PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

OSCARS GATE 70

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Selveierleilighet

Oscars gate 70, 0256 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 316, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3178 **Referansenummer:** MC7880

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Norsk takst

MESTER

trv
Tegova Residential Valuer

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig
Tlf. 69 14 43 60 - www.takstkonsulent1.no

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1902. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen 1995 og bygget ut loftet.

Baderomsgulvet ble lagt nytt av M-TEK i 2026, ny membran, varmekabler og fliser.

Selveierleilighet - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 20 m². Tett rekkverksbrystning. Betongheller.

Bygård bygget i 1902. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader, ornamenter, trekninger og konsoller. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt strietapet. Vegger med malt strie. Gulv med fliser og parkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 4,5 m til overlyset.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt strietapet. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Ventilator over kokeplass. Benkebereder, produsert 1995.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

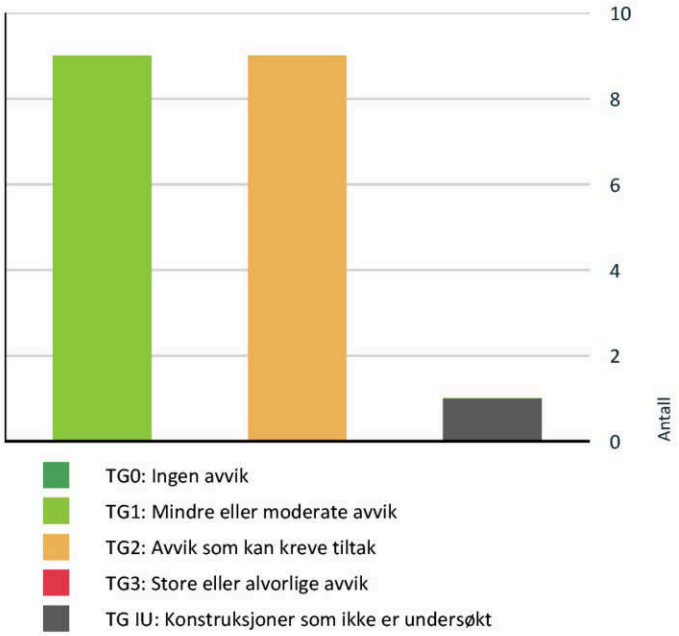
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loftsetasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1902

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert 1995. Velux vinduer med 2-lags isolerglass, produsert 1995.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse i trekonstruksjoner på ca. 20 m². Tett rekkverksbrystning. Betongheller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt/membran bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1902. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med
stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader, ornamenter, trekninger og konsoller. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt strietapet. Vegger med malt strie. Gulv med fliser og parkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 4,5 m til overlyset.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Hele eiendom ble rehabilitert i 2024-2026 og alle fyringspiper har fått nye rørforinger og feieluker ildsted kan installeres etter behov.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malt strietapet. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malt strietapet. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder på membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, dobbel servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon dersom det er mulig og godkjent av sameiet/borettslaget, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader. Dersom dette ikke lar seg gjøre, bør det følges opp med jevnlig lufting og kontroll av inneklimaet for å unngå opphopning av fukt og lukt.

LOFTSETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Ventilator over kokeplass. Benkebereder, produsert 1995.

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Benkebereder, produsert 1995.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
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?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
    Nei

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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

    En eier (byggherren) fra nytt i 1996. NEMKO-godkjent installatør med samsvarserklæring OHM ELEKTRO AS. «Lettkontroll» ved nytt innvendig og utvendig brannvarslingsanlegg i 2024/5.

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

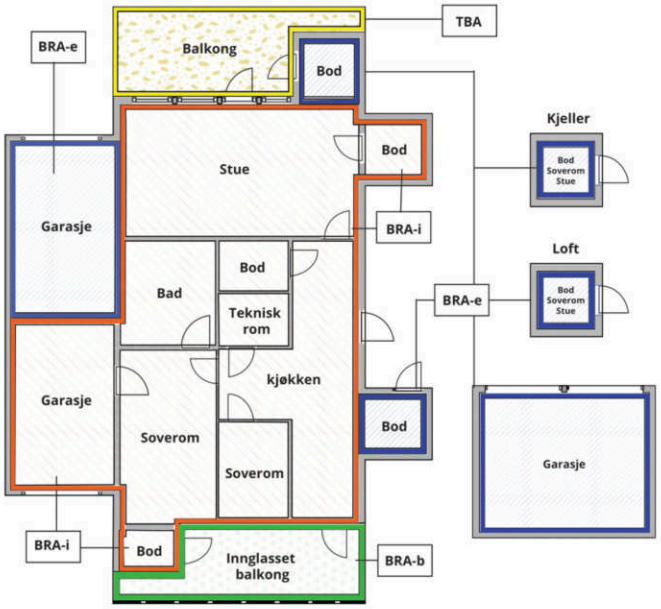
Hva er måleverdig areal?

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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loftsetasje	78			78	20	2	80
Loftsetasje		5		5			5
SUM	**78**	**5**			**20**	**2**	**85**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Loftsetasje		Bod	

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Stiplet rød linje markerer 1,9m høyde. Lilla fargekode markerer areal med lav himlingshøyde ALH.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon.

Leiligheten disponerer 1 bod i 5 etasje:
- Bod 1: 4,8 m2 BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Markus Døvre	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	316		9	1580.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oscars gate 70, 0256 Oslo

Hjemmelshaver
Kjell Solli

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Oscarsgate 70/Inkognitogata 15C	91 / 3400	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	899298292

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	01.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
3D-skan Romly			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

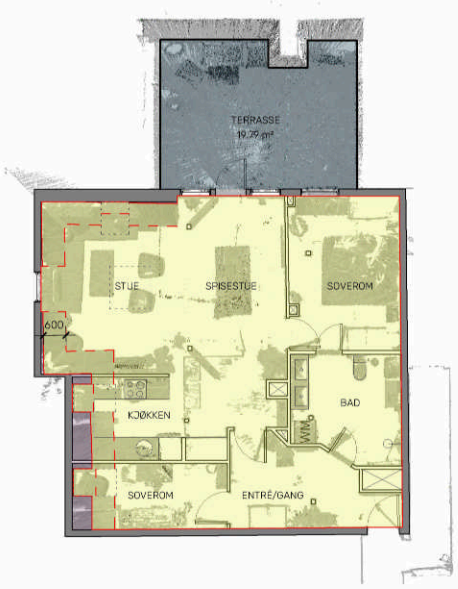
PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



78,24 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)
1,60 m² Ikke måleverdige areal (*ALH*)
19,79 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
5	Q126031401	1 : 100	Oscars gate 70-19

Tegnet	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	24.03.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321260034

Selger 1 navn
Andrea Solli

Gateadresse
Oscars gate 70

Poststed	Postnr
OSLO	0256

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 31

Antall måneder: 00

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260034

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt ny membran og varmekabler samt nye gulvfliser

Arbeid utført av: M-Tek

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt ny membran og varmekabler samt nye gulvfliser

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Reparert fuktskade fra terrassedør og lagt nytt gulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260034

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260034

Tilleggskommentar

Hele eiendom ble rehabilitert i 2024-2026 og alle fyringspiper har fått nye rørforinger og feieluker kan installeres etter behov.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321260034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andre Solli	5d322a20e80127884b4b06af568854083fca91d7	12.03.2026 12:46:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260034

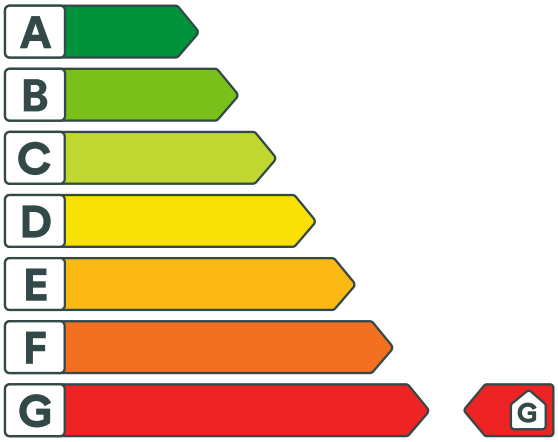
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Oscars gate 70, 0256 OSLO**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281083**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80512007**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **316**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1902**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **488,50 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **488,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 103 kWh**

Oscars gate 70, 0256 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Oscars gate 70, 0256 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Vilde Bråten Tischbein
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: vilde.braten.tischbein@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260031 . Vår ref.: 4576-1-09 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Se Oscarsg.70/Inkognitogt.15c
Organisasjonsnr:	899298292
Seksjonseier:	Solli, Kjell
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Oscars gate 70, 0256 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	213
Bnr.	316

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87149528.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 199,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Innbetaling styrehonorar	119,00	
Felleskostnader	1 757,00	
Fjernvarme felles	65,00	
Telia-avtale	258,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 212,-
Fradragsberettigede kostnader:	93,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	2 129,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: oi@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll fra ordinært årsmøte i sameiet Oscars gate 70 / Inkognitogaten 15c

Møtedato:	18. juni 2024.
Møtetidspunkt:	17.00 – 19.15
Møtested:	Leiligheten til Fam. Høst
Til stede:	11 seksjonseiere og 7 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.
Som møteleder ble Bjørn Kjølseth foreslått.
Vedtak: Bjørn Kjølseth ble valgt til møteleder

B) Valg av protokollfører og protokollvitne.
Som fører av protokoll ble Fredrik Høst foreslått.
Som protokollvitne ble Ann Kristin Seige foreslått.
Vedtak: Fredrik Høst ble valgt til protokollfører og Ann Kristin Seige som protokollvitne

C) Godkjenning av de stemmeberettigede
11 seksjoner var personlig eller online tilstede: Seksjon 2 Alex Line, 3 Bjørn Kjølseth, 4 Hans Ellingsve & Anne-Siiri Øyasæter, 5 Lilly Dalstrøm , 6 Fredrik og Astrid Høst, 7 Ann Kristin Seige, 11 Britt Kåsin, 12 Einar Bjorbæk, 15 Per Arne Kjøstvedt, 16 Kristian Hesselberg og 20 Emil Solli.

7 seksjoner stilte med fullmakt: Hans Ellingsve for seksjon 1 Marianne Heske, Tomas Solli for seksjonene 9, 19, 21 og 22 Kjell Solli, Einar Bjorbæk for seksjon 14 Arne Grimstad/Kirsti Høyer og Ole Ramstad for seksjon 10 Elander Solli/Anna Ramstad.

2 seksjoner var ikke representert: seksjon 8 Ola Öfverstrøm og seksjon 13 Anne Havn.

Vedtak: Årsmøtet godkjente de stemmeberettigede

D) Godkjenning av innkalling.
Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til årsmøtet. Det ble presisert at det er viktig at forslag til vedtak kommer tydelig frem, og at forrige protokoll ble lagt ved innkallingen.

En innvending til innkallingen fra Kjell Solli ble opplest, men føres ikke inn i protokollen da den inneholder uriktige påstander og personlige beskyldninger mot enkeltpersoner.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent

E) Godkjenning av dagsorden.
Vedtak: Dagsorden ble godkjent

2. GJENNOMGANG AV STYRETS ÅRSBERETNING

Vedtak: Den fremlagte årsberetning for 2023 ble tatt til etterretning.

3. GJENNOMGANG OG GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET 2023

Vedtak: Årsmøtet godkjente årsregnskapet og balanse for 2023.

4. PLANLAGT VEDLIKEHOLD OG BRANNOPPGRADERING ETTER PÅLEGG FRA BRE

Årsmøtet 30. mars 2023 ble orientert om det pågående og planlagte vedlikehold og brannoppgraderinger. Innkallingen i fjor inneholdt denne informasjonen:

> «Årsmøtet 26. april 2022 godkjente planlagt brannoppgradering og vedlikehold med en ramme på kr. 2 millioner for 2022 og ytterligere 3 millioner forperioden 2023-2025. Styret ble bedt om å vurdere finansieringsmulighetene, og har spurt alle sameierne. Resultatet ble at 19 av 20 seksjoner ønsker å innbetale direkte. Vedlikeholdet vil derfor finansieres ved innbetaling av hver enkelt seksjon, og ikke opptak av lån.»

Årsmøtet 2022 tok orienteringen til etterretning med 19 stemmer for og 1 mot.

Sameiet ble orientert om status for vedlikehold og brannsikring på det ekstraordinære sameiermøtet 12. september 2023 og igjen på det ekstraordinære sameiermøtet 11. januar 2024. Sameiermøtet i januar vedtok:

> «Det ble vedtatt at styret fikk fullmakt til å gå i videre samtale med Murpartnern for å få gjennomført nødvendig vedlikehold. Det skal gjennomgås hva som må gjøres, hva som bør gjøres og hva som kan gjøres. Det lages en oversikt og en gjennomføringsplan som legges frem så snart det lar seg gjøre. Styret vil også innhente tilbud på et felles sameielån og foreslå en betalingsplan.»

Tilbudet fra Murpartnern fra november 2023 var på kr. 7.180.000 (inkl mva). Etter dette har styret hatt en ny gjennomgang med Knut Johannesen i Et Godt Råd og Murpartnern og tilbudet er redusert til ca kr 6 millioner. (Det er ennå ikke tatt en grundig gjennomgang av takvinduene og vet derfor ikke hvor mange som må skiftes)

Vedlagt til innkallingen var en evaluering av tilbudet fra Per Arne Kjøstvedt, samt en sammenligning av tilbudene fra 2022, november 2023 og februar 2024.

Styret har innhentet tilsagn for et lån fra OBOS Bank på kr. 6.800.000, men styret foreslår at kostnadene for det planlagte vedlikeholdet innbetales direkte av hver seksjon.

Vedtak: Med 15 stemmer for og 3 stemmer imot ga årsmøte styret fullmakt til å fremforhandle en avtale med Murpartnern om det forestående vedlikeholdsarbeidet.

Med 16 stemmer for og 2 stemmer imot ble det vedtatt at kostnadene for vedlikeholdsarbeidet skal innbetales direkte av hver seksjon i hht sameierbrøken.

Styret pålegges å innkreve 50% det forventede beløpet før kontrakten underskrives, 25% før oppstart og 25% når jobben er halvveis utført.

5. STYREHONORAR

På årsmøtet i april 2022 ble det kommentert at styrehonoraret burde økes. Honoraret er i dag 10.000 kroner og utbetales kun til styreleder, samt er en kostnad som fordeles pr. seksjon i hht enstemmig vedtak på årsmøtet 10. april 2019.

Det foreslåtte vedtaket betyr at styrehonoraret økes til 48.000 kroner pluss arbeidsgiveravgift.

Styrets forslag til vedtak: «*Styrehonoraret økes til 200 kr. pr måned pr seksjon (pluss arbeidsgiveravgift), og fordeles like på alle styremedlemmer, inkludert varamenn. For fremtidige år økes styrehonoraret med samme prosentandel som normale fellesutgiftene og rundes opp til nærmeste 1000-kroner.*» ble nedstemt.

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at styrehonoraret økes til 48.000 kroner pluss arbeidsgiveravgift, og fordeles etter sameierbrøken.

6. BEHANDLE FORSLAG TIL BUDSJETT

Det vedlagte budsjettforslaget har en realistisk vurdering av prisøkningen for de ordinære utgiftene som forsikring, kommunale avgifter og lignende, som sameiet har liten innflytelse over.

Vedtak: Det fremlagte budsjettet for 2024 ble enstemmig vedtatt.

7. BEHANDLE SÆRSKILT ANMELDTE SAKER

Det kom ikke inn forlag om andre saker til årsmøtet.

8. VALG

A Valg av styre

Dagens styre ble valgt for to år i 2023 og består av:
Styreleder: Bjørn Borg Kjølseth
Styremedlemmer: Fredrik Høst og Per Arne Kjøstvedt

Varamedlem: Patrik Knutsson har trukket seg fra styret etter at hans seksjon ble solgt. Ingen i styret er på valg, men det bør velges varamedlem til styret.

Valgkomitéen har følgende innstilling:

- Lilly Dahlstrøm velges som varamedlem til styret.

Vedtak: Lilly Dalstrøm ble enstemmig valgt inn som varamedlem i styret.

B) Valg av komitemedlemmer

- Valgkomite

Vedtak: Kristian Hesselberg og Ann Kristin Seige ble enstemmig valgt som valgkomite medlemmer frem til årsmøtet 2025.

- Revisorer

Vedtak: Anne Siiri Øyaseter ble enstemmig valgt som revisorer frem til årsmøtet 2025.

- Komite for evaluering av vedtekter og ordensregler

Vedtak: Helga Kjøstvedt og Anne Siiri Øyaseter ble enstemmig gjenvalgt som komitemedlemmer frem til årsmøtet 2025.

9. EVENTUELT

Marianne Heske hadde sendt inn et brev til årsmøtet om støynivået i sameiet. Brevet ble lest opp og sameiermøtet uttalte at sameiets husordensregler skal følges.

Møtet ble hevet kl. 19.15. Protokollen signeres av:

Bjørn Kjølseth	Fredrik Høst	Ann Kristin Seige
Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne

Innkalling til årsmøte 2026

Ordinært årsmøte i sameiet Oscars gate 70 / Inkognitogaten 15c avholdes
28 april 2026 kl. 18.00 på Zoom

https://us06web.zoom.us/j/88929798768?pwd=IXoha3nM2W7zvAEwiUl8uCnpFre9YX.1

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Valg av protokollfører og protokollvitne
C) Godkjenning av de stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling
E) Godkjenning av dagsorden

2. GJENNOMGANG AV STYRETS ÅRSBERETNING

Styret la frem en årsberetning på årsmøtet 17. oktober 2025. Siden da har det i hovedsak vært arbeidet med sluttføring av brannsikring og sluttoppgjør med Murpartnern. Styret legger derfor ikke frem en årsberetning.

3. GJENNOMGANG OG GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET 2025

Årsregnskapet for 2025 viser et udekket tap på kr. 90 439 i balanserapporten, noe som også er påpekt i revisjonsrapporten.

Underskuddet skyldes at en bestridt regning fra Murpartnern på kr 1.700.000 er tatt inn av hensyn til forsiktighetsprinisippet, og som ikke er dekket av de innhentede midler for vedlikeholdsarbeidet.

Under pkt 4 vil årsmøtet gjennomgå status for vedlikeholdsarbeidet og styret foreslår en løsning for å dekke underskuddet.

Forslag til vedtak: «Årsmøtet godkjenner årsregnskapet og balanse for 2025.»

4. INFORMASJON OG STATUS for PLANLAGT VEDLIKEHOLD 2025 OG BRANNOPPGRADERING ETTER PÅLEGG FRA BRE

Styret informerer om status og fremdrift for Vedlikeholdsprosjektet 2025 og brannsikringen.

BRANNOPPGRADERING ETTER PÅLEGG FRA BRE

Etter flere års arbeider og med justeringer på hvilke tiltak som måtte gjennomføres har sameiet i vår endelig klart å gjennomføre alle tiltakene på Brann- og Redningsetatens tiltaksliste.

De siste brannsikringene av inngangsdørene i Inkognitogaten og Oscars gate er utført og **BRE har kvittert ut alle punktene på listen som utført**. BRE vil komme på en etterinspeksjon for å kontrollere brannsikringen som er gjort

Sameiet innhentet til sammen kr 2 200 000 for brannsikring, og regnskapet for de siste årene viser at kostnadene totalt sett var kr. 119 000 under denne rammen.

Som en del av brannsikringen har sameiet utarbeidet en Branndokumentasjon med rutine for internkontroll og ekstern kontroll

Forslag til vedtak: «Årsmøtet utpeker en ansvarlig person fra hver oppgang til å gjennomføre internkontroller hver måned eller kvartal i tråd med Branndokumentasjonen. Styret pålegges å gjennomføre en årlig teknisk kontroll av brannanlegget.»

Forslag til vedtak: «Sameiet tar orienteringen om brannsikring til etterretning»

PLANLAGT VEDLIKEHOLD 2025

Det planlagte vedlikeholdet er utført og det gjenstår kun maling av to ytterdører og noen reklamasjoner på arbeide som vi ikke er fornøyd med.

Murpartnern har sendt oss en 4. regning på 1.7 millioner, som ikke var en del av betalingsplanen og som styret derfor ikke har godtatt. Denne 4. regningen er medtatt i regnskapet for 2025, selv om fakturaen er bestridt.

Kostnadene var budsjettert til å være 6.3 millioner kroner, men det har vært en del arbeider som har kommet i tillegg, spesielt arbeidet på samtlige balkonger på fasaden av Inkognitogaten som alene kostet kr 953 898.

Totalt har vedlikeholdsarbeidet kostet kr. 7 303 397.

I tillegg har vi hatt god hjelp av Knut Johannesen fra Et Godt Råd, som har hatt ansvaret for prosjektoppfølging og kontroll med Murpartnern. Knut har jobbet for sameiet siden begynnelsen av 2024 og hans arbeide har til sammen kostet ca kr 225 000.

Det har vært flere diskusjoner med Murpartnern om fakturaene og sluttoppgjøret. Det er nå oppnådd enighet om at Murpartnern sender oss en kreditnota på den 4.

fakturaen, mot at sameiet betaler kr. 1 600 000 nå, med fradrag på kr. 200 000 som vil bli utbetalt når reklamasjonene er utført.

Pr. 10. april har sameiet kr 482 000 på konto og en kassakreditt på kr 300 000

Det betyr at sameiet trenger ca kr 850 000 for å kunne betale den gjenstående regningen til Murpartnern.

Styret har fått oppgitt fra OBOS bank at det er mulig å ta opp et lån, men i tråd med tidligere vedtak foreslår styret at det vedtas at de manglende midlene innbetales direkte.

Forslag til vedtak: «Det manglende beløpet for det planlagte vedlikeholdet skal innbetales direkte av hver seksjon i hht sameierbrøken. I en overgangsperiode gis styret mulighet for å ta opp et lån i OBOS bank for å betale fakturaene i tide og at dette lånet nedbetales fullstendig når innbetalingen fra sameierne foreligger.»

5. PRIORITERING AV NØDVENDIG VEDLIKEHOLD

Årsmøtet 17. oktober 2025 fattet følgende vedtak:

- De nyvalgte havekomitéene legger frem et felles forslag med kostnadsoverslag til nødvendig reparasjon av havene samt eventuell forskjønning av fellesareal. Havnekomiteene kan etter avtale med styret leie inn ressurser til gjennomføringen. Havene har høyeste prioritet og utføres så raskt som praktisk mulig og kostnadene fordeles i hht sameiebrøken.

- Ev forskjønning av parkeringsareal, adkomstvei og øvrig fellesareal fordeles etter vedtektene og fremlagt skisse fra styret.

- Fuktsikring av kjelleren i Oscars gate 70 utsettes til 2027. Line og Dahlstrøm innhenter og vurderer tilbud samt ser på driftserfaring fra avfukter i Inkognitogaten.

Innstilling fra Havekomiteene

Oscars gate:

Her er budsjettet for oppgradering av **forhagen** i Oscars gate 70:

• Ferdigplen/jord (1 m^3) + sand (1 m^3), levert med kranbil til OG: 6 100 kr
• Plenfrø «Villa» (Plantasjen – inneholder 80 % rødsvingel), 2 x 3 kg: 1 300 kr
• Europabuksbom fra Plantasjen (3 kuler Ø40 cm og 2 pyramider H70 cm – holder grønn farge hele vinteren): 5 000 kr
• Jord (rhododendronjord + kompost til bed): 800 kr
• Blomsterplanter: 1 800 kr

Dette er et ganske omfattende arbeid. Vi har allerede fjernet mosen ved å jobbe flere timer i hagen over to omganger.

Neste steg er å lufte jorden, planere den ujevne delen av hagen og så nytt gress. Vi vil også bruke planter vi allerede har, og plante dem om.

Totalt budsjett: 15 000 kr inkl. mva

Vi har innhentet et pristilbud fra Nesodden Torghandel for å utføre arbeidet:

- Arbeid med ny plen og nye bed, estimert til 66 875 kr inkl. mva
- Legging av stein langs fasaden for å beskytte den nyrenoverte fasaden mot sprut, estimert til 97 375 kr inkl. mva

Totalt pristilbud er 164 875 kr inkl. mva.

Vi vurderer dette som for kostbart, og planlegger derfor å utføre arbeidet selv. Arbeidet med stein langs fasaden vil eventuelt utsettes til vi ser hvilke planter og blomster som kommer tilbake etter oppgraderingen.

Dette prosjektet er derfor ikke inkludert i årets budsjett, da vi prioriterer plen og beplantning.

Når det gjelder **bakgården**, vil vi trenge nytt gress (Plenfrø Villa – 530 kr) samt to hortensia 'Annabelle' (2.000 kr).

Inkognitogaten:

Vi har ryddet i haven, men det som må til nå er en del jord, så gressfrø, blomster og 2 små trær.

Vi har også en jobb med å fjerne røtter fra et syrintre og en rododendron som ble fjernet i forbindelse med oppussingen.

Veggen under Marianne Heskes leilighet p.g.a. avskalling på murvegg må vi vente med planting der.

Håper bare de fleste møter opp til dugnad, det er jo ikke så lett å få til.

Forslag til vedtak: «Havekomiteene får en total ramme på kr 30.000 for vedlikehold av havene i 2026.»

Forslag til vedtak: «Det nye styret bes innhente tilbud for asfaltering av området inn mot avfallsdunkene slik at dette snarest kan utføres.»

6. BEHANDLE FORSLAG TIL BUDSJETT

Budsjettet for 2026 ble besluttet på årsmøtet 17. oktober 2025 og er vist i vedlegget «Resultatregnskap og balanse for 2025»

7. BEHANDLE SÆRSKILT ANMELDTE SAKER

Advokat Ulf Larsen har, på vegne av Marianne Heske fremmet følgende innspill til årsmøtet:

> **Utleie av seksjoner – ulemper for andre sameier**
>
> Vi har på vegne av Heske gjentatte ganger gjennom årene tatt opp problemene som utleien av seksjonen over skaper for henne, både med styret og eier seksjonen.
>
> Styret har ansvar for at utleie og bruk av leilighetene ikke er i strid med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Av vedtektenes punkt 4 følger:
>
> *«Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.» (vår understrekning)*
>
> Tilsvarende følger av eierseksjonsloven § 25.
>
> Det bes om at årsmøtet behandler temaet og treffer nødvendige beslutninger som sikrer at utleie av seksjoner ikke påfører andre sameiere urimelig eller unødvendig skade eller ulempe.

Styret har bedt Ulf Larsen om å fremme et konkret forslag til vedtak og Ulf Larsen svarer:

> Som nevnt i vår e-post 31. mars har Heske gjentatte ganger gjennom årene tatt opp problemene som utleien av seksjonen over skaper for henne, både med styret og eier seksjonen. Dette har skapt helsemessige utfordringer for Heske, og har også gjort det umulig for henne i lengre perioder å utføre sitt virke som utøvende kunstner. Heskes oppfatning er at henvendelsene ikke har blitt fulgt opp av styret slik det må forventes. Derfor ønsker hun at saken tas opp på årsmøtet, hvor også styret redegjør for hvordan Heskes henvendelser er fulgt opp.
>
> På det nåværende tidspunkt vil det ikke bli fremmet noe konkret forslag til vedtak.

6. VALG

Styret

Årsmøtet 17. oktober gjenvalgte for ett år det sittende styret som består av

Styreleder: Bjørn Borg Kjølseth
Styremedlemmer: Fredrik Høst og Per Arne Kjøstvedt
Varamedlem: Lilly Dahlstrøm

Hele styret er på valg.

Valgkomité og **Revisorer** skal også velges

7. EVENTUELT

Vedlegg

Sak 0 – Innkalling til årsmøtet (dette dokumentet)

Sak 3 – Resultatregnskap og balanse for 2025

Sak 3 – Revisjon 2025 OG 70 IGT 15

Sak 4 – Branndokumentasjon rutine intern og ekstern dokumentasjon

Innkalling til årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i sameiet Oscars gate 70 / Inkognitogaten 15c avholdes
18 juni 2024 kl. 17.00 hos Fredrik Høst, Oscars gate 70, 3 etg.
På grunn av plassmangel ber vi om at kun 1 person stiller pr. seksjon.
Det er også mulig å delta på årsmøtet digitalt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Valg av protokollfører og protokollvitne
C) Godkjenning av de stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling
E) Godkjenning av dagsorden

2. GJENNOMGANG AV STYRETS ÅRSBERETNING

Forslag til vedtak: «Den fremlagte årsberetning for 2023 tas til etterretning.»

3. GJENNOMGANG OG GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAPET 2023

Forslag til vedtak: «Årsmøtet godkjenner årsregnskapet og balanse for 2023.»

4. PLANLAGT VEDLIKEHOLD OG BRANNOPPGRADERING ETTER PÅLEGG FRA BRE

Årsmøtet 30. mars 2023 ble orientert om det pågående og planlagte vedlikehold og brannoppgraderinger. Innkallingen i fjor inneholdt denne informasjonen:

> «Årsmøtet 26. april 2022 godkjente planlagt brannoppgradering og vedlikehold med en ramme på kr. 2 millioner for 2022 og ytterligere 3 millioner forperioden 2023-2025. Styret ble bedt om å vurdere finansieringsmulighetene, og har spurt alle sameierne. Resultatet ble at 19 av 20 seksjoner ønsker å innbetale direkte. Vedlikeholdet vil derfor finansieres ved innbetaling av hver enkelt seksjon, og ikke opptak av lån.»
>
> Årsmøtet tok orienteringen til etterretning med 19 stemmer for og 1 mot.

Sameiet ble orientert om status for vedlikehold og brannsikring på det ekstraordinære sameiermøtet 12. september 2023 og igjen på det ekstraordinære sameiermøtet 11. januar 2024. Sameiermøtet i januar vedtok:

> «Det ble vedtatt at styret fikk fullmakt til å gå i videre samtale med Murpartnern for å få gjennomført nødvendig vedlikehold. Det skal gjennomgås hva som må gjøres, hva som bør gjøres og hva som kan gjøres. Det lages en oversikt og en gjennomføringsplan som legges frem så snart det lar seg gjøre.

Styret vil også innhente tilbud på et felles sameielån og foreslå en betalingsplan.»

Tilbudet fra Murpartnern fra november 2023 var på kr. 7.180.000 (inkl mva). Etter dette har styret hatt en ny gjennomgang med Knut Johannesen i Et Godt Råd og Murpartnern og tilbudet er redusert til ca kr 6 millioner. (Det er ennå ikke tatt en grundig gjennomgang av takvinduene og vet derfor ikke hvor mange som må skiftes)

Vedlagt er en evaluering av tilbudet fra Per Arne Kjøstvedt, samt en sammenligning av tilbudene fra 2022, november 2023 og februar 2024.

Styret har innhentet tilsagn for et lån fra OBOS Bank på kr. 6.800.000, men styret foreslår at kostnadene for det planlagte vedlikeholdet innbetales direkte av hver seksjon.

Forslag til vedtak: «Sameiet tar orienteringen til etterretning og gir styret fullmakt til å inngå en avtale med Murpartnern. Kostnadene for vedlikeholdsarbeidet skal innbetales direkte av hver seksjon i hht sameierbrøken. Styret pålegges å innkreve 50% det forventede beløpet før kontrakten underskrives, 25% før oppstart og 25% når jobben er halvveis utført.»

5. STYREHONORAR

På årsmøtet i april 2022 ble det kommentert at styrehonoraret burde økes. Honoraret er i dag 10.000 kroner og utbetales kun til styreleder, samt er en kostnad som fordeles pr. seksjon i hht enstemmig vedtak på årsmøtet 10. april 2019.

Det foreslåtte vedtaket betyr at styrehonoraret økes til 48.000 kroner pluss arbeidsgiveravgift.

Forslag til vedtak: «Styrehonoraret økes til 200 kr. pr måned pr seksjon (pluss arbeidsgiveravgift), og fordeles like på alle styremedlemmer, inkludert varamenn. For fremtidige år økes styrehonoraret med samme prosentandel som normale fellesutgiftene og rundes opp til nærmeste 1000-kroner.»

6. BEHANDLE FORSLAG TIL BUDSJETT

Det vedlagte budsjettforslaget har en realistisk vurdering av prisøkningen for de ordinære utgiftene som forsikring, kommunale avgifter og lignende, som sameiet har liten innflytelse over.

Forslag til vedtak: «Budsjettet godkjennes som fremlagt.»

7. BEHANDLE SÆRSKILT ANMELDTE SAKER

Det er ikke innkommet forlag om andre saker til årsmøtet.

6. VALG

Dagens styre ble valgt for to år i 2023 og består av:

Styreleder: Bjørn Borg Kjølseth
Styremedlemmer: Fredrik Høst og Per Arne Kjøstvedt
Varamedlem: Patrik Knutsson har trukket seg fra styret etter at hans seksjon ble solgt.

Ingen i styret er på valg, men det bør velges varamedlem til styret.

Valgkomitéen har følgende innstilling:

- Lilly Dalstrøm velges som varamedlem til styret.

Valgkomité og Revisorer skal også velges

Vedtektskomité:

- gjenvalg av Helga Kjøstvedt og Anne-Siiri Øyasæter

7. EVENTUELT

Årsberetning for 2023 / 2024

fra styret i sameiet Oscars gate 70 / Inkognitogaten 15C

Etter ekstraordinært sameiermøte 12. september 2023 har styret hatt følgende sammensetning:

Bjørn Borg Kjølseth	styreleder
Fredrik Høst	styremedlem
Per Arne Kjøstvedt	styremedlem
Patrik Knutsson	varamedlem

Bjørn Kjølseth, Fredrik Høst og Patrik Knutsson var valgt på det ordinære årsmøtet 23. mars 2023.

På det ekstraordinære sameiermøtet 12. september 2023 ble Per Arne Kjøstvedt valgt til styremedlem for to perioder og Patrik Knutsson valgt til varamedlem frem til neste årsmøte, da han hadde solgt sin seksjon.

Generelle opplysninger:

Sameiet Oscars gate 70 / Inkognitogaten 15C er et sameie som består av 20 seksjoner. Eiendommen har gnr. 213 og bnr. 316. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 899298292.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingsservice AS (HBRI), som er et datterselskap av OBOS BBL. Oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Styrets arbeid

I perioden har styret i avholdt 12 ordinære styremøter og to ekstraordinære sameiermøter. I tillegg har det vært en rekke statusmøter for arbeidet med brannsikring og planlagt vedlikehold.

Spesielt vil styreleder trekke frem Fredrik Høsts arbeidsinnsats i perioden. Han har hatt mye arbeide med kontakt med seksjonene og særlig i forbindelse med brannsikringsarbeidet. Sameiet er ham en stor takk skyldig.

Nye seksjonseiere

I løpet av 2023 og frem til årsmøtet 2024 fikk sameiet følgende nye eiere

Seksjon 2: Gustav og Alexandra Line

Seksjon 5: Lilly Dahlström

Seksjon 7: Tobias og Ann Kristin Seige

Seksjon 13: Anne Melangen Havn

Dugnader

Det har blitt avholdt en dugnad våren 2023. I tillegg har eiere i enkelte seksjoner utført nødvendig arbeide i fellesområdene.

Parkeringssaken

På ordinært årsmøte 23. mars 2023 ble det vedtatt et minnelig forslag om å dele begge parters advokatkostnader. Vedtaket ble fattet med simpelt flertall, og etter innsigelser ble det bekreftet fra OBOS advokat, Ragnhild Løseth, at et simpelt flertall var tilstrekkelig. Det ble derfor sendt ut fakturaer for å dekke P-gruppens advokatkostnader i stedet for å betale saksomkostninger og risikere en ny rettsak.

Noen seksjoner motsatte seg å betale sin andel.

Det gjenstår fortsatt å gjøre endringer i sameiets vedtekter for å reflektere bruksretten som Jordskifteretten besluttet 11.10.2022.

Inntil en slik endring av vedtektene foreligger, er det styrets oppfatning av Jordskifterettens forslag til bruksordningsregler, som var med i sakspapirene for årsmøtet 23. mars 2023, skal gjelde.

Brannsikring

Følgende orientering ble lagt frem for det ekstraordinære sameiermøtet 11. januar 2024:

> «Sameiet har i flere år arbeidet med å gjennomføre Brannsikring som ble pålagt oss av Brann- og Redningsetaten (BRE) etter en tilsynsrapport i 2020. Som styret har redegjort for tidligere på sameiermøter og i epost, så har flere av tiltakene blitt gjennomført, og de siste på listen regner styret med at kan gjennomføres i løpet av våren 2024.
>
> Et vanskelig punkt var brannsikring av rømningsveiene, men en ny Brannteknisktilstandsvurdering, som BRE har godtatt, gjør at det holder med en hovedrømningsvei pr. bygg. Dette er en fordel da spesielt brannsikring i forbindelse med baktrappen i Oscars gate og hovedtrappen i Inkognitogaten var vanskelige og kostbare oppgaver.

For brannsikring av inngangsdørene til seksjonene i Oscars gate (Tiltaksliste – tiltak nr. 2 – Dører boenheter Oscars gate 70) har styret innhentet tilbud fra en rekke selskaper. To selskap har foreslått å lage nye dører, tilnærmet dem vi har i dag, mens seks selskap foreslår å brannsikre og male dørene.

Nye dører vil koste ca. 150.000 kr. pr dør mens forbedring av de gamle koster ca. 90.000 kr pr dør. Én dør i oppgangen er allerede brannsikret. For sameiet vil dette utgjøre ca. **650.000 kr** for å beholde de gamle dørene, og 1.200.000 kr for å lage (8) nye dører.

Styret har derfor besluttet at sameiet vil dekke kostnadene for å brannsikre de gamle dørene, og at eierne eventuelt må betale mellomlegget om de ønsker å få laget nye dører.

De andre gjenstående punktene på tiltakslisten er i ferd med å bli utført av selskapet A-B Bygg og Malertjeneste AS. Styret forventer at kostnaden for dette arbeidet blir ca **300.000 kroner.**

Til sammen er de gjenstående postene for brannsikring en kostnad på ca. 1.000.000 kroner.»

Det ekstraordinære sameiermøtet vedtok med 12 stemmer for og 5 stemmer imot at det i januar skulle sendes ut en faktura på kr. 1.000.000 til sameierne for å dekke de nært forestående kostnadene til brannsikring.

Noen seksjonseiere har motsatt seg å betale denne fakturaen, samt protestert i flere år mot at pipeløpene ble brannsikret som en del av brannsikringen, til tross for at dette var pålagt av Brann- og Redningsetaten og besluttet av styret og med det nødvendige flertall på sameiermøte.

Kjell Solli har ikke akseptert kravet om fellesutgifter. Styret har derfor, i tråd med instruksen[1] som ble gitt styret på det ekstraordinære sameiermøtet 12. september 2023, sendt en klage til Forliksrådet mot Kjell Solli, som pr. dato skylder sameiet 246.614 kroner.

Saken er berammet i Forliksrådet i Asker 19. juni 2024.

Siden det ekstraordinære sameiermøtet har A-B Bygg og Malertjenester gjort ferdig sitt arbeide, men brannsikring av dørene har ennå ikke startet på grunn av sykdom hos selskapet som styret har valgt å bruke. Det har også dukket opp spørsmål om hvor brannsikre dørene til bodene i baktrappene må være, dette må avklares før firmaet Snekkermester Bjerke kan starte arbeidet.

[1] «Styret ble instruert til å følge en stringent kurs når det gjelder sameiere som forsømmer sine forpliktelser når det kommer til fellesutgifter»,

Planlagt vedlikehold

Følgende orientering ble lagt frem for det ekstraordinære sameiermøtet 11. januar 2024:

> «I flere år har sameiet diskutert og arbeidet for å utføre nødvendig vedlikehold på gården, som ikke har hatt et omfattende vedlikehold på svært mange år. En stor kostnad er oppsetting av nødvendige stillas og det har derfor vært styrets mening de siste 5-6 årene at når stillas først skulle settes opp, så burde hele gården vedlikeholdes – da dette totalt sett vil være billigere.
>
> Gården har dessuten en del skader som, om de ikke repareres nå, kan komme til å koste oss dyrt i lengden.
>
> Sameiet innhentet derfor i 2022 tilbud på vedlikehold av fasader og vinduer i Oscars gate, Inkognito gaten og bakgården. Tilbudene den gang fra Murpartnern og Flyt var på hhv. 4.3 millioner kroner og 5.9 millioner kroner (inkl. moms).
>
> Styret mente at det burde gjøres en nøyere vurdering og innhentet hjelp fra murmester og rådgiver Knut Johannesen i Et Godt Råd som, sammen med andre eksperter og styret har gjort en større gjennomgang av gården og utarbeidet en mer detaljert spesifikasjon, samt hjulpet til med å finne og innhente nye tilbud. Sameiet har nå mottatt 5 tilbud fra seriøse bedrifter. Tilbudene varierer fra ca. 7 millioner til 10 millioner (inkl. moms).
>
> Styret har vurdert tilbudene og mener at det beste tilbudet er fra Murpartnern og vil gå i dialog med dem for å se nærmere på detaljene i tilbudet.
>
> <u>Kostnadsrammen</u>
> Sameiermøtet 26. april 2022 vedtok en kostnadsramme på opptil 5 millioner kroner for perioden 2022 til 2025. Årsmøtet 30. mars 2023 tok til orientering av 19 av 20 seksjoner ønsket å innbetale sin andel direkte og at sameiet ikke skulle ta opp et felles lån.
>
> Det utførte arbeidet for brannsikring og vedlikehold (inkludert bruk av fageksperter) i 2022 og 2023 har vært ca. 730.000 kroner.
>
> Innberegnet de gjenstående arbeidene for brannsikring forventer styret en kostnad på samlet sett ca 1.500.000 for perioden 2022 til og med 2024.
>
> Det gjenstår dermed ca 3.500.000 på rammen som sameiermøtet vedtok i 2022.
>
> **Styret foreslår kostnadsrammen økes fra 5 millioner til 8 millioner kroner,** slik at alt det planlagte vedlikeholdet kan gjennomføres i 2024.»

Sameiermøtet 11. januar fattet følgende vedtak:

> «Det ble vedtatt at styret fikk fullmakt til å gå i videre samtale med Murpartnern for å få gjennomført nødvendig vedlikehold. Det skal gjennomgås hva som må gjøres, hva som bør gjøres og hva som kan gjøres. Det lages en oversikt og en gjennomføringsplan som legges frem så snart det lar seg gjøre. Styret vil også innhente tilbud på et felles sameielån og foreslå en betalingsplan.»

Styret har deretter hatt flere samtaler med Knut Johannesen i Et Godt Råd og med representanter for Murpartnern. Etter en ny vurdering er Murpartnerns tilbud redusert fra ca. 7.180.000 kroner til 5.375.000 kroner. Styret vurderer at dette tilbudet bør aksepteres, men på grunn av at vi allerede er langt ute i 2024 må arbeidet forskyves til 2025.

Finansiering av vedlikeholdsarbeidet

Med god hjelp fra Kristian Hesselberg søkte styret i Byantikvaren i Oslo om støtte til vedlikeholdet av gården, men dette ble dessverre avvist med følgende begrunnelse:

> «Byantikvaren viser til søknad om tilskudd til tiltak på verneverdige bygninger og anlegg i Oslo. Vi mottok innen fristen totalt 54 søknader, med en samlet søknadssum på ca. 23 millioner kroner.
>
> Vi har dessverre ikke kunnet prioritere søknaden innenfor årets ramme på 2,5 millioner kroner.»

Selv om et stort flertall av sameierne tidligere har sagt at det planlagte vedlikeholdet bør finansieres ved direkte innbetaling fra hver enkelt seksjon, så ble det vedtatt på det ekstraordinære sameiermøtet at styret skulle innhente tilbud på et sameierlån.

Styret har fått innvilget et lån av OBOS Bank på 6.800.000 kroner med en løpetid på 30 år og en effektiv rente på kr. 7.570 %. Dette vil bety en årlig innbetaling på ca. 560.000 kroner pr år i 30 år, hvorav rentene vil være ca. 480.000 kroner pr år de første årene.

Styret har så langt ikke akseptert lånet, men overlater til sameiermøtet å beslutte hvordan vedlikeholdet skal finansieres.

Styret 2023/24

Bjørn Borg Kjølseth styreleder (sign.)	Fredrik Høst styremedlem (sign.)	Per Arne Kjøstvedt styremedlem (sign.)

SAMEIET OSCARSGATE 70 / INKOGNITOGATEN 15C
ORG.NR. 899 298 292, KUNDENR. 4576

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 174 263	1 302 611	786 000	0
Andre inntekter	3	1 893 223	355 220	4 071 410	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 067 486**	**1 657 831**	**4 857 410**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	0	0
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-11 410	0
Regnskapsførerhonorar		-35 794	-34 418	-38 000	0
Konsulenthonorar	6	-848 599	-298 722	-775 000	0
Drift og vedlikehold	7	-295 302	-312 647	-2 200 000	0
Forsikringer		-233 288	-215 487	-225 000	0
Kommunale avgifter	8	-197 633	-183 957	-192 000	0
Energi/fyring	9	-389 511	-406 751	-410 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-121 743	-104 540	-110 000	0
Andre driftskostnader	10	-116 069	-101 701	-110 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 249 349**	**-1 669 632**	**-4 071 410**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**818 137**	**-11 801**	**786 000**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 796	25 030	24 000	0
Finanskostnader	12	-38 875	-33 699	-19 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 079**	**-8 669**	**5 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**810 058**	**-20 470**	**791 000**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		327 131	0		
Reduksjon udekket tap		533 502	0		
Udekket tap		0	79 008		
Vedlikeholdsfond		-50 575	-99 478		

BESKYTTET

SAMEIET OSCARSGATE 70 / INKOGNITOGATEN 15C
ORG.NR. 899 298 292, KUNDENR. 4576

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	135
Kundefordringer		170 550	35
Forskuddsbetalte kostnader		249 548	228 632
Driftskonto OBOS-banken		134 819	70 078
Sparekonto OBOS-banken		1 124	51 699
SUM OMLØPSMIDLER		**556 041**	**350 579**
SUM EIENDELER		**556 041**	**350 579**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		1124	51 699
Opptjent egenkapital		327 131	0
Udekket tap		0	-533 502
SUM EGENKAPITAL		**328 255**	**-481 803**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	612 795
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**612 795**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 896	6 919
Leverandørgjeld		205 480	212 458
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	14	1 410	0
Påløpte renter		0	210
Annen kortsiktig gjeld	15	10 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**227 786**	**219 587**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**556 041**	**350 579**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 1. juni 2024
Styret i Sameiet Oscars gate 70 / Inkognitogaten 15c

Bjørn Borg Kjølseth	Fredrik Colind Høst	Per Arne Kjøstvedt
(sign)	(sign)	(sign)

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	776 091
Fjernvarme egen seksjon	270 000
Fjernvarme fellesområdet	30 012
Get bredbånd	98 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 174 263**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling, brannsikring	1 210 000
Kapitalinnkalling, saksomkostninger jordskifteretten	615 307
Etterbetaling fjernvarme 2022	67 916
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 893 223**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 410**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 10 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Advokatene i OBOS	-20 313
Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA	-80 698
Advokatfirmaet Kjær DA	-14 875
Advokatkkostnader P-gruppa	-613 300
Rettshjelpsforsikring	44 807
Borhaven arkitekter AS	-29 925
Et godt råd AS	-129 528
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 767
SUM KONSULENTHONORAR	**-848 599**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 212
Drift/vedlikehold VVS	-14 329
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 914
Drift/vedlikehold brannsikring	-213 352
Kostnader dugnader	-1 496
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-295 302**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-95 398
Feieavgift	-2 550
Renovasjonsavgift	-99 686
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-197 633**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-28 955
Fjernvarme	-360 556
SUM ENERGI / FYRING	**-389 511**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 688
Verktøy og redskaper	-7 081
Driftsmateriell	-4 910
Renhold ved firmaer	-72 000
Snørydding	-23 229
Andre fremmede tjenester	-283
Andre kontorkostnader	-956
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 313
Velferdskostnader	-619
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-116 069**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 424
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 124
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 345
Andre renteinntekter	3 683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	220
SUM FINANSINNTEKTER	**30 796**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-34 287
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 588
SUM FINANSKOSTNADER	**-38 875**

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken, innfridd

Lånet var et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 8 år

Opprinnelig 2021	-650 000	
Nedbetalt tidligere	37 205	
Nedbetalt i år	612 795	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 410**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 000**

Oppsummering av siste reduserte tilbud om renovering/oppussing
I Oscars gate 70/Inkognitogaten 15C.

Tilbudet fra februar 2024 er på totalt 5.371.866 kroner, som er en reduksjon 1.807.299 i forhold til tilbudet fra november 2023.

Vedlegg 4b viser en oversikt over tilbudene fra Murpartnern i februar 2024, november 2023 og fra 2022. I tilbudet fra 2022 var taket ikke inkludert. Side 3 i oversikten sammenligner de ulike postene (uten taket) for de tre årene for de ulike typer arbeider som skal gjøres.

- Tak
  På taket er det bare tatt med en lav sum for å rette opp i eventuelle små ting, f.eks råteskader i vannbord etc.
  Ang takterrasser bærer de preg av dårlig vedlikehold gjennom flere år. Her bør seksjonseier selv ta en skikkelig opprydding med grundig vask av betongheller og opprensing av sluk(alle!).
  Når det gjelder takvinduer er det ikke tatt med noen utgifter til utbedring. Her kan det komme en tilleggskostnad på de av vinduene som eventuelt er i svært dårlig forfatning.

- Takrenner
  Det er tatt med utskifting av takrenner de stedene hvor de ikke har god nok kapasitet/ikke tar unna alt. Dette gjelder særlig i bakgården i OG70.
  Det er tatt med nye tak-nedløp på alle fasader.

- Fasader
  Det er beregnet å fjerne gammel maling og løst puss på følgende steder og male på nytt:
  1)Front OG70
  2)Front IG15C (inngangsparti fasaden + fasaden på veien inn til søppeldunkene)
  3)Baksiden OG70 mot haven i IG15C

  Bakgården (sykkelparkering) innenfor det sorte smijerns gjerdet får en lett vask, deretter ny maling på utsiden av gammel maling.
  Dette er en mye rimeligere måte å gjøre fasaderenovering på. Denne metoden kan også eventuelt også brukes på de andre fasadene (men vil nok ha en noe kortere levetid).

- Balkonger
  Her er det avsatt penger til å utarbeide en rapport over balkongenes tilstand, noe som virker fornuftig å gjøre før eventuelle tiltak settes i gang.

- Vinduer
  Det er priset en total renovering av alle vinduer. Malt på utsiden og på karmen rundt, og det legges også inn tetningslist.
  Dette er en stor og kostbar jobb.
  Den kan kanskje forenkles noe. Det er for eksempel ikke nødvendig at alle karmer i alle vinduer i alle leiligheter males. På de største vinduene er jo tre deler man kan åpne. Men det burde kanskje være nok å male i en av disse. For eksempel i en «luftedel» pr rom. (Alle vindusdelen må jo kunne åpnes-de kan jo selvsagt ikke «lukkes» med maling).

Jeg synes tilbudet virker oversiktlig og greit. Og har fått inntrykk av at Murpartner er et bra firma.

Har oppfattet at de fleste i IG15C ønsker en enda mer «light» oppussing, enn den som fremgår av tilbudet beskrevet ovenfor.

Det er ikke lett å gjøre forskjell på nivå av oppussing når seksjonene har en fast brøk som regningen skal fordeles på.....

Etter min mening er det er en forutsetning for signering av kontrakt, at alle sameiere enten har sagt ja til finansiering. Eller har innbetalt det aktuelle beløpet for sin andel på forhånd.

Tidspunkt for oppstart av renovering/oppussing er kjørt for i år. Det innebærer at det er tid til eventuelt å innhente ett eller flere tilbud i tillegg til Murpartner sitt.

Etter mye uenigheter i sameiet tror jeg er det er svært viktig at sameierne er mest mulig samkjørte mht hvordan renoveringen/ oppussingen skal gjennomføres før igangsetting.

Mvh Per Arne

Evaluering Murpartnern's tilbud 2022, Nov 2023 og Feb 2024

Prioritet			feb.24	nov.23	2022
		Oscars gate			
Tilrigg	1	Tilrigging av byggeplass, inkl brakker og wc	50 000	50 000	
HMS		HMS/FDV og byggeplassadministrasjon	7 500	7 500	
Stillas	2	Stillaser inkl gateleie Prises 3mnd, dagleie etter dette	270 695	270 695	
	3	Dagleie stillas ut over tredje mnd	795	795	
Stillas	4	Ekstra tiltak som tunnel eller lignende over innganger	30 000	30 000	
Vask	5	Vask av fasade med kjemi(NB, forsiktig vask, inkl prøve på stedet)Netto areal	78 400	78 400	
Vask	6	*Fradrag av vinduer/blank tegl, men disse må tildekkes godt* Brutto fasader	53 200	53 200	
Vask	7	*Vinduer dekkes med plast, blank tegl sikres ved å holde den våt.* Teglfasader	11 040	11 040	
Murerarbeid	8	**Mur/puss** arbeider utføres etter medgått tid/materialer, estimer antatt behov	32 500	97 500	
Murerarbeid	9	Areal med større behov, markert via bilder i forspørsel vedlagt	97 500	162 500	
Murerarbeid	10	Eksempler hvor det kreves noe mer innsatstimer, se fotoene 1-2, samt 5-8	97 500	130 000	
Murerarbeid	11	Arealer med antatt lite behov, kan utbedres med universalpuss	65 000	97 500	
	12	Avfallshåndtering pussrester og rester etter malingsfj/vask. Godkjent deponi	2 500	2 500	
Sjablonger	13	Lage sjablonger for trekninger med utbedringsbehov, etter avtale med BH	4 500	9 000	
Balkonger	14	Balkonger, 4 stk, må ettergås og kontrolleres med tanke på tilstand bærejern			
Balkonger		puss, gulv og rekkverk. Estimer timeantall for utbedringer pr stk	100 000	100 000	
Balkonger	15	Veranda 4. etg, gulv kontrolleres, tiltak avtales etter befaring	3 250	3 250	
Balkonger	16	Eventuelt Polyueretanbelegg på gulv	90 000	90 000	
Balkonger	27	Avsatt til ingeniør/RIB for vurdering av balkonger, alle 8 på 2 fasader	100 000	100 000	
Gipsmaker	17	Avsatt til gipsmakersrbeid ved eventuelle skader på gipsornamenter med mer	75 000	150 000	
(null)		**Malerarbeider**			
Maling Keim	18	Fasader males med Keim Grantital, netto mål	85 120	89 600	
Balkonger	19	Rekkverk balkonger males med egnet maling, inkl nødvendige forarbeider	20 000	20 800	
(null)	20	Alle vinduer males i åpen stand, innadslående. Se egen beskrivelse for vinduer			
Vinduer	21	Varienrende størrelser Vinduer/dører balkonger	147 200	147 200	
Vinduer	22	hovedinngang	7 500	7 500	
Vinduer	23	kjellervinduer	10 500	10 500	
		Takrennererbeider			
Takrenner	24	Alle nedløp byttes til reinszink			
Takrenner	25	Takrenner, kun ved behov, avtales fortløpende	4 000	32 000	
Takrenner	26	Nedløp	24 750	24 750	
Elektriker	28	Avsatt til elektriker for demontering og remontering lamper, ladestasjoner			
Elektriker		og annet elektriks	20 000	20 000	
Tilrigg	29	Rigg og drift	15 000	15 000	
		Denne posten skal dekke oppfølging av egne arbeider, egen ansatte, eventuelt			
		underleverandører, avfall fra egen produksjon, avsluttende vask/rydding.			
(null)	30	***Sum alle arbeider***	1 503 450	1 811 230	
(null)	31	25% mva	375 863	452 808	
(null)	32	***Sum inkl mva***	1 879 313	2 264 038	
(null)		**Inkognitogate**			
Tilrigg	1	Tilrigging av byggeplass, inkl brakker og wc	45 000	45 000	
HMS		HMS/FDV og byggeplassadministrasjon	15 000	15 000	
Stillas	2	Stillaser Prises 3mnd, dagleie etter dette	257 048	257 048	
	3	Dagleie stillas ut over tredje mnd	1 010	1 010	
Stillas	4	Ekstra tiltak som tunnel eller lignende over innganger	15 000	15 000	
Vask	5	**Vask av fasade med kjemi**(NB, forsiktig vask, inkl prøve på stedet)Brutto	0	0	
Vask	6	*Fradrag av vinduer/blank tegl, vinduer tildekkes godt. Tegl må beskyttes*	7 980	7 980	
Vask	7	*Areal pussede flater som vaskes med kjemi*	224 000	224 000	
Murerarbeid	8	**Mur/puss** arbeider utføres etter medgått tid/materialer, estimer antatt	97 500	97 500	
Murerarbeid	9	Eksempler hvor det kreves noe mer innsats timer, se fotoene 9 - 11	52 000	52 000	
Murerarbeid	10	Areal med antatt lite behov, kan utbedres med universalpuss	0	0	
	11	Avfallshåndtering pussrester og rester etter malingsfj/vask. Godkjent dep	2 500	2 500	
Sjablonger	12	Lage sjablonger for trekninger med utbedringsbehov, etter avtale med B	4 500	9 000	
Balkonger	13	Balkonger, 4 stk, må ettergås og kontrolleres med tanke på tilstand bære	0	0	
Balkonger		puss, gulv og rekkverk. Estimer timeantall for utbedringer pr stk	100 000	100 000	
Balkonger	14	Eventuelt Polyueretanbelegg på gulv	38 000	38 000	
Gipsmaker	15	Avsatt til eventuelt behov for gipsmakerarbeider	75 000	75 000	
Takrenner		Avsatt til utbedring av renne/area langs husvegg		25 000	
(null)		**Malerarbeider**			
Maling Keim	16	Fasader males med Keim Grantital, netto mål	230 400	256 000	
Balkonger	17	Rekkverk balkonger males med egnet maling, inkl nødvendige forarbeide	20 000		
(null)	18	Alle vinduer males i åpen stand, innadslående. Egen beskrivelse vedlagt			
Vinduer	19	Varierende størrelser, se tegninger Vinduer/dører balkonger	201 500	208 000	
Vinduer	20	Innganger	14 000	15 000	
Vinduer	21	Kjellervinduer	12 350	13 000	
(null)					
Takrenner		**Takrennererbeider** Alle nedløp byttes til reinszink			
Takrenner	22	Takrenner Vurderes i samråd med blikkenskager og avtales fortløpende	7 500	52 500	
Takrenner	23	Nedløp	49 000	49 000	
Takrenner	24	Merk! Et nedløp skal bygges om, se foto nr 12		25 000	
Elektriker	25	Avsatt til elektriker for demontering og remontering lamper, ladestasjoner			
Elektriker		og annet elektriks	60 000	60 000	
(null)	26	Rigg og drift			
(null)		Denne posten skal dekke oppfølging av egne arbeider, egen ansatte, eventuelt			
(null)		underleverandører, avfall fra egen produksjon, avsluttende vask/rydding.			
(null)	27	***Sum alle arbeider***	1 529 288	1 642 538	
(null)	28	25% mva	382 322	410 635	
(null)	29	***Sum inkl mva***	1 911 610	2 053 173	

Bakgård

Stillas	1	Stillaser	Prises 3mnd, dagleie etter dette	273 000	390 984
	2	Dagleie stillas ut over tredje mnd		980	1 400
Stillas	3	Ekstra tiltak som tunnel eller lignende over innganger		10 000	10 000
Vask	4	Vask av fasade med kjemi(NB, forsiktig vask, inkl prøve på stedet)Brutto areal		42 150	295 050
Vask		*Vinduer dekkes med plast*		11 050	11 050
Murerarbeid	5	**Mur/puss** arbeider utføres etter medgått tid/materialer, estimer antatt behov		65 000	65 000
	6	Avfallshåndtering pussrester og rester etter malingsfj/vask. Godkjent deponi		2 500	2 500
(null)		**Malerarbeider**			
Maling Keim	7	Fasader males med Keim Grantital, netto mål		269 200	269 200
(null)	8	Alle vinduer males i åpen stand. Se vedlagt beskrivelse for vinduer			
Vinduer	9	Variernede størrelser	Vinduer / balkongdører 63 stk	214 200	214 200
Vinduer	10		Innganger 2 stk	14 000	14 000
Vinduer	11		Kjellervinduer 9 stk	9 450	9 450
	12	NB! det skal leveres 2 stk nye brannvinduer, rive eksisterende og montere nye, se vedlegg			
		Disse skal ha klasse EI60, faste, males/leveres med samme farger som ellers på		0	0
Takrenner		**Takrennererbeider**	Alle nedløp byttes til reinszink		
Takrenner	13	Takrenner avtales fortløpende med byggherren		7 500	52 500
Takrenner	14	Nedløp		52 500	52 500
Elektriker	15	Avsatt til elektriker for demontering og remontering lamper, ladestasjoner			
Elektriker		og annet elektriks		10 000	10 000
Tilrigg	16	Rigg og drift		20 000	20 000
(null)		*Denne posten skal dekke oppfølging av egne arbeider, egen ansatte, eventuelt*			
(null)		*underleverandører, avfall fra egen produksjon, avsluttende vask/rydding.*			
(null)	17	***Sum alle arbeider***		1 001 530	1 417 834
(null)	18	25% mva		250 383	354 459
(null)	19	***Sum inkl mva***		1 251 913	1 772 293

(null)

Tak

Stillas	1	Bygging av stillas slik at takterrasser nås via stillaser, samt som sikring ved			20 000
(null)		arbeider på tak, takterrasser. Antagelig mest hensiktsmessing i bakgården.			
(null)		Avmerket på egen tegning. Denne er vedlagt			
HMS	2	HMS/FDV og byggeplassadministrasjon		7 500	7 500
	3	Stillaser inkl gateleie	Prises 3mnd, dagleie etter dette	50 000	0
	4	Dagleie stillas ut over tredje mnd		250	250
	5	Vask av galvaniserte takplater med egnet kjemi.			146 880
	6	*Rivearbeider ifm råteskader etc inkl deponering(vises via vedlagte foto)*		32 500	65 000
	7	*Ny vegg etter at alt er remontert på gulv.*		4 875	
	8	*Vask av betongheller med egnet såper.*			21 000
	9	*Demontering alle betongheller gulv etter vask/rens av disse. Mellomlagres på*			79 800
	10	*egnet sted.* Merk, arealet 84m2 er fordelt på 6 stk takterrasser			
	11	*Demontering av all isolasjon under betongheller. Mellomlagres på egnet sted*			21 000
	12	*Vask av isolasjon og underliggende membran, sluk med mer.*			25 200
	13	*Kontroll av membran, overganger gulv/vegg med mer. Eventuelle utbedringer*			33 600
	14	*Remontering av renset/vasket isolasjon, vaskede betongheller*			63 000
	15	Utbedring av råteskader på gesimskasser, se foto.		42 500	42 500
	16	Beslagsarbeider ifm utbedrede råteskader, forbedring av tidligere løsninger		45 000	45 000
(null)		**Malerarbeider**			
	17	Male tak av galvaniserte takplater med egnet maling			122 400
	18	Male alle veggplater/flater rundt takterrasser samt gesimskasser, se foto		35 000	35 000
	19	Male alle vinduer/dører ifm takterrasser, egen beskrivelse		0	0
Vinduer			dører	8 700	8 700
Vinduer			verandadører	11 600	11 600
Vinduer			vinduer	26 100	26 100
(null)		**Takrennererbeider**			
	20	Diverse renner utbedres, eventuelt forbedres overganger renner/nedløp			
		Forbedring av eksisterende løsninger, tar innspill fra leverandør her. Se foto			
		Beslag ifm utbedrede råteskader			
		Fugetette tak før maling			
					38 000
		Levere og montere hatt på alle røroppstikk, diverse dimensjoner			60 000
	21	**Brannsikring av vinduer**			
		Se eget vedlegg, oversendes på et seinere tidspunkt			
		Beboer skal selv rydde takterrasser før oppstart			
	22	***Sum alle arbeider***		264 025	872 530
	23	25% mva		66 006	218 133
	24	***Sum inkl mva***		330 031	1 090 663

Oppsummering

Oscars gate	1 879 313	2 264 038
Inkognitogate	1 911 610	2 053 173
Bakgård	1 251 913	1 772 293
Tak	330 031	1 090 663

Sum inkl mva **5 372 866** **7 180 165** **4 298 928** **Uten taket**

	Sammenligning av tilbudene (uten taket) Nov 2023 med Feb 2024		feb.24	nov.23	2022	Differanse
				Prisene er ikke inkl. moms		
Tilrigg	Tilrigging ink. brakke/container		130 000	130 000	125 000	5 000
Stillas	Stillas		885 743	1 023 727	504 437	381 306
Vinduer	Vinduer O70	O70	165 200	165 200	0	165 200
Vinduer	Vinduer I15C	15C	227 850	236 000	0	227 850
Vinduer	Vinduer Bakgård	Bakgård	237 650	237 650	0	237 650
Vinduer	**Vinduer totalt (uten loft)**		**630 700**	**638 850**	**0**	**630 700**
Vinduer	Vinduer tak	Tak	46 400	46 400		
Vinduer	**Vinduer totalt (med loft)**		**677 100**	**685 250**		
Vask	Vask/maling fjerning	O70	142 640	142 640	160 875	-18 235
Vask	Vask/maling fjerning	15C	231 980	231 980	305 500	-73 520
Vask	Vask/maling fjerning	Bakgård	53 200	306 100	292 500	-239 300
Vask	**Vask/maling fjerning totalt (uten tak)**		**427 820**	**680 720**	**758 875**	**-331 055**
Murerarbeid	Murerarbeid	O70	292 500	487 500	247 000	45 500
Murerarbeid	Murerarbeid	15C	149 500	149 500	473 750	-324 250
Murerarbeid	Murerarbeid	Bakgård	65 000	65 000	30 000	35 000
Murerarbeid	**Murerarbeid totalt (uten tak)**		**507 000**	**702 000**	**750 750**	**-243 750**
Maling Keim	Maling Keim	O70	85 120	89 600	160 875	-75 755
Maling Keim	Maling Keim	15C	230 400	256 000	305 500	-75 100
Maling Keim	Maling Keim	Bakgård	269 200	269 200	292 500	-23 300
Maling Keim	**Keim totalt (uten tak)**		**584 720**	**614 800**	**758 875**	**-174 155**
Balkonger	Balkonger	O70	223 250	224 050	128 000	95 250
Balkonger	Balkonger	15C	100 000	100 000	60 000	40 000
Balkonger	Balkonger	Maling rekkverk + behandling av dekke	148 000	148 800	108 400	39 600
Balkonger	**Balkonger totalt**		**471 250**	**472 850**	**296 400**	**174 850**
Gipsmaker	Gipsmaker	O70	75 000	150 000	0	75 000
Gipsmaker	Gipsmaker	15C	75 000	75 000	0	75 000
Gipsmaker	**Gipsmaker totalt**		**150 000**	**225 000**	**0**	**150 000**
HMS	HMS	O70	7 500	7 500		7 500
HMS	HMS	15C	15 000	15 000		15 000
HMS	HMS	Tak	7 500	7 500		7 500
HMS	**HMS totalt**		**30 000**	**30 000**	**0**	**22 500**
Takrenner	Takrenner	O70	28 750	56 750		28 750
Takrenner	Takrenner	15C	56 500	126 500		56 500
Takrenner	Takrenner	Bakgård	60 000	105 000		60 000
Takrenner	**Takrenner (totalt)**		**145 250**	**288 250**	**0**	**116 500**
Elektriker	Elektriker	O70	20 000	20 000		20 000
Elektriker	Elektriker	15C	60 000	60 000		60 000
Elektriker	Elektriker	Bakgård	10 000	10 000		10 000
	Elektriker (totalt)		**90 000**	**90 000**	**0**	**90 000**
Sjablonger	Sjablonger	O70	4 500	9 000		4 500
Sjablonger	Sjablonger	15C	4 500	9 000		4 500
Sjablonger	**Sjablonger (totalt)**		**9 000**	**18 000**	**0**	**9 000**
	Totalt (uten tak)		**4 061 483**	**4 914 197**	**3 194 337**	**867 146**
	Totalt (uten tak) - med moms		***5 076 854***	***6 142 746***	***3 992 921***	***1 083 933***
	Ikke med i tilbudet fra 2022		424 250	651 250		
	Uten ekstra (uten moms)		**3 637 233**	**4 262 947**	**3 194 337**	**442 896**

	Resultat 2017	Resultat 2018	Resultat 2019	Resutat 2020	Resultat 2021	Resultat 2022	Budsjett 2023	Resultat 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:									
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	964 944	957 129	974 606	967 746	720 008	748 260	0	764 681	692 327
ANDRE INNTEKTER	6 063								
Fjernvarme 10%					23 016	26 514	37 500	30 012	37 858
Fjernvarme 90%					206 976	238 488	337 500	270 000	340 725
Get-avtale			90318	94 957	98 160	98 160	110 000	98 160	85 000
Styrehonorar					10 000	10 000	11 410	11 410	54 768
SUM INNTEKTER	971 007	957 129	1 064 924	1 062 703	1 058 160	1 121 422	496 410	1 174 263	1 210 679
Øvrige ekstra ordnære inntekter									
Ekstra fjernvarmeinnbet fra sameiere						181 189	75 000	67 916	60 544
Rettshjelp Gjensidige						355 220			
SUM EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER						536 409	75 000	67 916	60 544
EKSTRAORDINÆR INNBETALING VEDLIKEHOLD			150 000				2 200 000	610 000	3 000 000
EKSTRAORDINÆR INNBETALING P-SAKEN							700 000	615 307	
EKSTRAORDINÆR INNBETALING PIPER							600 000	600 000	
SUM INNTEKTER	**971 007**	**957 129**	**1 214 924**	**1 062 703**	**1 058 160**	**1 657 831**	**4 071 410**	**3 067 486**	**4 271 223**
DRIFTSKOSTNADER:									
STYREHONORAR			11 410		11 410	11 410	11 410	11 410	54 768
REGNSKAPSFØRERHONORAR	30 169	30 879	31 650	32 473	33 350	34 418	38 000	35 794	37 584
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	10 251	9 475	5 660	90 370	196 590	298 722	775 000	848 599	50 000
Annen bistand						51 906	75 000	134 295	50 000
Utifter til juridisk bistand (P-saken)						246 816	700 000	714 304	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	218 017	402 861	72 082	175 991	583 582	312 647	2 200 000	295 302	3 000 000
FORSIKRINGER	150 070	169 515	181 185	193 788	203 214	215 487	225 000	233 288	244 952
KOMMUNALE AVGIFTER	198 000	209 132	225 662	151 242	167 926	183 957	192 000	197 634	207 516
Vann og avløp		126 000	137 743	61 657	76 307	91 465	95 000	95 398	100 168
Feieavgift		5 132	5 243	3 106	4 275	4 275	5 000	2 550	2 678
Renovasjon		78 000	82 676	86 479	87 344	88 217	92 000	99 686	104 670
ENERGI / FYRING	232 000	275 699	268 817	169 118	388 218	406 751	410 000	389 511	408 987
Elektrisitet		23 565	19 104	16 315	26 264	31 286	35 000	28 955	30 403
Fjernvarme		252 134	249 713	152 803	361 954	375 465	375 000	360 556	378 584
TV-ANLEGG/BREDBÅND	55 609	56 297	90 318	94 957	96 572	104 540	110 000	121 743	85 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	107 000	92 549	96 035	126 672	103 094	101 701	110 000	116 069	121 872
Sum felleskostnader					730 438	915 571	1 425 000	1 460 339	692 327
Sum seksjonskostnader					469 936	491 415	496 410	493 709	518 352
Sum vedlikehold					583 582	0	2 200 000	610 000	3 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**1 001 116**	**1 246 407**	**982 819**	**1 034 611**	**1 783 956**	**1 669 633**	**4 071 410**	**2 249 350**	**4 210 679**
DRIFTSRESULTAT:	**-30 109**	**-289 278**	**232 105**	**28 092**	**-725 796**	**-11 802**	**0**	**818 136**	**60 544**
FINANSINNTEKTER - finanskostnader	19 466	13 712	16 613	20 745	3 385	-8 669	5 000	-8 079	-10 000
RESULTAT	**-10 643**	**-275 566**	**248 718**	**48 837**	**-722 411**	**-20 471**	**5 000**	**810 057**	**50 544**

SE OSCARSG.70/INKOGNITOGT.15C
ORG.NR. 899 298 292, KUNDENR. 4576

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 221 516	1 299 897	1 271 222	1 381 988
Andre inntekter	3	3 322 687	4 000 003	3 000 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 544 203**	**5 299 900**	**4 271 222**	**1 531 988**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-1 410	0	0
Styrehonorar		0	0	-54 768	-54 768
Forretningsførerhonorar		-39 199	-37 691	-37 584	-41 554
Konsulenthonorar	4	-117 456	-57 172	-50 000	-70 000
Drift og vedlikehold	5	-7 673 088	-291 789	-3 000 000	-200 000
Forsikringer		-282 078	-254 240	-244 952	-296 182
Kommunale avgifter	6	-273 250	-247 288	-207 516	-272 635
Energi/fyring	7	-345 021	-373 559	-408 987	-411 849
TV-anlegg/bredbånd		-62 983	-81 749	-85 000	-85 000
Andre driftskostnader	8	-163 318	-98 845	-121 872	-150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 956 394**	**-1 443 743**	**-4 210 679**	**-1 581 988**
DRIFTSRESULTAT		**-4 412 191**	**3 856 157**	**60 543**	**-50 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	95 423	50 078	0	0
Finanskostnader	10	-4 141	-4 020	-10 000	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**91 282**	**46 058**	**-10 000**	**-10 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 320 909**	**3 902 215**	**50 543**	**-60 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	3 902 215		
Fra opptjent egenkapital:		-4 230 470	0		
Udekket tap:		-90 439	0		

SE OSCARSG.70/INKOGNITOGT.15C
ORG.NR. 899 298 292, KUNDENR. 4576

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		639	450 715
Forskuddsbetalte kostnader		218 530	192 644
Driftskonto OBOS-banken (ubenyttet kassakreditt på kr 300 000)		1 404 235	654 174
Sparekonto OBOS-banken		58 677	3 015 232
SUM OMLØPSMIDLER		**1 682 081**	**4 312 764**
SUM EIENDELER		**1 682 081**	**4 312 764**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	4 230 470
Udekket tap	11	-90 439	0
SUM EGENKAPITAL		**-90 439**	**4 230 470**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 899	17 351
Leverandørgjeld		1 763 621	63 534
Skyldige offentlige avgifter		0	1 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 772 520**	**82 295**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 682 081**	**4 312 764**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Se Oscarsg.70/inkognitogt.15c

Bjørn Borg Kjølseth Per Arne Kjøstvedt Fredrik Colind Høst

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	804 828
Fjernvarme egen seksjon	270 000
Fjernvarme felles	30 012
Tv/internett	61 920
Innbetaling styrehonorar	54 756
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 221 516**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstraordinær innkreving vedlikeholdskostnad	3 300 000
Vintervedlikehold 2024	22 687
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 322 687**

NOTE 4
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-37 606
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 912
Klaveness Maler- og Byggmesterforretning AS	-11 250
Et godt råd AS	-66 688

SUM KONSULENTHONORAR	**-117 456**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 542 403
Drift/vedlikehold VVS	-8 449
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 236
Drift/vedlikehold brannsikring	-97 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 673 088**

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-149 205
Feie- og tilsynsgebyr	-4 860
Renovasjonsgebyr	-119 185
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-273 250**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 176
Fjernvarme	-307 845
SUM ENERGI / FYRING	**-345 021**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-589
Annet driftsmateriale	-592
Lyspærer og sikringer	-2 074
Renhold ved firmaer	-88 955
Snørydding	-11 681
Andre driftskostnader	-53 211
Andre kontorkostnader	-1 705
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 312
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-163 318**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	28 251
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 757
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 677
Andre renteinntekter	2 738
SUM FINANSINNTEKTER	**95 423**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Renter og provisjon kassekreditt	-4 000
Andre rentekostnader	-141
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 141**

NOTE 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

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.

VEDTEKTER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET OSCARS GATE 70 / INKOGNITOGATEN 15 C

(vedtatt 17.10.2025)

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er *Eierseksjonssameiet Oscars gate 70 / Inkognitogaten. 15 C* (heretter *sameiet*). Organisasjonsnummeret er 899298292. Forretningskontoret er i Oslo. Formålet er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen.

Sameiet består av eiendommen gnr 213, bnr 316, i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har 19 boligseksjoner. og en næringsseksjon.

Vedlegg 1: Kart over kjellerboder og parkeringsplasser som permanent disponeres av de enkelte seksjoner.

2. DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår i strid med eierseksjonsloven § 6 for å være sameier eller leietager. Hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å nekte godkjenning av sameier eller leietager, må vedtakets holdbarhet kunne bevises.

3. EIERSKIFTE

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (jf pkt 2).

4. SAMEIERNES BRUKSRETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. VEDLIKEHOLD

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.[1]

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

[1] § 32.*Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten har teksten «vinduer og ytterdører» og spesifiserer ikke at det er kun innsiden av disse.*
Men denne formuleringen finnes også i Huseiernes Landsforbunds forslag til vedtekter.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven §35.

6. RETTSLIG RÅDIGHET OG UTLEIE

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som kommer frem av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Korttidsutleie av seksjonene, kortere enn 3 måneder, som f eks gjennom Airbnb og ved fremleie, er ikke tillatt.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

8. TAKTERRASSE I SEKSJON 7 OG VERANDAER I SEKSJON 13 OG 15

Sameiet har innvilget bruksrett til utenforliggende terrasse i seksjon 7 ref. Tinglyst avtaledatert 10.09 2004 og utenpåliggende verandaer i seksjon 13 og 15, ref. avtale datert 28.10.2022 (Vedlegg 2).

Seksjonene forplikter seg til alt fremtidig vedlikehold mv i forbindelse med terrassen og verandaene. Seksjonen forplikter seg til å ha en forsikringsdekning som holde Sameiet og tredjeperson skadesløse ved uhell, skader og lignende i forbindelse med terrassen og verandaene.

Ved manglende vedlikehold fra seksjonenes side, eller utbedring av skader på disses konstruksjon, kan dette utføres av sameiet. Kostnadene viderefaktureres til gjeldende seksjon. Dersom manglende vedlikehold ikke utbedres etter gjentatte påpekninger fra sameiets side, sørger sameiet for å få arbeidene utført.

9. BRUKSREGLER FOR PARKERING

Jordskifteretten har 28.03.2023 vedtatt bruksregler for parkering i dom 21-093572 REN- JOOV/JLST (Vedlegg 3)

Virkeområde, rettighetshavere og beskrivelse av plassene er beskrevet i punkt 1 og hva plassene kan brukes til er beskrevet i punkt 2.

I punkt 3 beskrives vedlikehold og kostnadsfordeling.

> Sommer og vintervedlikehold (brøyting, strøing, ev salting) av biloppstillingsplassene besørges og bekostes av rettighetshaverne. Det samme gjelder etablering, vedlikehold og oppgradering av tilknyttet infrastruktur og installasjoner. Kostnadene skal fordeles med lik andel på rettighetshavere. Som har nytte av de aktuelle tiltakene. Strømforbruket til hver plass skal betales av den enkelte rettighetshaver.
>
> Vedlikehold av felles adkomstvei, både på sameiets grunn og i felles gateareal, bekostes med 70% på seksjonseiere med biloppstillingsplass og 30% på øvrige seksjonseiere.

Vedlikehold av felles uteareal som ikke gjelder adkomst og parkering fordeles på alle seksjoner etter den gjeldende sameiebrøk.

I punkt 4 beskrives utleie.

Seksjonene med bruksrett til biloppstillingsplasser har rett til å leie ut plassene. Seksjonseiere i sameiet som ikke har biloppstillingsplasser har fortrinnsrett til å leie foran seksjoner med biloppstillingsplass. Dersom ingen seksjonseiere ønsker å leie kan plasser leies ut til utenforstående. Fortrinnsretten regnes etter ansiennitet.

Punkt 5 beskriver overdragelse.

Rettigheten til biloppstillingsplass kan overdras til andre seksjoner. Rettigheten som overdras regnes som midlertidig enerett med en varighet begrenset til maksimalt 30 år.

Punkt 6 beskriver bruk av biloppstillingsareal til nødvendig arbeid og vedlikehold av sameiet.

I forbindelse med utbedringer, drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse og uteareal har styret, etter nærmere avtale med rettighetshaverne til biloppstillingsplassene, rett til å benytte biloppstillingsplasser til slikt arbeid. Varsel må gis senest 14 dager før det er behov for slik bruk. Ved bruk av biloppstillingsarealet utover 5 dager har de berørte rettighetshaverne krav på kompensasjon tilsvarende rimelig kostnader til alternativ biloppstilling i nærområdet.

10. SAMEIERNES ANSVAR UTAD

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

11. SAMEIERMØTET

11.1. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

11.2. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Stemmereglene fra tidligere vedtekter med en stemme for hver seksjon gjelder inntil videre.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

11.3. Sameiermøte (forslags-, tale- og stemmerett; møterett; fullmaktsgivning; møtetidspunkt; ekstraordinært sameiermøte)

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte- og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

11.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel, som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med

kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte, kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

11.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til budsjett,

d) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer, samt revisorer dersom noen av disse er på valg. Dessuten velges valgkomité (to medlemmer).

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til d), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møteledelse. Protokoll

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal sendes samtlige sameiere med kjent adresse og til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

12. STYRET

12.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer (leder og to styremedlemmer). Fortrinnsvis skal begge oppganger i sameiet være representert i styret.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet (kan gjenvelges).

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Den skal sendes uoppfordret til revisorene og forretningsfører. Sameierne har rett til innsyn i protokollen.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

13. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret er ansvarlig for å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

14. INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

16. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

17. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

18. REVISJON

Det velges to revisorer. De velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil nye revisorer velges.

19. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan.

Dersom sameiet opplever brudd på denne regelen, kan sameiet besørge nødvendig tilbakeføring og videreføre kostnaden til seksjonseieren.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a). Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret.

Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier plikter å varsle styret om endringer av rørføring, utskifting av sluk, nye bad, brudd på brannceller, etc. slik at styret kan ta bilder av røranlegg og utførelse før tildekking som dokumentasjon av utførelse og kvalitet.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

21. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av missligholdet kan ikke sette kortene enn seks måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

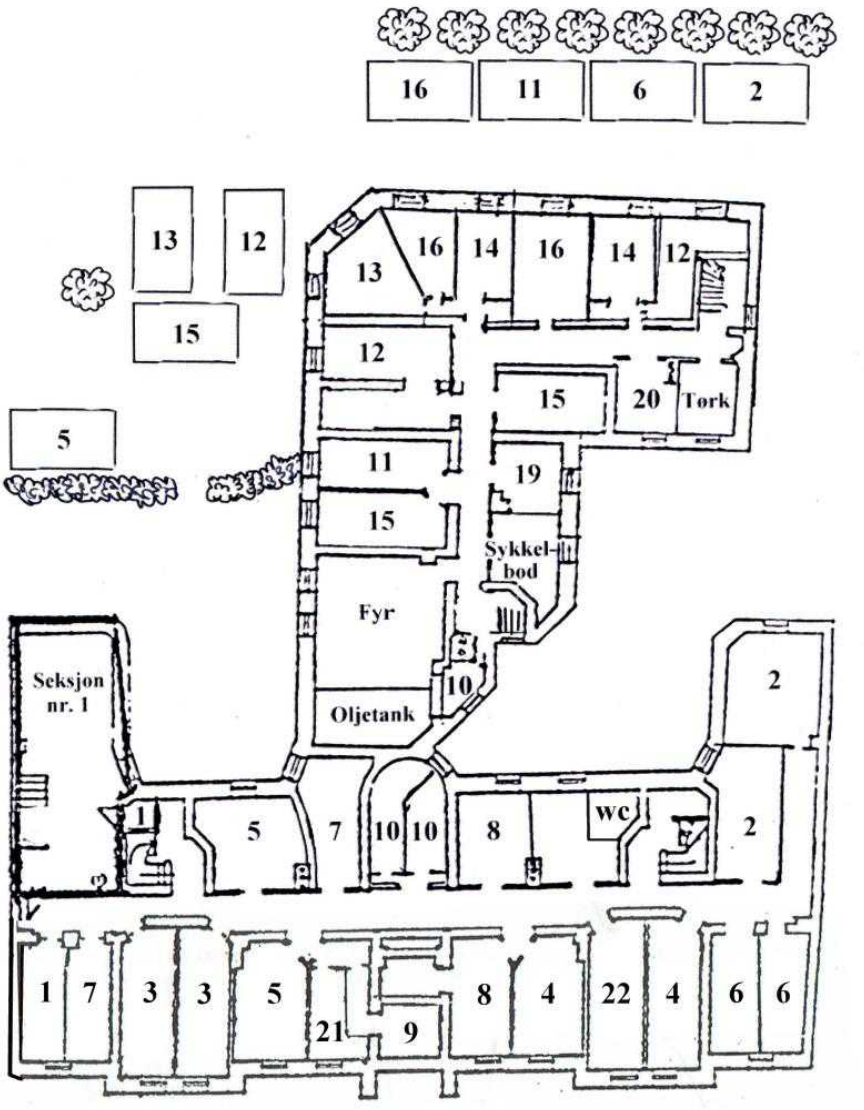
22 VEDTEKTENE KONTRA EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er beskrevet i vedtektene reguleres etter gjeldende eierseksjonslov.

oooOOOooo

Vedlegg 1

Sameiet Oscarsgt. 70 / Inkognitogt. 15c
g.nr. 213, br.nr. 316
pr. April 2019



Følgende seksjoner har klesbod (4 m2) også i leiligheten eller på samme etasjeplan som denne: 1, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 16, 19, 20, 21, og 22

Vedlegg 2

Bruksordningsregler for parkering i seksjonert sameie

Jordskifteavgjørelse datert 28.03.2023, Sak:21-093572REN-JOOV/JLST Sameiet Oscars gate 70[2]

1. Virkeområde, rettighetshavere og beskrivelse av biloppstillingsplassene
Disse bruksordningsreglene gjelder parkering på fellesareal og tilgrensende areal til Sameiet Oscars Gate 70 / Inkognitogaten 15 – gnr. 213 bnr. 316 i Oslo.

Seksjonene nr. (snr.) 2, 5, 6, 11,12, 13, 15 og 16 har eksklusiv, vederlagsfri og stedsvarig rett til én biloppstillingsplass hver, jf. jordskifterettens dom av 11.10.2022. Disse seksjonene omtales i det videre også som rettighetshavere.

Snr. 2, 6, 11, 12, 16 sine plasser ligger i sin helhet på sameiets grunn (på gnr. 213 bnr. 316).

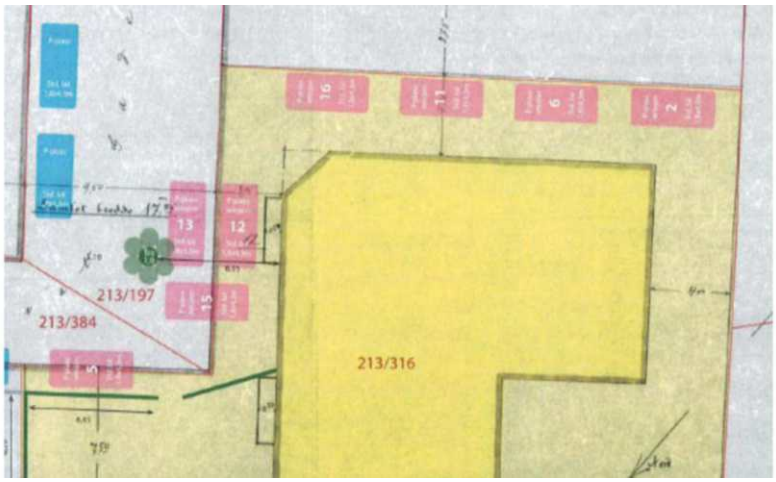
Snr. 5 har sin plass delvis på sameiets grunn (gnr. 213 bnr. 316) og delvis på gnr. 213 bnr. 384, som er tilgrensende areal til sameiets grunn.

Snr. 13 har sin plass på gnr. 213 bnr. 197, det vil si på tilgrensende areal til gnr. 213 bnr. 316.

Snr. 15 har sin plass delvis på sameiets grunn (gnr. 213 bnr. 316) og delvis på gnr. 213 bnr. 197, som er tilgrensende areal til sameiets grunn.

Rettighetene til biloppstillingsplassene følger seksjonene, men kan overdras til andre seksjoner etter bestemmelsene i punkt 5.

Plassene har beliggenhet som vist på følgende kart:



Størrelse på biloppstillingsplasser:

[2] Det etterfølgende er en kopiert ut fra avgjørelsen, ved avvik er det avgjørelsen som gjelder.

Biloppstillingsplassene til snr. 2, 5, 6, 11 og 16 kan ha en lengde på 5 meter og en bredde på 2 meter pr. plass. Lengden på plassene langs grensen mot Inkognitogata 17 kan økes noe dersom det er plass til dette innenfor sameiets grenser.

Biloppstillingsplassene til snr. 12, 13 og 15 kan ha en lengde på 5 meter og en bredde på 2,5 meter pr plass.

2. Hva plassene kan brukes til

2.1 Biloppstillingsplassene kan benyttes til parkering av kjøretøy, tilhenger eller tilhengerredskap, slik dette er definert i «Forskrift om krav til kjøretøy § 1». Plassering av andre gjenstander må avtales med styret i sameiet.

2.2 Seksjonseiere med rett til biloppstillingsplass har rett til å etablere, vedlikeholde og oppgradere ladepunkter for elbil og motorvarmere, med tilhørende strømtilførsel til og fra biloppstillingsplassene, over sameiets grunn. Tiltak i forbindelse med dette, som hindrer bruk av fellesareal utenom biloppstillingsplassene, skal varsles til styret. Styret har ansvar for å orientere øvrige sameiere. Eventuell skade som følge av tiltak etter denne bestemmelsen skal uten unødvendig opphold utbedres av vedkommende rettighetshaver, uten kostnader for sameiet.

2.3 Øvrige installasjoner og tiltak på biloppstillingsplassene krever tillatelse fra styret.

3. Vedlikehold og kostnadsfordeling

3.1 Sommer og vintervedlikehold av biloppstillingsplassene besørges og bekostes av rettighetshaverne. Det samme gjelder etablering, vedlikehold og oppgradering av tilknyttet infrastruktur og installasjoner, jf. 2.2 og 2.3. Kostnadene skal fordeles med lik andel på rettighetshavere som har nytte av de aktuelle tiltakene. Strømforbruket til hver plass skal betales av den enkelte rettighetshaver.

3.2 Vedlikehold av felles adkomstvei, både på sameiets grunn og i felles gateareal, bekostes med 70% på seksjonseiere med biloppstillingsplass og 30 % på øvrige seksjonseiere.

3.3 Vedlikehold av felles uteareal som ikke gjelder adkomst eller parkering, som definert i 3.1 og 3.2, fordeles på alle seksjonseiere etter den gjeldende sameiebrøk.

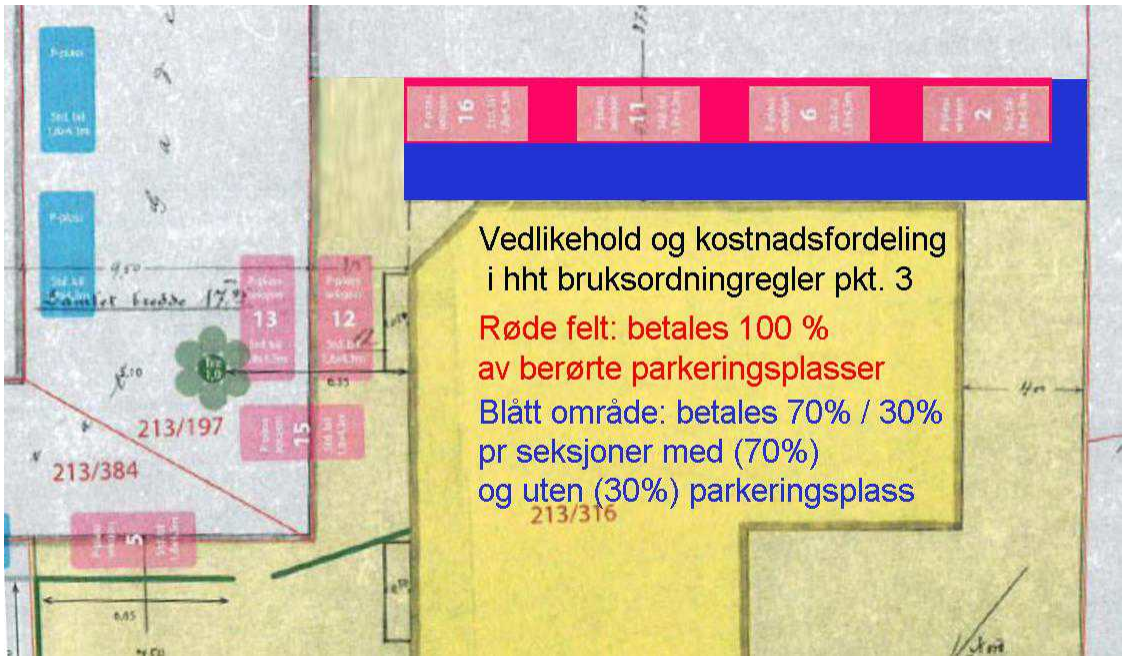
4. Utleie

Seksjonseiere med bruksrett til biloppstillingsplasser har rett til å leie ut plassene. Seksjonseiere i sameiet som ikke har biloppstillingsplasser har fortrinnsrett til leie foran seksjoner med biloppstillingsplass. Dersom ingen seksjonseiere ønsker å leie kan plasser leies ut til utenforstående. Fortrinnsretten regnes etter ansiennitet.

5. Overdragelse

Rettighet til biloppstillingsplass kan overdras til andre seksjoner. Rettighet som overdras regnes som midlertidig enerett med en varighet begrenset til maksimalt 30 år.

Årsmøtet 17. oktober 2025 *klargjorde med følgende tegning hvordan fordeling av vedlikehold og kostnadsfordeling i punkt 3 skal forstås:*



Vedlegg 3 a - Avtale om takterrasse i seksjon nr 7
(datert 10.09.2004)

Sameiet Oscarsgt 70/Incognitogt 15 C
0256 Oslo

Byskriveren i Oslo

Oslo 10.09.2004

ANMODNING OM TINGLYSNING AV SERVITUTTER:

I sameiet Oscarsgt 70/Incognitogt 15C, Gnr 213,bnr 316, seksjon nr 7.

Det vises til vedtak i sameiet, vedlagt, samt avtale om etablering av terrasse for seksjonen, også vedlagt.

På denne bakgrunn ber en om deres medvirkning til å tinglyse nevnte forpliktelser på seksjonen.

1. Sameiet innvilger seksjonen bruksrett til utenforliggende terrasse.
2. Seksjon nr 7 forplikter seg til alt fremtidig vedlikehold mv i forbindelse med terrassen.
3. Seksjon nr 7. forplikter seg til å ha en forsikringsdekning for terrassen som holder Sameie og tredjeperson skadesløse ved uhell, skader og lignende, i forbindelse med terrassen.
4. Ved mislighold gjelder partsavtalen datert 10.09.2004.

Vennligst

For Sameie:

Lars Bildsten, styreleder

Tor Blah, styremedlem

Britt Halck, styremedlem

For seksjon nr 7:

Ellen Rysand, eier s.nr 7

Lars Bildsten, eier s.nr 7

Einar Bjorbeck, forretningsfører i Sameie

Side 1 av 1

Sameiet Oscarsgt 70/Incognitogt 15C
0256 Oslo

Avtale

Mellom

Sameiet Oscarsgt 70/Incognitogt 15 C, v/styret

Og

Seksjon nr 7 i sameiet, v/Ellen Rysand og Lars Bildsten.

Om

Utbygging av terrasse med tilhørende arbeider og renoveringsarbeider etter vannskade på felles takkonstruksjon

Sameiet Oscarsgt 70/Incognitogt 15C
0256 Oslo

1. Avtalen regulerer de forhold mellom partene og ansvarsforhold i samme forbindelse som anses nødvendige i tilknytning til de arbeider som skal utføres.

2. De nærmere definerte krav til seksjon nr 7 fremgår av notat pr 26.08.04 korrigert etter sameiets ekstraordinære møte den 6.09.04. Her fremgår også forutsettninger og krav i forbindelse med å utvikle samt etablere en terrasseløsning i tilknytning til seksjonen.

3. Denne avtale er videre forankret i vedtak fattet på det ekstraordinære sameiermøte den 06.09.04. Møteprotokoll er vedlagt.

4. Arbeidene skal utføres etter de krav bygningsmyndighetene måtte gi, gjeldende regler, standarder mv.

5. Sameiet stiller krav om at arbeidene skal følges og godkjennes av OPAK, eller tilsvarende kompetanseorgan. Dette krav pga de ulike forhold som totalt knyttes opp mot ansvarsrett.

6. Seksjon nr 7 er ansvarlig for de bygningstekniske forhold ved utformingen av taket. Sameiet krever at profil, utforming og takbelegg sikres, slik at det i ettertid fremstår mest mulig identisk med øvrige tak i sameiet.

7. Eier av seksjon nr 7 er ansvarlig for å inngå de nødvendige avtaler for arbeidene, som han finner hensiktsmessig.

8. Eier av seksjon nr 7 er ansvarlig for å betale alle fakturaer for bestilte og utførte arbeider.

9. Ved en eventuell kostnadsoverskridelse vil sameiet betale sin andel av denne, ref forannevnte notat.

10. Etter etableringen av terrassen gis seksjon nr 7 bruksrett til terrassen. Denne bruksrett kan ikke fravikes, med mindre partene i denne avtale, på et senere tidspunkt, finner dette hensiktsmessig, og begge parter er enige i dette.

11. En forutsetning for denne bruksrett er at seksjon 7 påtar seg alt fremtidig vedlikehold av terrassen, den del som ikke er selve takflaten. Det er også et krav at seksjonen etablerer de nødvendige forsikringsdekninger slik at sameiet og tredje person holdes skadefrie i en eventuell skade/uhellssituasjon.

12. Ved manglende vedlikehold fra seksjonens side, eller utbedring av skader på terrasse og dens konstruksjon, kan dette utføres av sameiet. Kostnadene viderefaktureres til seksjonen. Dersom manglende vedlikehold tilsv. ikke utbedres etter gjentatte påpekninger fra sameiets side, sørger sameiet for å få arbeidene utført. Bruksretten til seksjonen skal da opphøre og ensidig kreves slettet hos Byskriveren. Bruksretten tilfaller da sameiet, uten at seksjon nr 7 kan sette frem krav om erstatning.

Sameiet Oscarsgt 70/Incognigtogt 15C
0256 Oslo

Dersom en ser på markedsverdien i dette område, så er det registeret at leiligheter i dag selges til priser mellom kr 40.000.- og 60.000.- pr m2. Ut fra dette bør et anslag på verdien av råtomten, som er selve taket, tilsi at verdien pr m2, lavt anslått bør utgjøre ca kr 10.000.-. En terrasse kan maksimalt utgjøre, etter de kommunale retningslinjer, maks 20 m2.

Verdien av dette areal tilsier følgelig at det representerer en verdi på kr 20*10.000.- = kr 200.000.-.
Sameiet vil derfor kreve dette beløp som betaling for å få disposisjonsrett over taket samt bygge ut takterrasse.

Krav til behandling av saken på ekstraordinært sameiermøte:

- Seksjon nr 7 fratrer ved behandlingen av denne sak, pga eierseksjonslovens krav til habilitet. Det kan ikke fra seksjonen gis fullmakter i denne forbindelse.
- Sameiermøtet fatter sitt vedtak i denne sak med kvalifisert flertall. Det betyr at 2/3 av stemmene kreves for gyldig flertall.

26.08.04.eb.
Notat er korrigert etter ekstraordinært sameiermøte pr 06.09.04. eb.

Sameiet Oscarsgt 70/Incognigtogt 15C
0256 Oslo

Hvilke krav bør sameiet stille til en eventuell utbygger av terrasse:

- Utbygger er ansvarlig for å byggeanmelde arbeidene, til Plan og bygg. Kopi av brev og påfølgende korrespondanse levers til sameiets forretningsfører.
- Utbygger påtar seg alt ansvar knyttet til arbeidene og det senere vedlikeholdet av terrassen. Dette gjelder både i forhold til sameiet og overfor 3. person.
- Utbygger er i denne forbindelse pliktig til å tegne nødvendige forsikringsdekninger.
- Sameiet har rett til kontroll og inspeksjon av terrassen på vanlige vilkår, konfr. eierseksjonslovens bestemmelser.
- Utbygger plikter å dekke alle kostnader forbundet med reparasjon av tak og øvrige utbedringer nødvendiggjort etter skade på tak og seksjon nr 5, slik dette er omtalt i takstrapport. Dette gjelder sameiets andel. Sameiet aksepterer en eventuell kostnadsøkning på inntil 10 %, i forhold til en anslått ramme på kr 220.000.-. En slik kostnadsøkning blir i så fall å belaste sameiet.
- Utbyggers forpliktelser, slik det her er beskrevet, skal tinglyses som en servitutt, på tilhørende seksjon, nr 7.
- Alle kostnader ved byggesøknad, utbygging og tinglysning bæres av utbygger.
- Tinglysning skal være foretatt, før arbeidene settes i gang.
- Sameiet skal få fremlagt kopi av alle fakturaer knyttet til arbeidene. Disse kopier skal være forretningsfører i hende senest 3 måneder etter at arbeidene er avsluttet/eller terrassen er tatt i bruk.
- Det vedtak sameiermøtet vedtar, omfatter den adgang seksjon 7 har til å utvikle terrasseløsning på tak over seksjon nr 5, samt de vilkår som knytter seg til dette.
- I den grad det senere vil være aktuelt for seksjon 8 å få en terrasseløsning på tak over seksjon nr 6, så ser sameiet dette som en egen sak til behandling på et fremtidig sameiermøte. Sameiets behandling av en slik forespørsel, bør følge tilsvarende rammer og prinsipper som nå er lagt til grunn for behandlingen av henvendelsen fra seksjon nr 7. Det presiseres også at sameiet skal behandle saken før det søkes Plan og bygg om tillatelse til oppføring av terrasse.

Om verdien av takareal til bruk for terrasse.

Sameiet har tidligere bygget ut råloft med leieligheter og terrasser. Utbygger som i dag er eier av seksjonene på det tidligere råloft måtte, etter avtale med sameie, påta seg å dekke alle kostnader ved arbeidene. I tillegg til å betale et kontantbeløp for råloftet, måtte han i tillegg utføre en rekke større arbeider på eiendommen. Renovering av alle trappeløp, brannsikring, nytt takbelegg, mfl. Det vil i tråd med denne praksis være naturlig at sameiet vurderer en prissetting på det areal som tenkes benyttet til terrasse.
I denne forbindelse er det rimelig å anta at etablering av en terrasse i tilknytning til seksjon nr 7, vil representere en verdistigning i dette geografiske område på ca kr 400.000.- - 500.000.- for seksjon med terrasse. Dette beløp må ses i sammenheng med de kostnader utbygger vil ha i forbindelse med de totale arbeider som skal utføres.
Det er realistisk grunnlag til å anta at kostnadene for arbeidene samlet vil ligge innenfor en ramme på, når fratrukket forsikringsutbetaling, ca kr 220.000.-.

Vedlegg 3 b – Avtale om balkonger seksjon 13 og 15
(datert 28.10.2022)

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Patrik Knutsson	
Adresse: Inkognitogaten 15C	
Postnummer: 0256 / Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.: 010867-24355 / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sameiet Oscarsgate 70 / Inkognitogaten 15C	899 298 292

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	213	316		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	213	316		13
0301	Oslo	213	316		15

B – **Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteise)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
28/10-2022	styreleder

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

I henhold til avtale mellom sameiet og seksjonene 13 og 15, datert 12.08.2022, om utbygging av balkong (1,3x2,5 m) med tilhørende arbeider:

Avtalene er forankret i vedtak, sak 7A, fattet på ordinært sameiermøte den 26.04.2022.

Etter etablering og godkjent ferdigattest av balkonger fra Oslo kommune Plan- og bygninghsetaten gis respektive seksjon bruksrett til denne.

En forutsetning for denne bruksrett er at respektive seksjon påtar seg alt fremtidig vedlikehold av balkongen. Det er også et krav at respektive seksjon etablerer de nødvendige forsikringsdekninger slik at sameiet og tredje person holdes skadefrie i en eventuell skade/uhellssituasjon.

Ved manglende vedlikehold fra respektive seksjons side, eller utbedring av skader på balkongen og dens konstruksjon, kan dette utføres av sameiet. Kostnader viderefaktureres da til respektive seksjon.

Ved eventuelt eierskifte i respektive seksjon, følger avtalen og dens forpliktelser ny eier.

Skisse av balkonger følger vedlagt.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

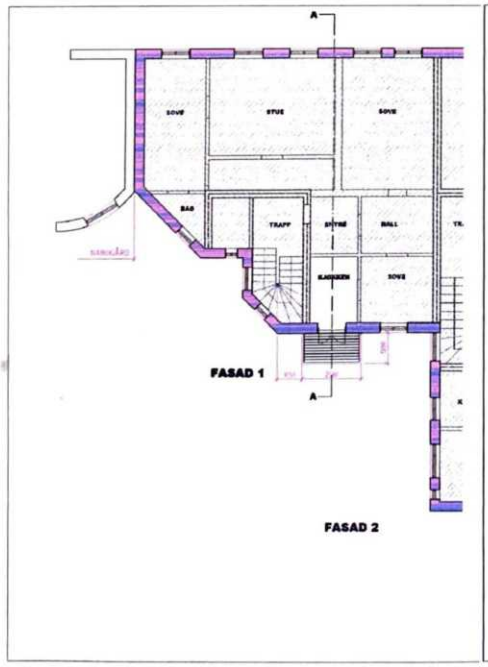
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
28/10-2022	styreleder

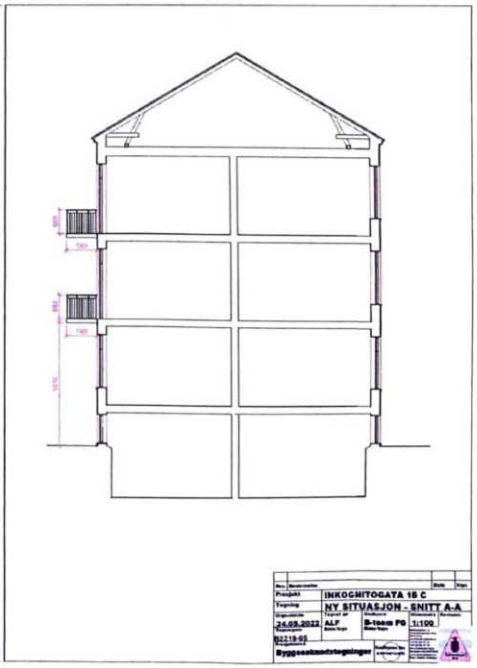
Noter:

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

Skisse balkonger i bakgården for seksjon 13 og 15







VEDTEKTER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET OSCARS G 70 / INKOGNITOG. 15 C

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er *Eierseksjonssameiet Oscars g 70 / Inkognitog. 15 C* (heretter *sameiet*). Forretningskontoret er i Oslo. Formålet er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen.

Sameiet består av eiendommen gnr 213, bnr 316, i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

Vedlegg: Kart over kjellerboder og parkeringsplasser som permanent disponeres av de enkelte seksjoner.

2. DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår i strid med eierseksjonsloven § 6 for å være sameier eller leietager. Hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å nekte godkjenning av sameier eller leietager, må vedtakets holdbarhet kunne bevises.

3. EIERSKIFTE

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn (jf pkt 2).

4. SAMEIERNES BRUKSRETT

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. RETTSLIG RÅDIGHET OG UTLEIE

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Korttidsutleie av seksjonene, kortere enn 3 måneder, som f eks gjennom Airbnb og ved fremleie, er ikke tillatt.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak, dersom sameiermøtet

har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

8. SAMEIERNES ANSVAR UTAD

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

9. SAMEIERMØTET

9.1. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.2. Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Stemmereglene fra tidligere vedtekter med en stemme for hver seksjon gjelder inntil videre.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9.3. Sameiermøte (forslags-, tale- og stemmerett; møterett; fullmaktsgivning; møtetidspunkt; ekstraordinært sameiermøte)

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte- og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

9.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel, som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte, kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående

kalenderår,

c) behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til budsjett,

d) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer, samt revisorer dersom noen av disse er på valg. Dessuten velges valgkomité (to medlemmer).

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til d), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal sendes samtlige sameiere med kjent adresse og til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. STYRET

10.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer (leder og to styremedlemmer). Fortrinnsvis skal begge oppganger i sameiet være representert i styret.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet (kan gjenvelges).

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

10.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er

valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Den skal sendes uoppfordret til revisorene og forretningsfører. Sameierne har rett til innsyn i protokollen.

10.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret er ansvarlig for å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

12. INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

16. REVISJON

Det velges to revisorer. De velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil nye revisorer velges.

17. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a). Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

19. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i

eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av missligholdet kan ikke sette kortene enn seks måneder.

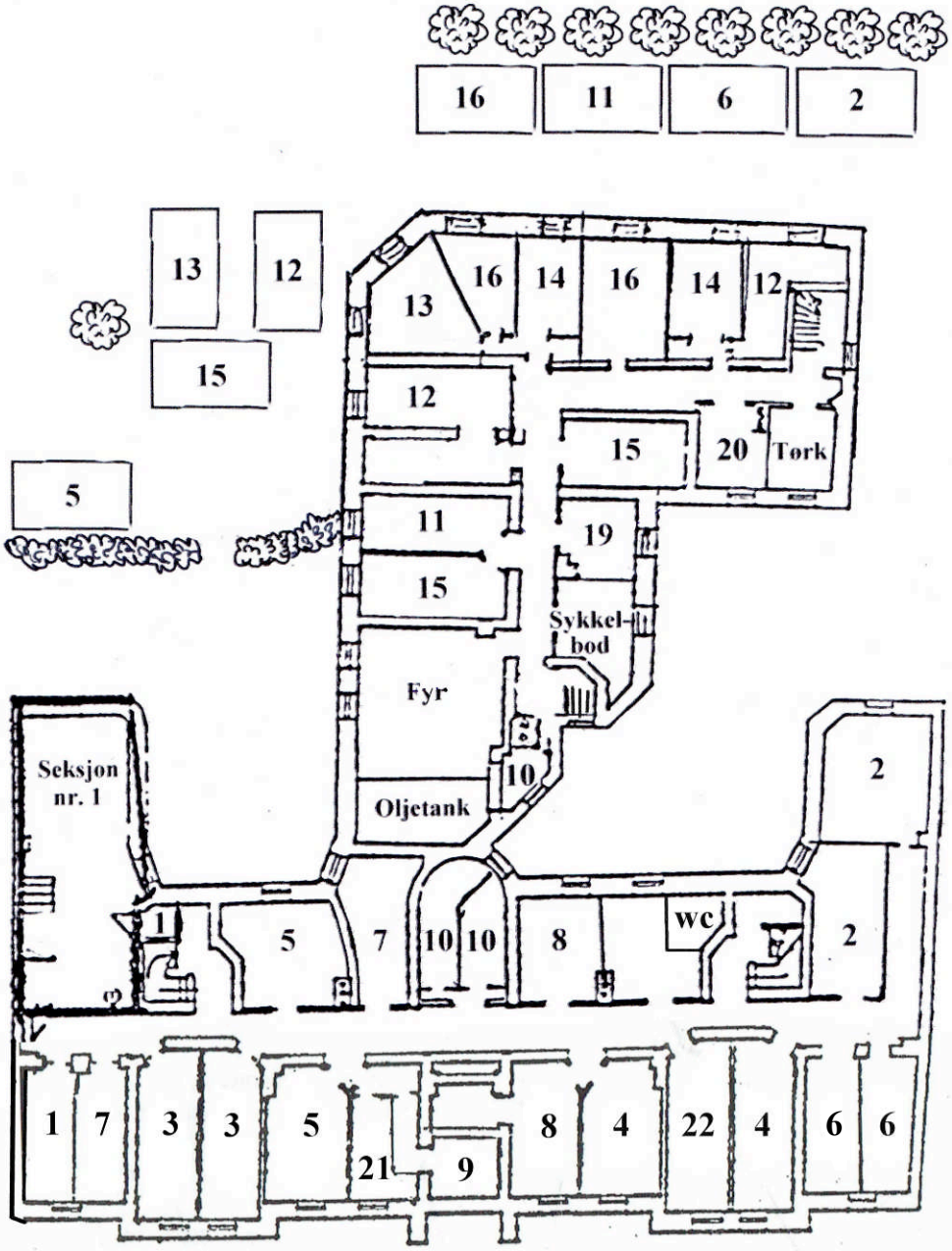
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

20. VEDTEKTENE KONTRA EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er beskrevet i vedtektene reguleres etter gjeldende eierseksjonslov.

oooOOOooo

Sameiet Oscarsgt. 70 / Inkognitogt. 15c
g.nr. 213, br.nr. 316
pr. April 2019



Følgende seksjoner har klesbod (4 m2) også i leiligheten eller på samme etasjeplan som denne: 1, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 16, 19, 20, 21, og 22

HUSORDENSREGLER

for Eierseksjonssameiet Oscars g 70 / Inkognitog. 15 C

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.
Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr 31.
Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Ifølge vedtektenes § 5 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking (henvendelse til forretningsfører).

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse fremlegges under kontraktsinngåelsen. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

3.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 0800. Det skal vises hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

3.2 Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100 (middagsro fra klokken 1600 til 1800), og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600. Hvis støyende arbeider er nødvendige under middagsroen – for eksempel når håndverkere skal fullføre oppdrag – må det, så vidt mulig, bli gitt nabovarsel.
Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

3.3 Sameiere/beboere er ansvarlige for å unngå sjenerende lukt i oppganger og andre leiligheter

3.4 Sameiere/beboere er ansvarlige for at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og at leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparater som fungerer.

3.5 Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.
Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

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

3.7 Baktrappen skal holdes ren.

3.8 Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. Utvendige fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

3.9 Bruk av balkongen/uteplassen til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene for eiers regning.
Tørking eller opphenging av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene.

4. BRUK AV KJELLERBODER

Av hensyn til faren for sopp er tildekking av gulv og yttervegger i kjellerbodene forbudt. Styret har av samme grunn rett til inspeksjon av kjellerbodene.

5. BRUK AV PARKERINGSPLASS

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal. Gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

6. FELLESAREALER

6.1 All skade som påføres felleseiendom, må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

6.2 Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

6.3 Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen eller i kjellerrom.

6.4 Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesområde.

6.5 Oppganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

6.6 Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grønt-arealene blir tatt vare på.

6.7 Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Inngangsdører må alltid holdes låst.

7. SØPPEL

Søppelkassene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer.
Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Unntatt er ekstra søppelsekker merket med renholdsverkets bonger. Disse kan kjøpes hos forretningsfører.

8. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.
Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.
Det er bare tillatt å bruke markisefarge som styret har godkjent.

9. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal ekskrementer fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

10.1 Ved brudd på punkt 6.1 eller 6.2 vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen.

10.2 Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold. Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen, vil eier av seksjonen hver måned bli avkrevd et gebyr på kr 500,- inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.

HUSORDENSREGLER

for Eierseksjonssameiet Oscars g 70 / Inkognitog. 15 C

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.
Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr 31.
Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

Ifølge vedtektenes § 5 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking (henvendelse til forretningsfører).

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse fremlegges under kontraktsinngåelsen. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

3.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 0800. Det skal vises hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

3.2 Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100 (middagsro fra klokken 1600 til 1800), og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600. Hvis støyende arbeider er nødvendige under middagsroen – for eksempel når håndverkere skal fullføre oppdrag – må det, så vidt mulig, bli gitt nabovarsel.
Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

3.3 Sameiere/beboere er ansvarlige for å unngå sjenerende lukt i oppganger og andre leiligheter

3.4 Sameiere/beboere er ansvarlige for at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og at leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparater som fungerer.

3.5 Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.
Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

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

3.7 Baktrappen skal holdes ren.

3.8 Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. Utvendige fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

3.9 Bruk av balkongen/uteplassen til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene for eiers regning.
Tørking eller opphenging av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene.

4. BRUK AV KJELLERBODER

Av hensyn til faren for sopp er tildekking av gulv og yttervegger i kjellerbodene forbudt. Styret har av samme grunn rett til inspeksjon av kjellerbodene.

5. BRUK AV PARKERINGSPLASS

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander/biler, tilhengere etc. utenfor eget parkeringsareal. Gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

6. FELLESAREALER

6.1 All skade som påføres felleseiendom, må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

6.2 Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

6.3 Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen eller i kjellerrom.

6.4 Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesområde.

6.5 Oppganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

6.6 Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grønt-arealene blir tatt vare på.

6.7 Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Inngangsdører må alltid holdes låst.

7. SØPPEL

Søppelkassene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer.
Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Unntatt er ekstra søppelsekker merket med renholdsverkets bonger. Disse kan kjøpes hos forretningsfører.

8. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.
Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.
Det er bare tillatt å bruke markisefarge som styret har godkjent.

9. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal ekskrementer fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

10.1 Ved brudd på punkt 6.1 eller 6.2 vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen.

10.2 Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold. Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen, vil eier av seksjonen hver måned bli avkrevd et gebyr på kr 500,- inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Bråten Tischbein
EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528790
9065828

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 316

Vi viser til bestilling av 20260317 for EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0.

GNR. 213 BNR. 316

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1901.

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

1583 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

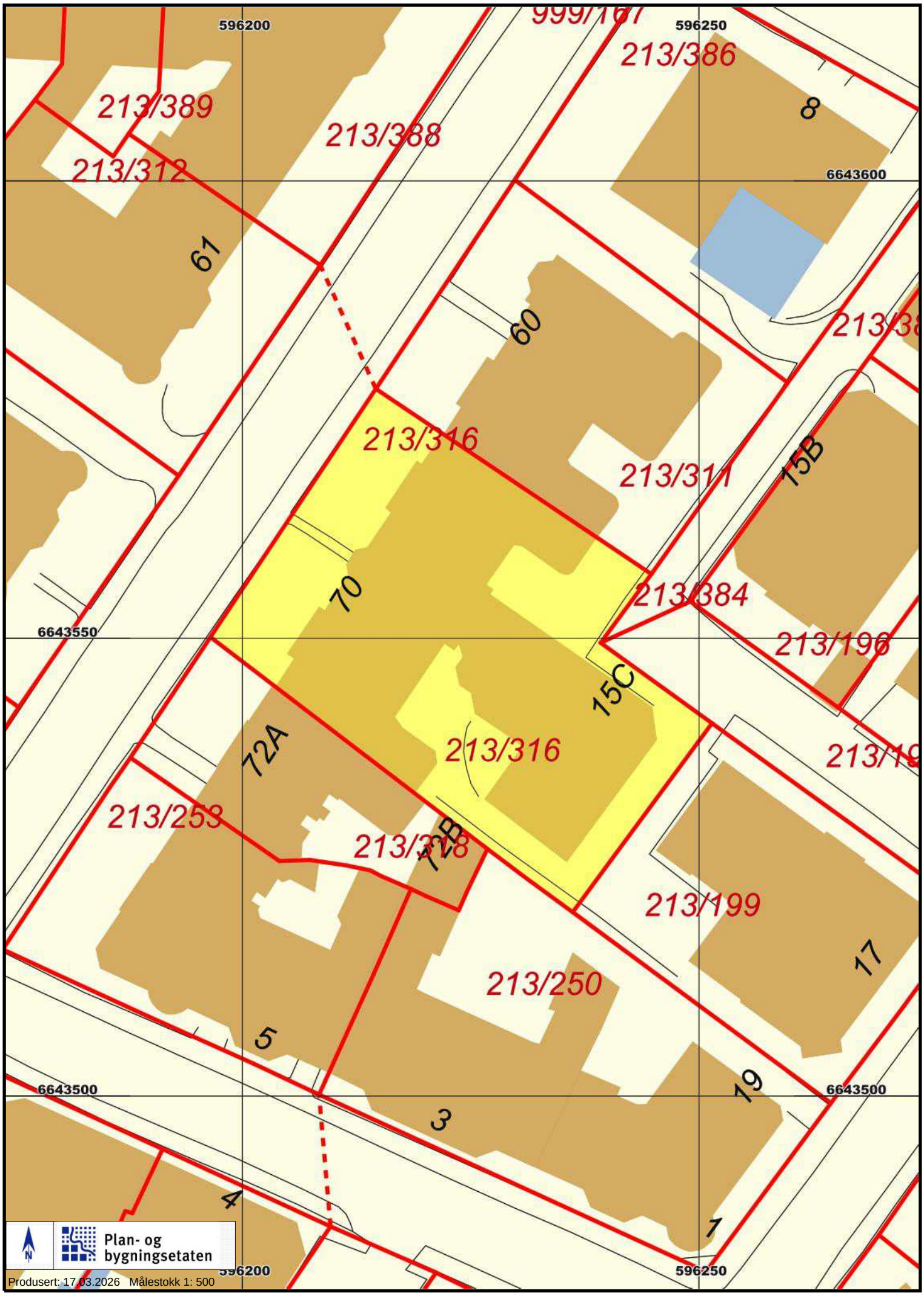
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

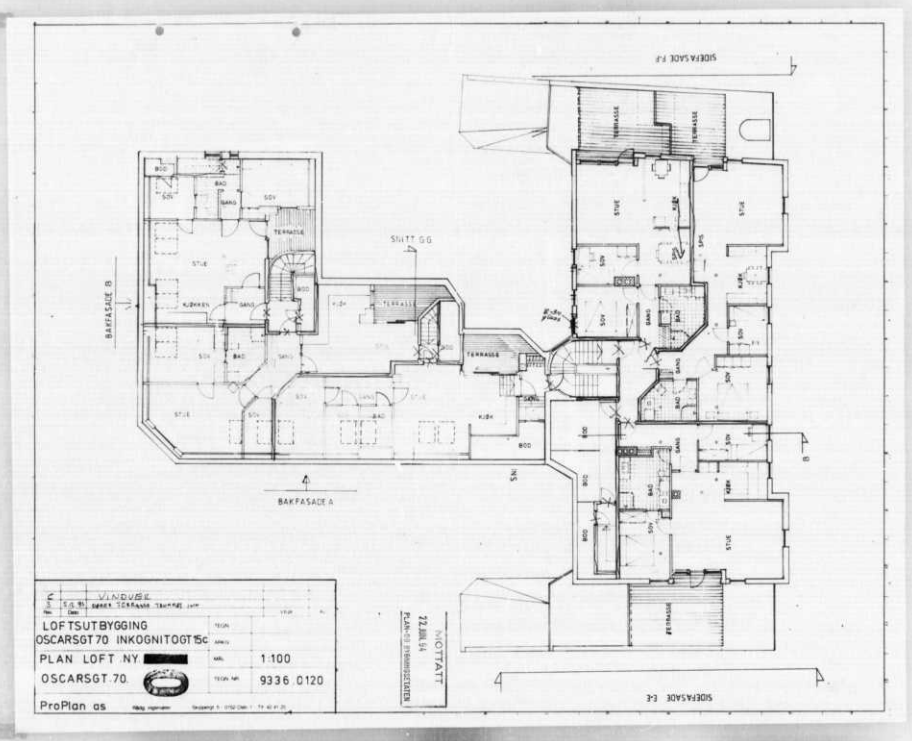
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596200
596250
6643600
6643550
6643500
213/389
213/312
213/388
213/386
8
61
60
213/316
213/311
15B
70
213/384
213/196
15C
72A
213/316
213/253
72B
213/199
17
213/250
5
19
3
4
1
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.03.2026 Målestokk 1: 500



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Pro Plan A/S
Skippergata 5
0152 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930041741	96/37127

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	6. juni 1996

Arbeidssted : 213/0316 Oscars gate 70
Byggherre : Solli Kjell c/o Vlado Trbojevic, Pro-Plan, Skippergata 5, 0152 OSLO
Arbeidets art: LOFTSUTBYGGING BOLIG

TILLEGGSAPPROBASJON

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Tillegsmeldingen viser utomhusplan og kjellerplan etter krav stilt i punkt 13 i vår brukstillatelse datert 10.01.96. Kjellerplanen viser at alle gårdens leiligheter har tilfredsstillende arealer for sportsbod i kjeller.

Naboer og gjenboere er ikke varslet om arbeidene da det ble ansett som unødig.

Tilleggsmeldte tegninger med våre stempel nr. 17 og 18 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Stine Aa. Pedersen
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Solli Kjell
Ridderkleiva 105

1370 ASKER

Kromann, Klaus
Østerdalsgt. 7

0635 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930041741	96/51618

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	6. august 1996

Arbeidssted : 213/0316 Oscars gate 70
Byggherre : Solli Kjell, Ridderkleiva 105, 1370 Asker
Arbeidets art: LOFTSUTBYGGING BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

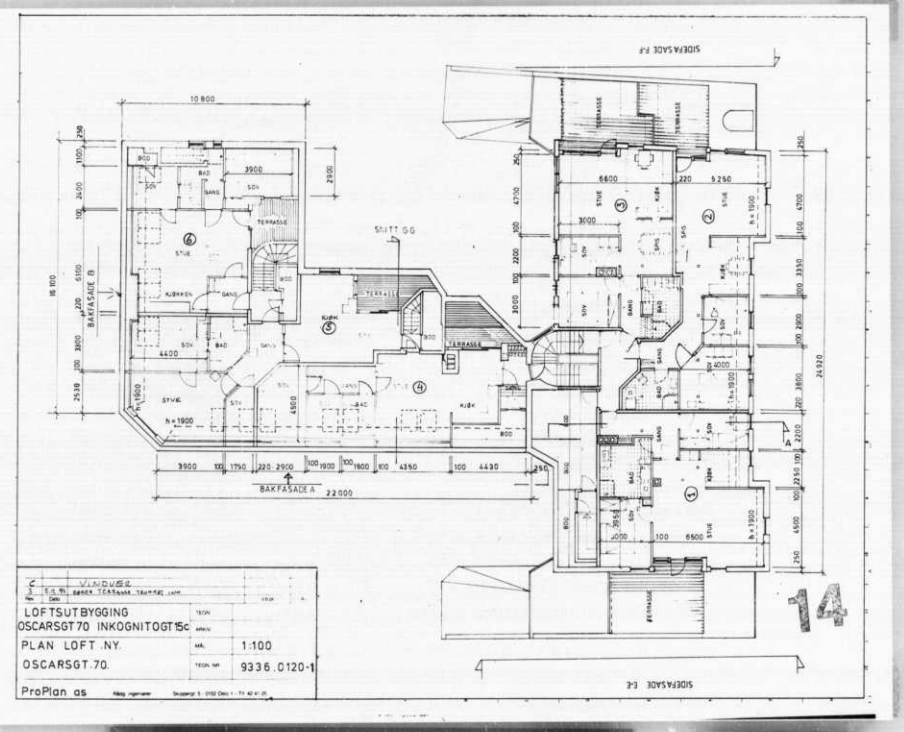
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Brynjulf Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo

S-2997

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

Vedtaksdato: 07.09.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197550002

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 2. Området reguleres til:
- Spesialområde - bevaring (boliger)
- Spesialområde - bevaring (offentlig bygning)
- Spesialområde - bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger)
- Spesialområde - bevaring (felles avkjørsel)

§ 3.
a) Innenfor spesialområde / bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger), skal når ambassadebruken opphører, eiendommen gå over til boligformål med reguleringsbestemmelser tilsvarende det felt disse eiendommer ligger innenfor.
b) Innenfor felt A kan tillates kontorer i 1. etasje ut mot Uranienborgveien, Riddervolds gate og Colbjørnsens gate. Innenfor felt B kan tillates kontorer i 1. etasje. Innenfor felt C kan tillates maks. 50% kontorer for hver eiendom.

§ 4.
a) Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utformning tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

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

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

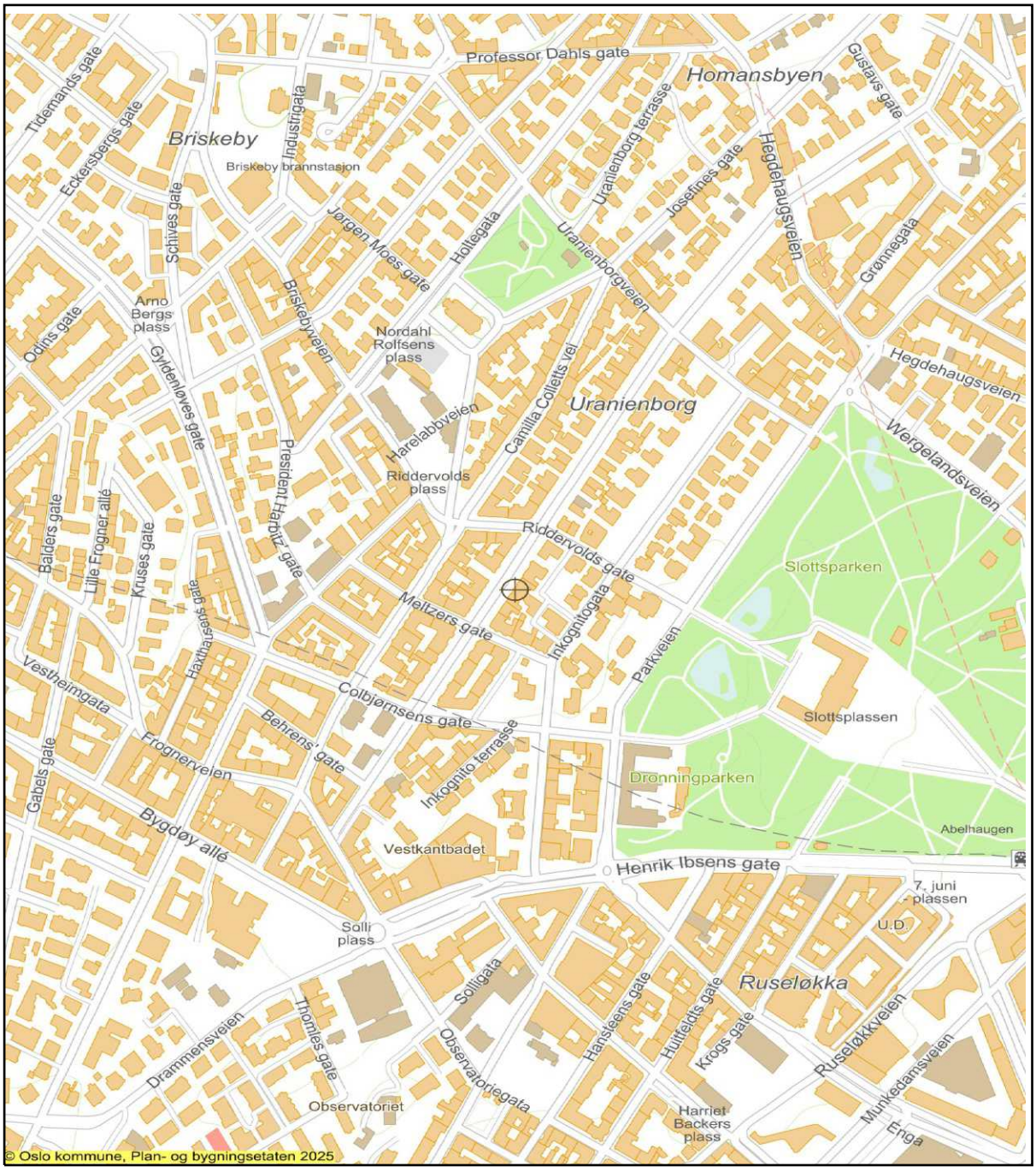
§ 7. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Meltzers gate til Colbjørnsens gate skal være felles for Meltzers gate 4 og Oscars gate 76. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Riddervolds gate til Inkognitogata skal være felles for Oscars gate 60, 70, Inkognitogata 15, 15B, 15C, 17,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

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

Oversiktskart

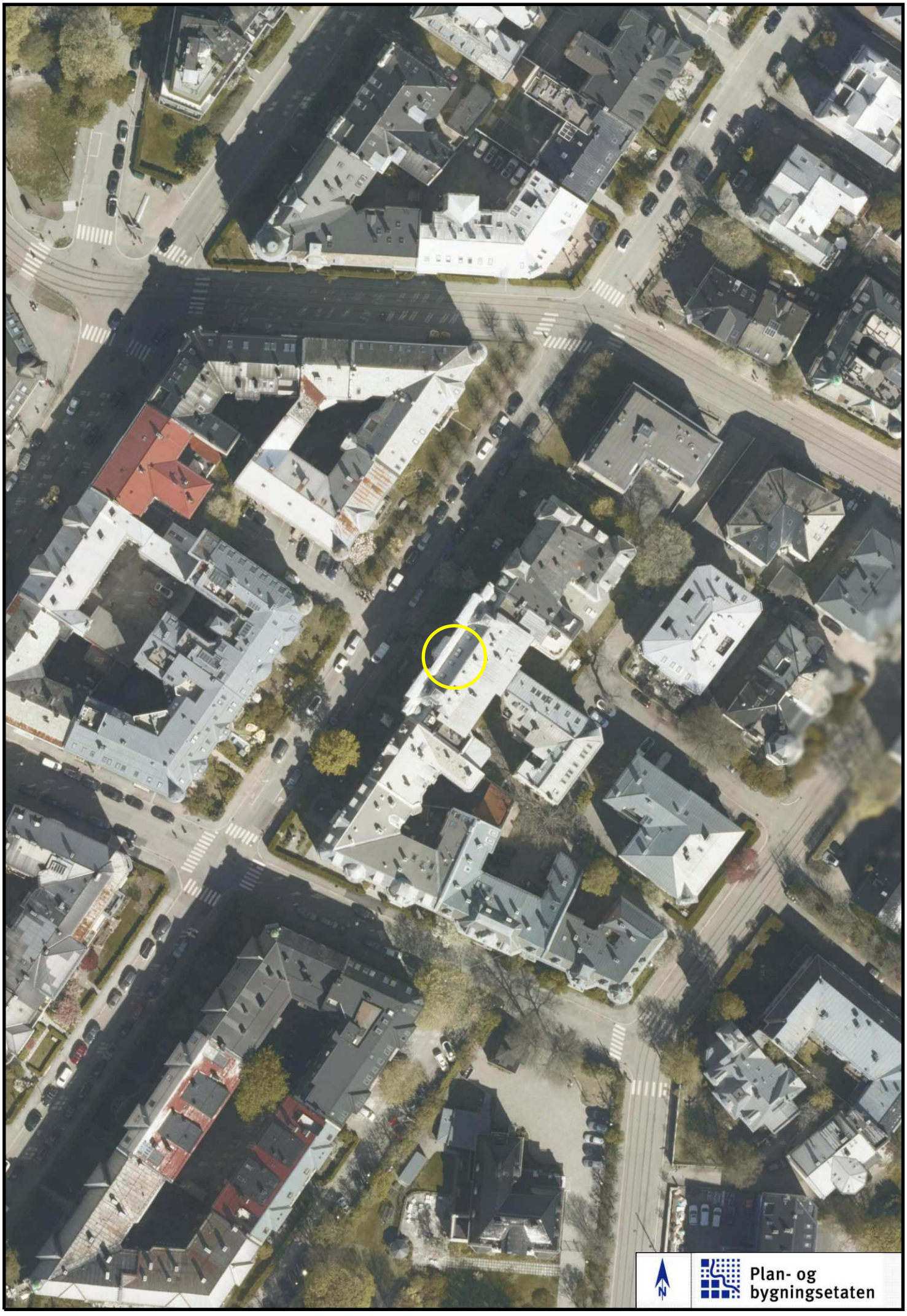
Adr.: Oscars gate 70 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 213 / 316 **Skolekrets (2020/2021):** Uranienborg

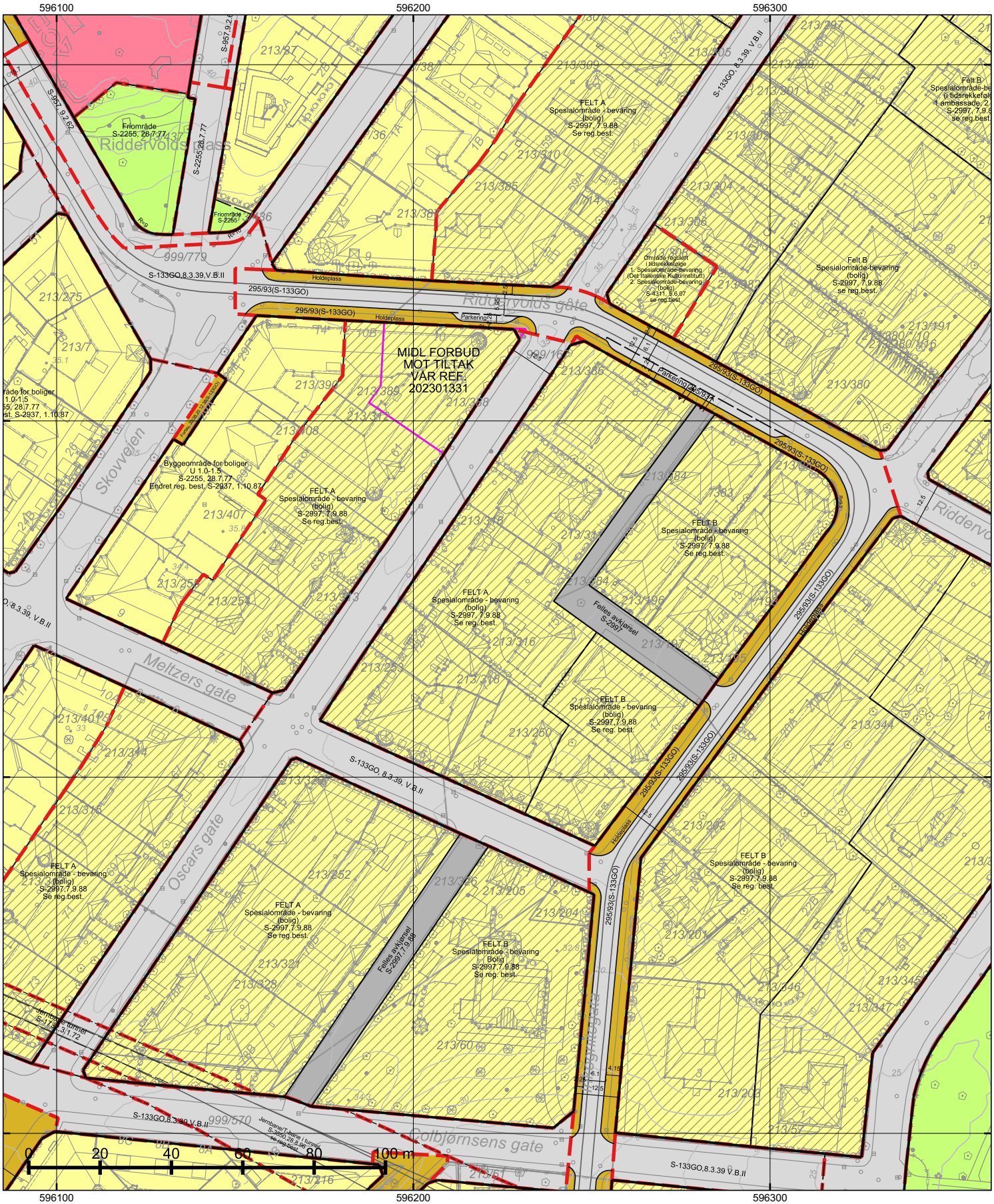


Dato: 18.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Oscars gate 70 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.03.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

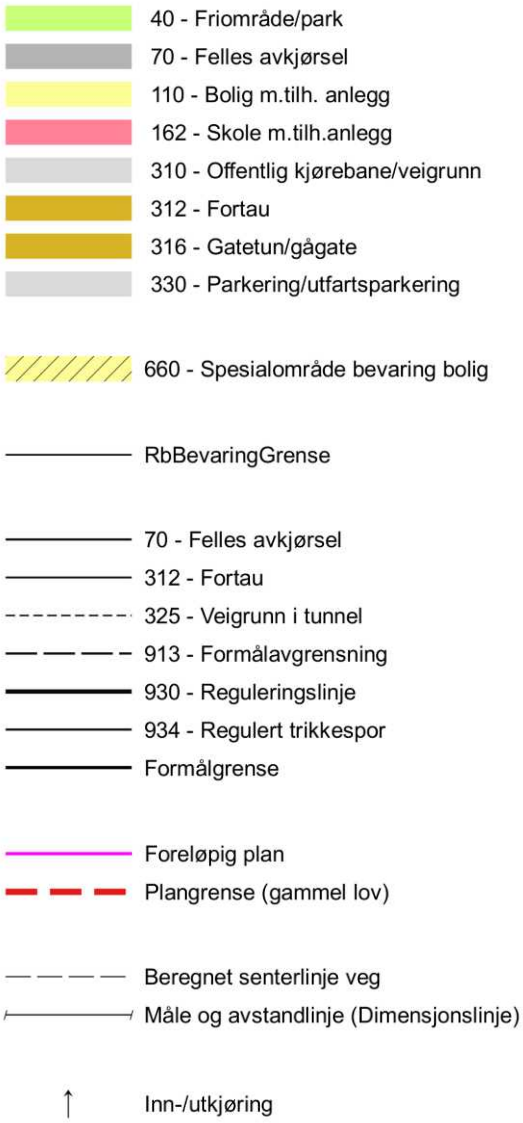
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

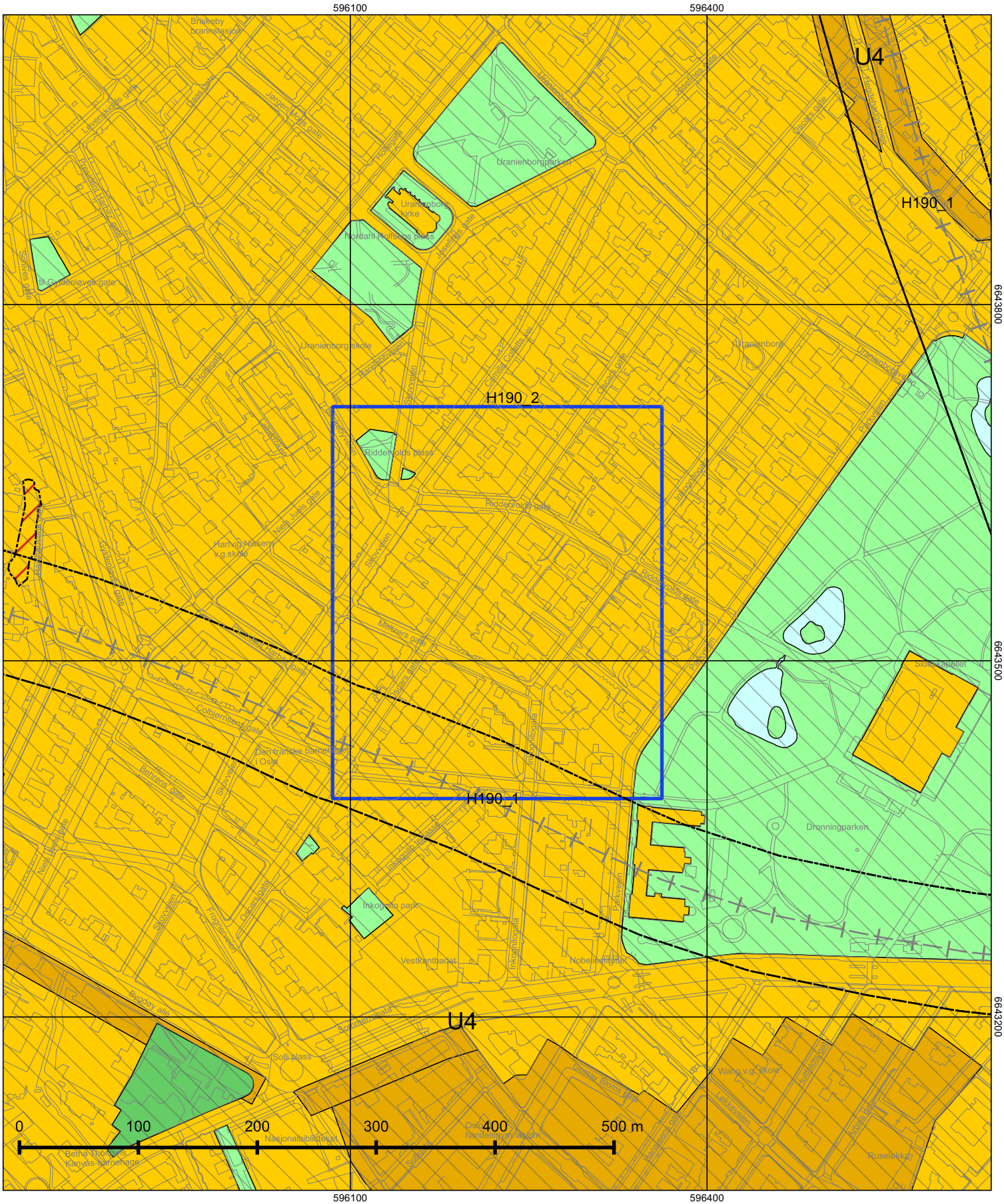
PlottID/Best.nr: 154675/ 86528790
Deres ref.:
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse 0
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/316

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154675/86528790
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



Oscars gate 70

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 193 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	9 min 0.8 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.3 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min 0.3 km	
Wang Toppidrett 18 klasser	8 min 0.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	4 min 0.3 km	
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km	
Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 å... 21 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Joker Briskeby	4 min
Rema 1000 Briskeby	6 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

VIA Vika Shopping & Restauranter	12 min
Apotek 1 Skovveien	6 min
Briskeby Vinmonopol	6 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	5 min
Uranienborg skole	5 min
SATS Solli plass	7 min
EVO Oscarsgate	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

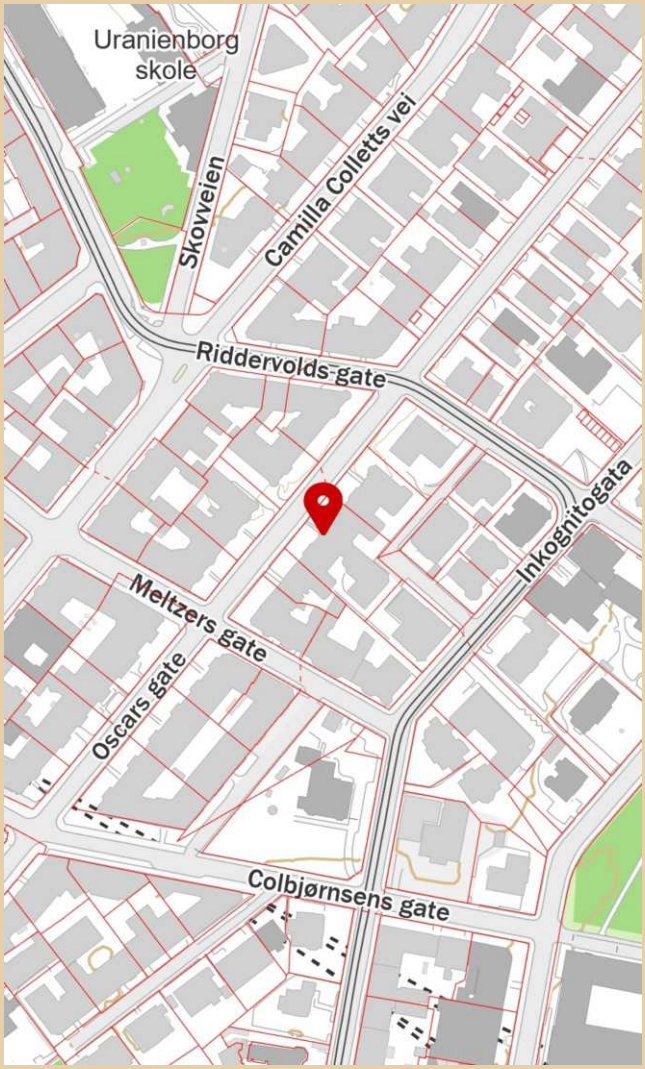
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Oscars gate 70

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 193 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min 0.3 km
Wang Toppidrett 18 klasser	8 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	4 min 0.3 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 å... 21 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Briskeby	4 min
Rema 1000 Briskeby	6 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

VIA Vika Shopping & Restauranter	12 min
Apotek 1 Skovveien	6 min
Briskeby Vinmonopol	6 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	5 min
Uranienborg skole	5 min
SATS Solli plass	7 min
EVO Oscarsgate	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

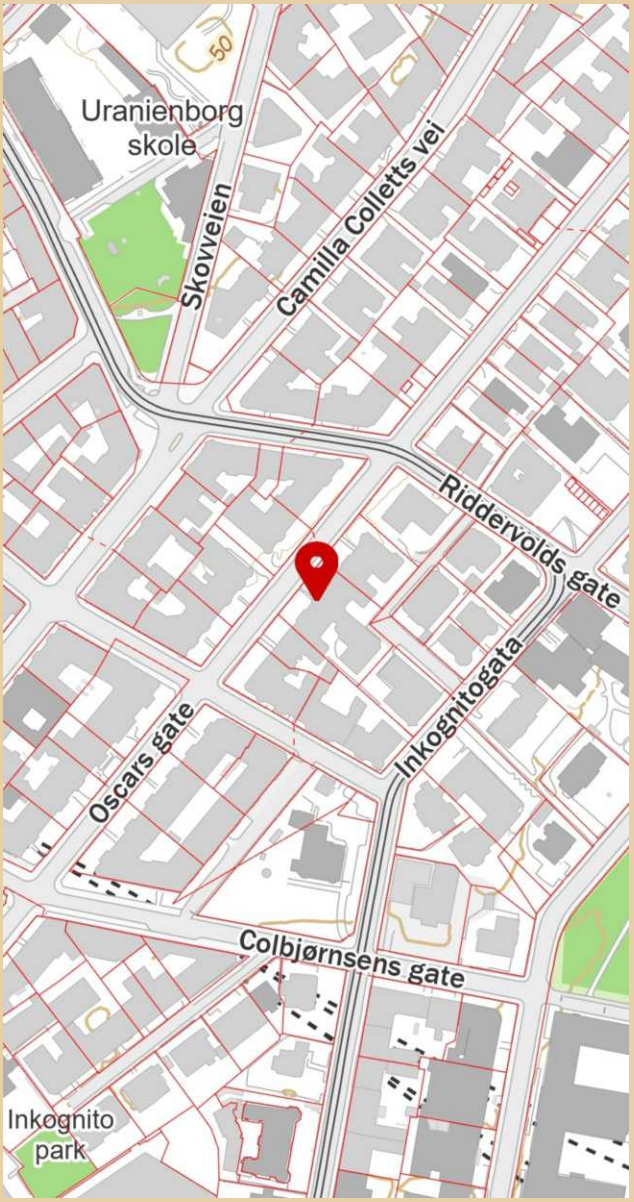
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

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 70, 0256 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 316, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260031

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Markus Døvre

Telefon / Mobil: 226200000 / 482 96 977

E-post: markus.dovre@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.
