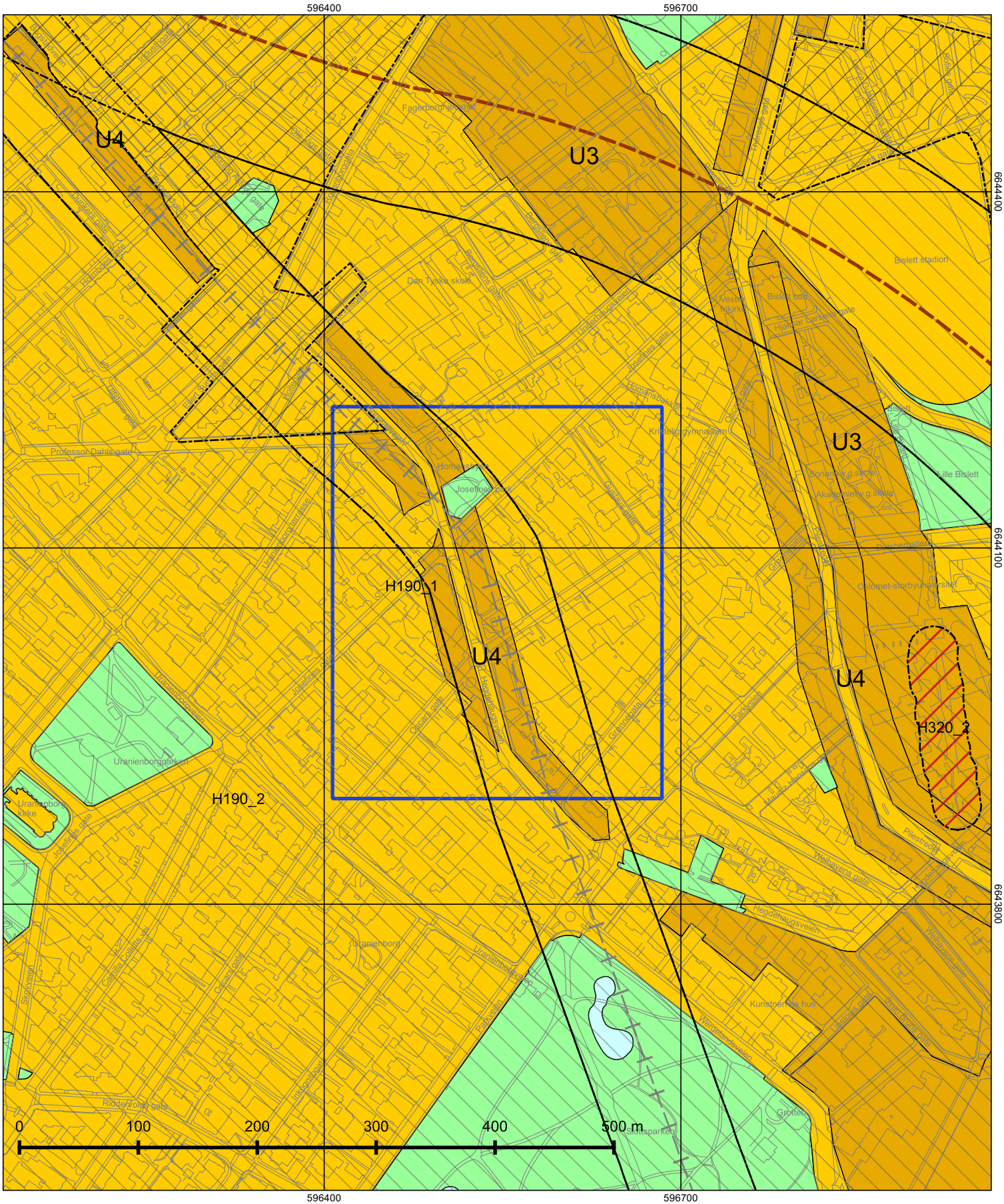
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158147/86533178
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3307

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Homannsbyen bevaringsplan.

Vedtaksdato: 08.04.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198950780

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V111192, V080792

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se vedtak 11.11.92 med endret §9.

REGULERINGSBESTEMMELSER HOMANSBYEN

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

§ 2. Området reguleres til:
- Spesialområde bevaring, bolig
- Spesialområde bevaring, fellesareal, gangvei (Sevaldsen)
- Spesialområde bevaring, offentlig formål (Josefines gate 30)
- Spesialområde bevaring, trafikkområde (vei, fortau, annet veiareal)
- Spesialområde bevaring, friområde

§ 3. Bygningsrådet kan etter søknad tillate at en som bor i huset får adgang til å nytte en del av leiligheten til kontor. For hvert hus kan det bare gis tillatelse til å bruke 2 rom på til sammen høyst 60 m2 til kontor. Bruk som kan virke sjenerende eller være til skade for verneverdiene, tillates ikke.

§ 4. Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates bare ombygd, eller modernisert, under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
Nybygg er ikke tillatt.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner innenfor samme byplan- og bebyggelsesstruktur. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet gjennom et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.

§ 5. Ominnredninger som berører verneverdige interiører må ikke finne sted uten etter samråd med byantikvaren.

§ 6. Forhager og hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager eller lignende. Underbygging av eksisterende bebyggelse for garasjer eller lignende tillates ikke. Eksisterende bestand av eldre trær skal bevares. Eventuell beskjæring skal skje etter samråd med park- og idrettsvesenet.
Hagene og friområdet skal søkes best mulig bevart eller ført tilbake til tidligere tilstand. Når varige endringer ved hageanleggene aktes foretatt, skal byantikvaren underrettes og avgi uttalelse, og det skal skje i samråd med park- og idrettsvesenet.

§ 7. Gaterommet skal bevares ved at stakitter, hekker o.l. (innhegning) på begge sider av gaten opprettholdes / gjenopprettes. Stakitt må ikke være høyere enn 150 cm over bakkenivå. Eksisterende trær skal bevares.

§ 8. Flombelysning er ikke tillatt. Gatelykter og gjerder skal være godkjent av byantikvaren. Skilting, antenneoppsetting o.l. må ikke bryte med strøkets karakter av boliger i et bevaringsverdig miljø, og skal forhåndsgodkjennes av bygningsrådet.

§ 9. Gangveien mellom Uranienborg terrasse og Josefines gate, Sevalden reguleres til spesialområde bevaring - fellesareal, gangvei. Gangveien skal være åpen for allmenn ferdsel. Eiendommene Uranienborg terrasse 15, 17 og 19 (gnr.214 bnr.380, gnr.214 bnr.382 og gnr.214 bnr.384), skal ha rett til atkomst over fellesarealet. Gangveien skal ikke asfalteres.

Oslo

S-4451

Reguleringsplan med reg.best. for RV 168, Bogstadveien og Hegdehaugsveien.

Vedtaksdato: 10.06.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200508330

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200508330

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RV 168 BOGSTADVEIEN OG HEGDEHAUGSVEIEN GNR. 250 BNR. 8 OG GNR. 999 BNR. 2 MED FLERE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS – 200508330 datert 12.04.2007, revidert 03.11.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, holdeplass, parkering, drosjeholdeplass, annet veiareal
- områder regulert i tidsrekkefølge:

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. spesialområde: bevaring (friområde, park) (S-3307)

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. spesialområde: bevaring (byggeområde for kontor, bolig, kafé/eldresenter, utstilling o.l.) (S-3449)

1. spesialområde: midlertidig anleggsområde
2. spesialområde: bevaring (bolig) (S-3307)

§ 3. Offentlig trafikkområde: fortau
Det tillates trikkeholdeplass med egnet møblering anlagt på de steder som er avmerket på plankartet. Fortausbredden forutsettes ikke mindre enn 3 meter så lenge bygningsrekke og minimumsbredde på veiarealet ikke stenger for dette.

§ 4. Offentlig trafikkområde: fortau (feltene F1, F2, F3 og F4)
For feltene regulert til offentlig trafikkområde: fortau som på planen er merket med F1, F2, F3 og F4, gjelder følgende bestemmelser:
Eksisterende bestand av trær skal søkes bevart. Eventuell beskjæring skal skje etter samråd med Friluftsetaten. Gaterommet skal søkes bevart ved at stakitter, hekker og lignende (innhegning) på begge sider av gaten opprettholdes / gjenopprettes. Stakitt må ikke være høyere enn 150 cm over bakkenivå. Flombelysning er ikke tillatt.
Gatelykter og gjerder skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Skilting, antenneoppsetting o.l. må ikke bryte med strøkets karakter av boliger i et bevaringsverdig miljø og skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 5. Offentlig trafikkområde: parkering
Innenfor planområdet skal det reserveres minimum 3 parkeringsplasser for bevegelseshemmede. I område merket P1 skal det opparbeides et fysisk skille mellom parkeringsarealet og kjørebanen. Det tillates at deler av arealet satt av til parkering reserveres for varelevering innenfor nærmere bestemte tidsrom.

§ 6. Områder regulert i tidsrekkefølge
1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde: Området tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av reguleringsplanen. Bruk som riggområde fordrer at det ikke foretas inngrep i bakken, og at det legges duk og tilstrekkelig bærelag for fordeling av punktlast.
2. Spesialområde: bevaring (friområde, park, byggeområde for bolig, kontor/bolig, kafé/eldresenter, utstilling og lignende): Områdene skal senest 1 år etter ferdigstillelse av anlegget, tilbakestilles til opprinnelig stand. Etter tilbakeføring gjelder reguleringsplanene S-3307 og S-3349.

§ 7. Avkjørsel
Det tillates opparbeidet avkjørsel fra offentlig gate og fortau som anvist på plankartet. Eksisterende lovlige atkomster tillates opprettholdt.

§ 8. Strukturlyd og vibrasjoner
Ved ombygging av trikkesporene skal det utføres tiltak mot strukturlyd og vibrasjoner.

§ 9. Støy
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Det skal gjennomføres støytiltak for boenheter med beregnet eller målt innendørsnivå over $L_{A,eq,24h}$ 35 dB.

§ 10. Krav til utforming

Hensynet til funksjonshemmede skal ivaretas ved at overflater på fortau skal utføres med fast og jevnt dekke. Overganger fra fortau til annet trafikkareal som forutsettes krysset (for eksempel fotgjengeroverganger) skal utformes med skråplan og nedsenket kantstein. Hensyn til synshemmede bør ivaretas ved materialvalg og ledelinjer innenfor fortausarealet. Granitt og andre huggensteinselementer i fortauet, som blant annet arealelementer, bør i størst mulig grad bevares eller demonteres forsvarlig og legges tilbake senere. Fortauet skal ha fall vekk fra bygningene, og bør ikke bygge høyere opp mot tilstøtende fasader enn i dag. Eksisterende bygningstrapper og støpejernsrister innenfor offentlig trafikkområde: fortau skal søkes bevart. Eksisterende brostein i gaten vurderes benyttet i parkeringsarealer.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oscars gate 19

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 251 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen i Hegdehaugsveien Linje 1N, 2N, 11N	0 min 0 km
Homansbyen Linje 19	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (1-5 ... 34 barn	3 min 0.2 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hegdehaugsveien	1 min
Rema 1000 Parkveien	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	10 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	1 min
Briskeby Vinmonopol	10 min

SPORT

Den tysk-norske	5 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
EVO Oscarsgate	2 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

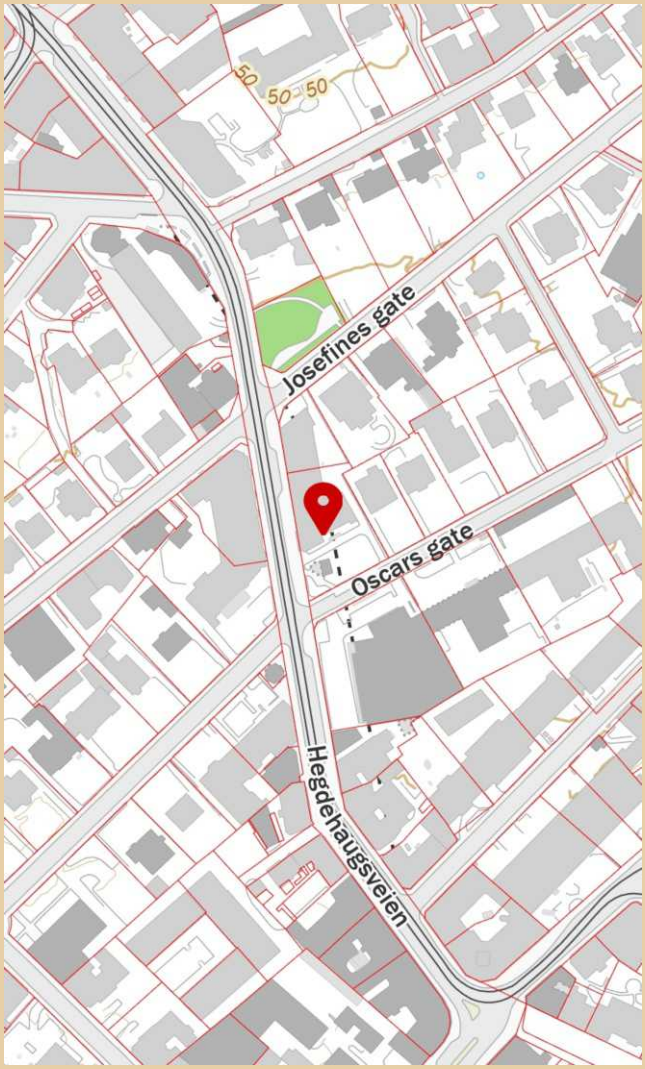
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Oscars gate 19

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 251 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen i Hegdehaugsveien Linje 1N, 2N, 11N	0 min 0 km
Homansbyen Linje 19	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (1-5 ... 34 barn	3 min 0.2 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hegdehaugsveien	1 min
Rema 1000 Parkveien	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	10 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	1 min
Briskeby Vinmonopol	10 min

SPORT

Den tysk-norske	5 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
EVO Oscarsgate	2 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

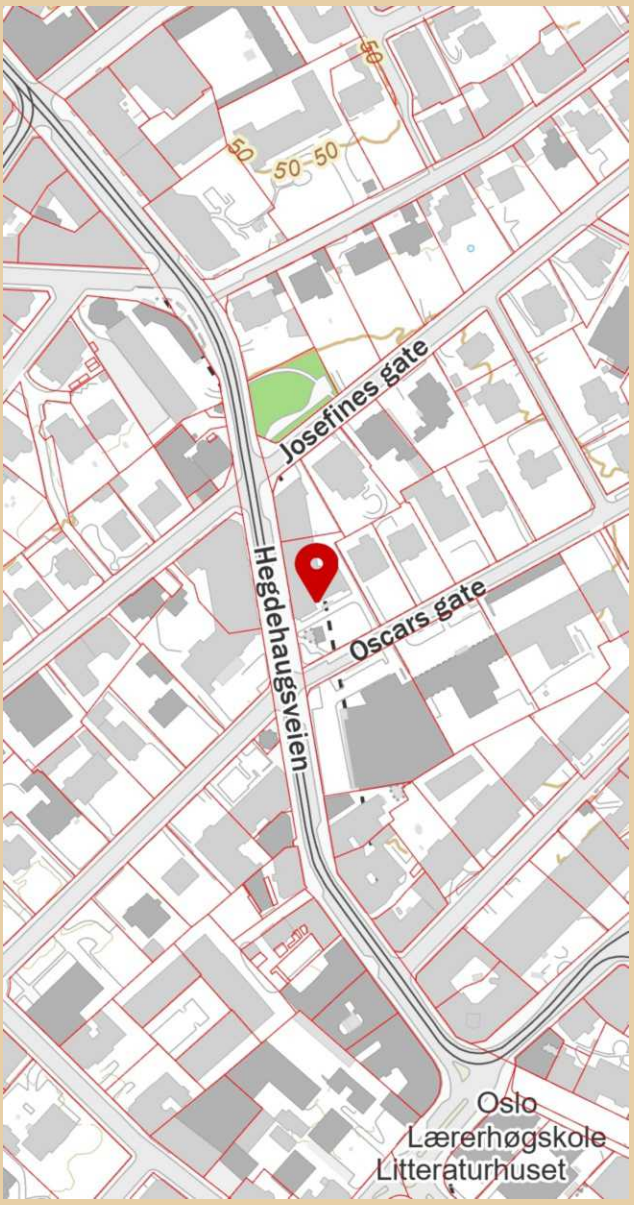
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Oscars gate 19

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 251 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen i Hegdehaugsveien Linje 1N, 2N, 11N	0 min 0 km
Homansbyen Linje 19	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

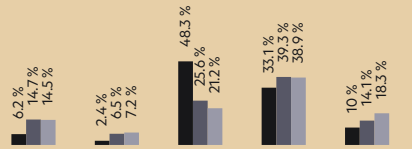
BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (1-5 å... 34 barn	3 min 0.2 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Bygården barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hegdehaugsveien	1 min
Rema 1000 Parkveien	4 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Den tysk-norske	5 min
Dronning Astrids plass streetbasket	7 min
EVO Oscarsgate	2 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

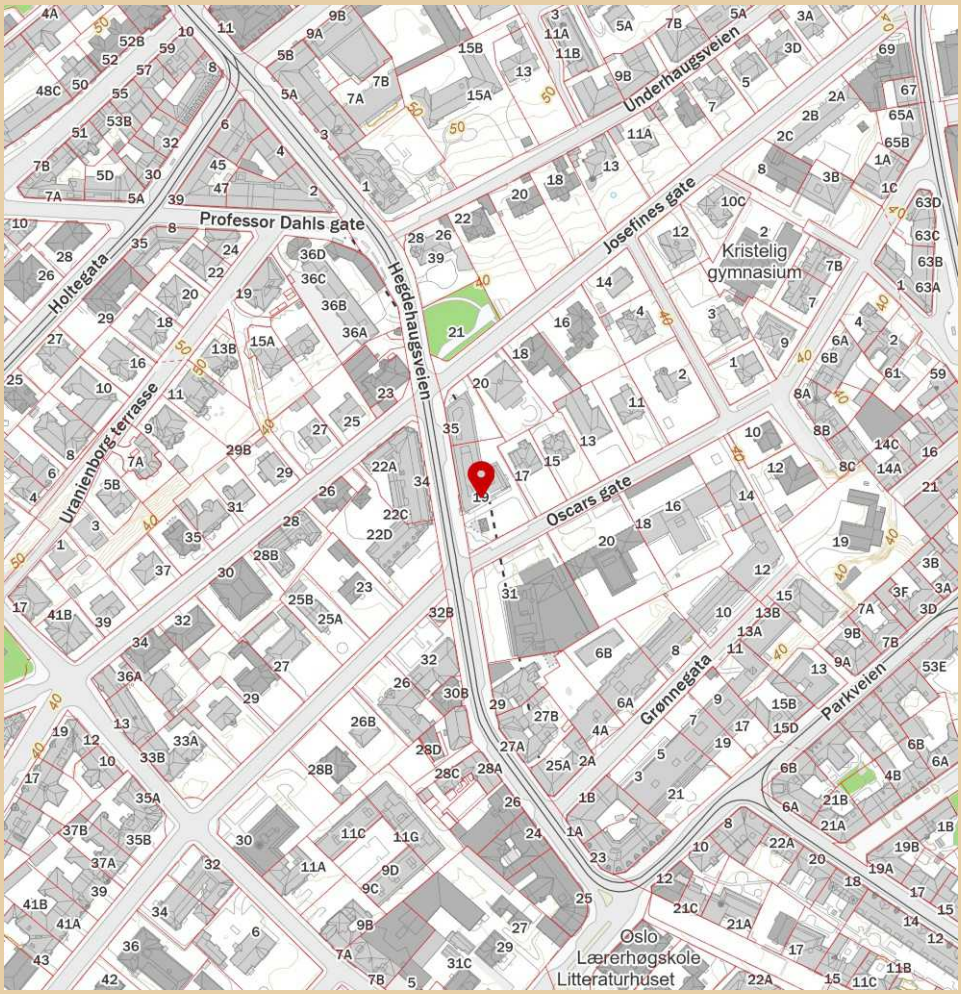
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Oscars gate 19, 0352 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 228, Snr. 52, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260281

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Andrew Jackson Hemker

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 908 66 440

E-post: andrew.hemker@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.
