PRIVATMEGLEREN
PARK

JOSEFINES GATE 22 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

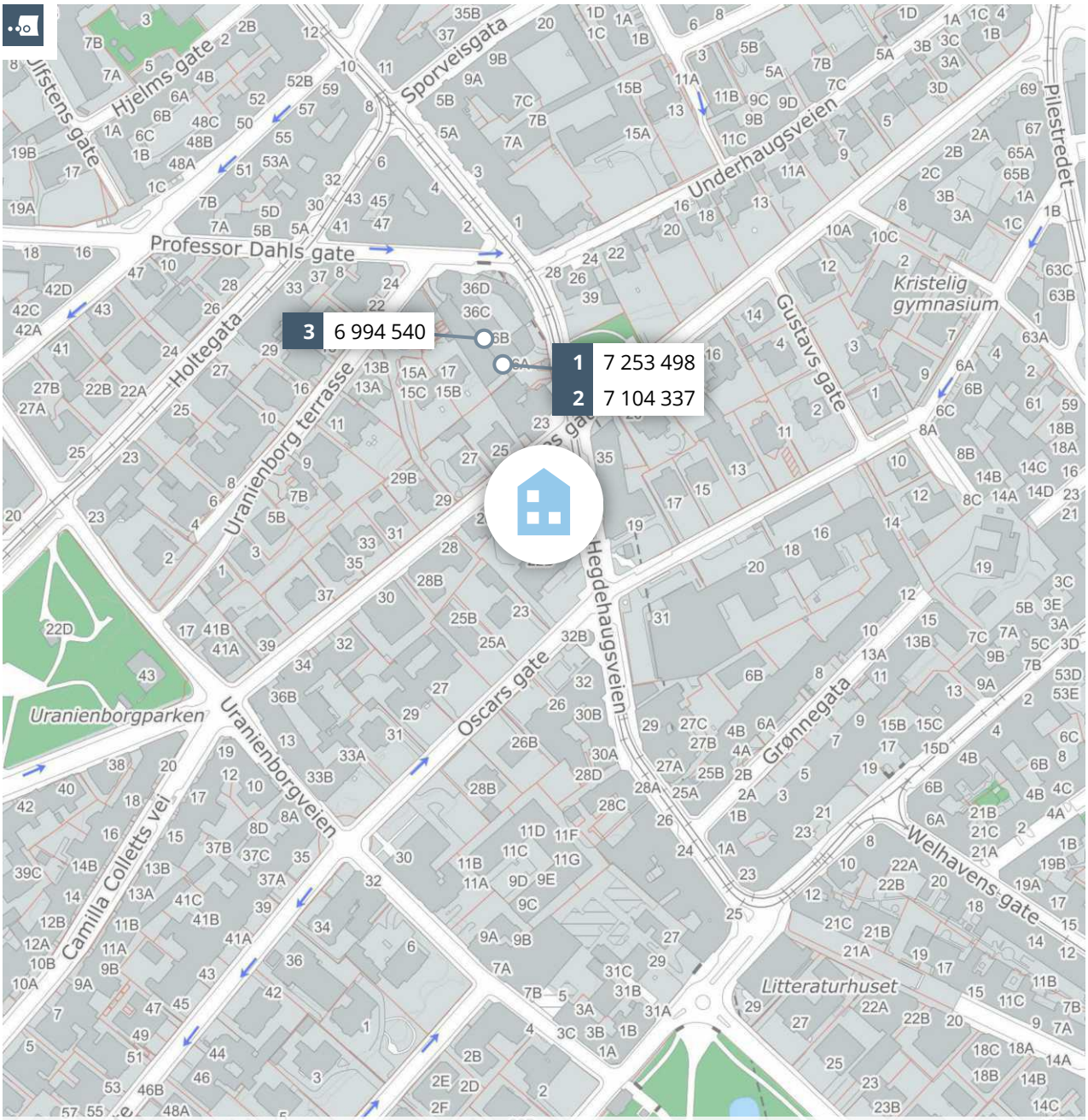
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JOSEFINES GATE 22 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 16.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Josefines gate 22 C, 0351 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 214 BNR 100 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 1

Verdivurdert til

6 800 000

13 964	6 813 964	111 704
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	6 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	2 002
Formue	34 310
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hegdehaugsveien 36 A 67 m² 1962 6. etg 2 sov			14.07.2026	7 300 000	**7 250 000**	3 498	7 253 498	**108 261**
2	Hegdehaugsveien 36 A 69 m² 1962 4. etg 2 sov			30.09.2025	6 800 000	**7 100 000**	4 337	7 104 337	**102 961**
3	Hegdehaugsveien 36 B 68 m² 1962 5. etg 3 sov			16.05.2025	6 990 000	**6 990 000**	4 540	6 994 540	**102 861**

En hyggelig og arealeffektiv 2-roms leilighet i attraktive Homansbyen, med kort vei til Bogstadveiens butikker og Hegdehaugsveiens hyggelige kaféer og restauranter.

Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, innvendig bod, bad, soverom og stue med kjøkken. Boligen har noe oppgraderingsbehov, og gir gode muligheter for å sette sitt eget preg. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, sydvestvendt balkong på hele 19 m², som gir gode muligheter for utemøbler og hyggelige stunder utendørs.

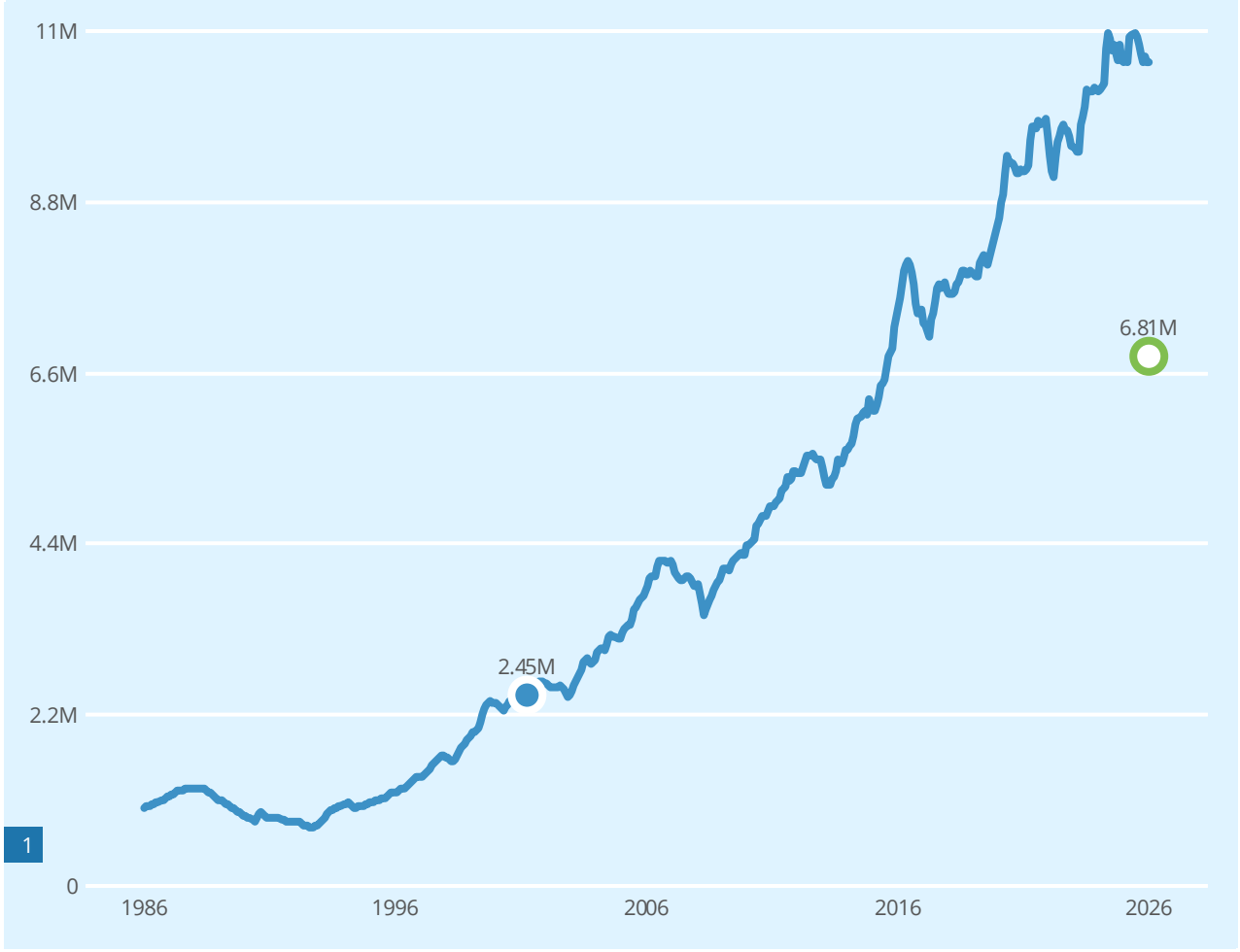
Kort fortalt:
- Attraktiv og sentral beliggenhet i Homansbyen
- Oppgraderingsbehov - sett ditt eget preg!
- Stue med direkte utgang til balkong
- Stor, sydvestvendt balkong på hele 19 m²
- Kjøkken med god skap- og benkeplass
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- 3 boder som gir godt med lagringsplass
- Treningsenter rett over gaten
- Garasjeplass medfølger

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.10.2001	08.10.2001	03.12.2001	2 650 000	2 450 000	-	2 450 000	2
24.04.1987		24.04.1987	-	970 000	-	970 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppussingsprosjekt

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

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

10.3M
10.0M
9.7M
9 455 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

9.0M
8.9M
8 759 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8 672 000 Salgspris i snitt
8.6M
8.5M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

128 791 HOMANSBYEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

122 604 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

111 704 Josefines gate 22 C
Totalpris 6 813 964

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Josefines gate 22 C, 0351 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 100, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22502-3161 **Referansenummer:** AZ5784

Autorisert foretak: Inspektra Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Eivind Refring Holmgren

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Refring Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Jan Eivind Refring Holmgren

Uavhengig Takstingeniør

post@inspektra.no

412 39 412

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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, branncelle 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje i et boligbygg med flere boenheter, med oppgitt byggeår 1987. Eiendommen ligger sentralt i Homansbyen i Oslo, nær Hegdehaugsveien og Bogstadveien, med kort vei til butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Leiligheten inneholder entré, innvendig bod, bad, stue/kjøkken og ett soverom. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på 19 m². Det disponeres også bod med adkomst fra balkongen og kjellerbod.

Samlet bruksareal er målt til 67 m², fordelt på 61 m² internt bruksareal (BRA-i) og 6 m² eksternt bruksareal (BRA-e). Balkongen er oppgitt separat som terrasse- og balkongareal (TBA). Innvendig bod inngår i BRA-i. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eierskap eller bruksrett til de eksterne bodene.

Takhøyden er målt til 2,39 meter i stuen, 2,69 meter i entréen og 2,63 meter på badet. Målingene er utført på utvalgte steder, og høyden kan variere innenfor rommene.

Oppvarmingen er elektrisk, med veggmonterte varmeovner i stue, entré og soverom samt varmekabler på badet. Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at ventilasjonsaggregatet ble skiftet i januar 2023, mens det øvrige ventilasjonsanlegget er eldre. Varmtvann leveres fra et felles varmtvannsanlegg.

Boligen har hovedsakelig parkettgulv, malte veggflater med strietapet og malte himlinger. Overflater og innredning har alders- og bruksrelatert slitasje. Badet opplyses rehabilitert i 2002.

Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger. Dagens planløsning og rombruk er derfor ikke kontrollert mot slike tegninger. Det ble ikke registrert åpenbare ulovligheter ved den visuelle befaringen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1986. Det er registrert slitte karmer og trekk fra vinduet på soverommet. Vedlikehold, justering og eventuell utskifting må påregnes.

Boligen har brannklassifisert hovedytterdør og skyvedør i tre med 2-lags glass fra 1986. Det er registrert slitasje på karmer, tung betjening av skyvedøren og råteskade i nedre del av boddørens karm. Råteskaden må utbedres, og skyvedøren bør justeres.

Sydvestvendt balkong på 19 m² med flislagt dekke og sluk. Det er registrert bom/hulrom under fliser og behov for vedlikehold. Kontrollen var begrenset av regnvær på befaringsdagen. Flisdekket bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkettgulv, malte veggflater med strietapet og malte himlinger. Det er registrert stedvis slitasje på parketten samt merker og behov for mindre overflatebehandling på veggene.

Etasjeskilleren er utført i betong. Det ble ikke registrert synlige forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Etasjeskilleren er ikke kontrollmålt, og vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner og enkle stikkprøver.

Innvendige dører består av lettdører samt glassdør med sidefelt mellom entré og stue. Det må forventes alders- og bruksrelatert slitasje.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller radonsikring. Radonnivået er derfor ikke kjent. Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

VÅTROM Gå til side

Badet opplyses rehabilitert i 2002, uten senere byggtekniske eller rørmessige arbeider. Det har flislagt gulv med varmekabler, delvis flislagte vegger, tapetserte og malte øvre veggpartier samt malt himling. Innredningen består av dusjvegger med veggmontert armatur, gulvstående toalett, servantinnredning, øvrig skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets utførelse eller membranløsning. Membran og tilslutning til plastsluket kunne ikke konstateres visuelt. Det er registrert aldersrelaterte avvik ved våtrommet.

Det er registrert begrenset høydeforskjell mellom slukrist og gulvets avslutning ved døren, noe som gir redusert sikkerhetsmargin mot at vann renner ut av badet. Det er også registrert bom/hulrom under gulvfliser, hakk og lokale ujevnheter samt fuktmerker på servantskapet. Forholdene bør følges opp og utbedres etter behov.

Det er utført hulltaking fra tilstøtende bod og fuktmåling i konstruksjonen mot badet. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt eller synlige fuktskader i det undersøkte området. Undersøkelsen gjelder kun det aktuelle målepunktet.

Badet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Eier opplyser at aggregatet ble skiftet i januar 2023. Det øvrige ventilasjonsanlegget er eldre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kombiskap og oppvaskmaskin. Innredningen har mindre alders- og bruksrelaterte avvik.

Det er ikke etablert fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen. Tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for vannskader på innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Eier opplyser at ventilasjonsaggregatet ble skiftet i januar 2023, mens det øvrige ventilasjonsanlegget er eldre.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsinstallasjoner er visuelt kontrollert der de var

Beskrivelse av eiendommen

tilgjengelige. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på de inspiserte delene. Rapporten angir aldersrelaterte avvik ved vann - og avløpsrørene. Tilstanden bør følges opp, og utskifting må vurderes ved tegn til svekkelser eller funksjonssvikt.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på kjøkkenet. Eier opplyser at aggregatet ble skiftet i januar 2023. Det øvrige ventilasjonsanlegget er eldre. Luftmengder og innregulering er ikke kontrollert, og anlegget er ikke funksjonstestet. Regelmessig filterskift, rengjøring og vedlikehold anbefales.

Oppvarming skjer med elektriske varmeovner og varmekabler på badet. Varmtvann leveres fra et felles anlegg som ikke er undersøkt.

Sikringsskapet er plassert i entréen, mens strømmåleren står i felles skap. DLE gjennomførte tilsyn 21.04.2023 og registrerte to avvik. Fremlagt utskrift fra Elvia viser at begge avvikene er lukket og tilsynssaken avsluttet. Det er fremlagt dokumentasjon fra Elektriker Gruppen AS for arbeider i mai 2023, herunder utskifting av automatsikringer til jordfeilautomater.

Det er registrert røykvarsling og manuelt slukkeutstyr i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet av takstmann. Det ble ikke registrert åpenbare avvik ved de kontrollerte branntekniske forholdene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

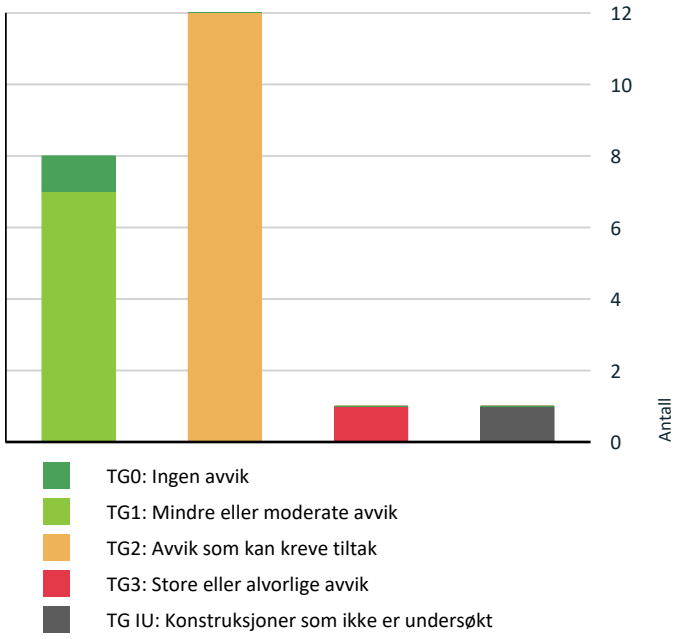
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygningssakkyndig. Dagens bruk og planløsning er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente/byggemeldte tegninger. Det ble ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved den visuelle befaringen.

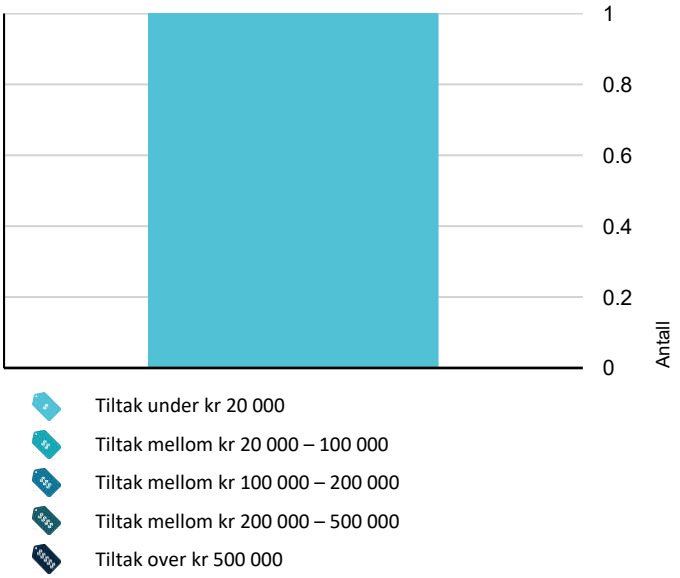
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren har beskrevet eiendommens bygninger og øvrige elementer og foretatt en samlet verdivurdering. Verdivurderingen bygger på eiendommens tilstand, utforming og faktiske bruk slik dette fremstod på befaringsdagen.

Befaringen er i hovedsak visuell og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet, med mindre annet fremgår uttrykkelig av rapporten. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, er derfor ikke undersøkt. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved den gjennomførte befaringen.

Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for forhold som ikke kunne avdekkes ved en faglig forsvarlig undersøkelse innenfor rapportens angitte omfang og begrensninger. Eiendommens driftsmessige eller økonomiske forhold er ikke vurdert.

For boligen er tilstandsanalysen utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for dører er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Forventet levetid for ytterdører og balkongdører er normalt 20–30 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.
Karmene er slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.
Boddøren har råteskader i nedre del av karmen.
Skyvedøren er tung å åpne og lukke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risiko for redusert funksjon og punktering øker med alderen.
Det er registrert trekk fra vinduet på soverommet, selv om vinduet står i låst posisjon.
Karmene er slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Flisene har hulrom og bærer preg av manglende vedlikehold. Det er økt risiko for løse eller sprukne fliser, samt knuste fliser. På grunn av regnvær på befaringsdagen var det ikke mulig å kontrollere flisene fullt ut.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Parketten har stedvis tydelig slitasje i overflatebehandlingen og et slitt overflatepreg. Slitasjen varierer mellom de tilgjengelige gulvflatene.

Gulvet har fortsatt tilfredsstillende bruksfunksjon, men det er behov for overflatebehandling dersom en jevn og beskyttende overflate skal gjenopprettes.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert slitte overflater og merker som gir et ujevnt og slitt helhetsinntrykk. Slitasjen varierer mellom flatene.

TG2 er satt på bakgrunn av takstmannens vurdering av slitasjens omfang og behovet for overflateoppussing. Alder inngår som bakgrunnsopplysning, men er ikke alene grunnlaget for tilstandsgraden.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for overflater og membran/tettesjikt er passert.
Dette medfører økt risiko for slitasje, samt behov for vedlikehold eller utskifting.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert begrenset høydeforskjell mellom slukristen og gulvets avslutning ved døråpningen. Dette gir redusert sikkerhetsmargin mot at lekkasje- eller bruksvann kan renne ut av badet. Merknaden gjelder den observerte høydeforskjellen og er ikke i seg selv dokumentasjon på et forskriftsavvik ved rehabiliteringen i 2002.

Det registreres bom/hulrom under enkelte gulvfliser, noe som kan indikere begrenset vedheft til underlaget. Flisene har også hakk og lokale ujevnheter i planet.

Gulvoverflatene har alders- og bruksrelatert slitasje.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membran/vanntett sjikt og tilslutningen til sluket kunne ikke konstateres visuelt. Utførelsen er ikke dokumentert.

Det vanntette sjiktet vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, basert på opplyst rehabiliteringsår 2002. Slukets alder og eventuell utskifting ved rehabiliteringen er ikke dokumentert.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Mer enn halvparten av forventet teknisk levetid vurderes å være passert for sanitærutstyr og innredning. Normal forventet levetid er generelt omkring 10–25 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.
Det observeres fuktmerker på servantskapet.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Andre etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke etablert fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen fremstår i normalt god teknisk stand, med avvik og bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Det må påregnes noe mindre overflateoppussing og ordinært vedlikehold. Det er for øvrig ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak. Det vises ellers til beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Vedlikehold
Boligen må påregnes normalt løpende vedlikehold samt noe mindre overflateoppussing, sett i forhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Vedlikehold og oppgradering av overflater, tekniske installasjoner og øvrige bygningsdeler må forventes over tid for å opprettholde en tilfredsstillende teknisk og bruksmessig standard. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak og vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Under befaringen ble vinduene kontrollert utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risiko for redusert funksjon og punktering øker med alderen.

• Det er registrert trekk fra vinduet på soverommet, selv om vinduet står i låst posisjon.

• Karmene er slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduene i tiden fremover, da risikoen for punktering og redusert funksjon øker med alderen.

Manglende tiltak kan føre til dårligere isolasjonsevne, økt varmetap og mulig fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør utføres utbedring av vinduet for å hindre trekk, for eksempel ved å kontrollere og eventuelt bytte tetningslister eller justere vinduet. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert bokomfort, varmetap og økte oppvarmingskostnader.

• Karmene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vinduskarmene og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport






TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med B30 brannklassifisering.
Malt skyvedør i tre med 2-lags glass, stempeldato 1986.

Under befaringen ble ytterdører og balkongdører/skyvedører kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid for dører er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Forventet levetid for ytterdører og balkongdører er normalt 20–30 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

• Karmene er slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

• Boddøren har råteskader i nedre del av karmen.

• Skyvedøren er tung å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av dørene for å unngå funksjonssvikt, varmetap og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Karmene bør overflatebehandles og eventuelle skader utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader. Manglende vedlikehold kan på sikt føre til redusert levetid og funksjonssvikt.

• Boddøren bør skiftes ut eller repareres for å hindre videre råteutvikling og sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.
Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for ytterligere skade på karm og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert sikkerhet og energieffektivitet.

• Skyvedøren bør justeres og eventuelt smøres for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere slitasje på dørens mekanisme og behov for utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert en sydvestvendt balkong på 19 kvm med utgang fra stue.
Balkongen er belagt med fliser og har sluk i dekket.
Fra balkongen er det etablert en bod på ca. 2 kvm.

Vurdering av avvik:

• Flisene har hulrom og bærer preg av manglende vedlikehold. Det er økt risiko for løse eller sprukne fliser, samt knuste fliser. På grunn av regnvær på befaringsdagen var det ikke mulig å kontrollere flisene fullt ut.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres grundig kontroll og nødvendig utbedring av flisene for å sikre at løse, sprukne eller knuste fliser blir skiftet ut.
Manglende vedlikehold og hulrom under flisene øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker, noe som kan føre til vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består av eldre parkett. Gulvet på badet er vurdert under eget kontrollpunkt.

Gulvflatene er visuelt undersøkt der de var synlige og tilgjengelige. Det er ikke utført konstruksjonsåpninger eller nærmere undersøkelser av gulvets oppbygging.

Vurdering av avvik:

• Parketten har stedvis tydelig slitasje i overflatebehandlingen og et slitt overflatepreg. Slitasjen varierer mellom de tilgjengelige gulvflatene.

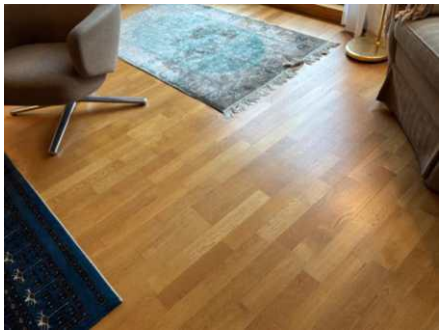
Gulvet har fortsatt tilfredsstillende bruksfunksjon, men det er behov for overflatebehandling dersom en jevn og beskyttende overflate skal gjenopprettes.

Konsekvens/tiltak

• Slitt overflatebehandling gjør parketten mer utsatt for tilsmussing, fuktpåvirkning og videre slitasje.

Sliping og ny overflatebehandling bør vurderes. Før sliping må parkettens type, gjenværende slitesjikt og eventuell tidligere behandling avklares. Lokal reparasjon eller utskifting kan være aktuelt der overflatebehandling ikke er tilstrekkelig.

Tilstandsrapport







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig malte overflater med strietapet, mens himlingene har slette, malte overflater. Overflater på badet er vurdert under eget kontrollpunkt.

Synlige og tilgjengelige flater er visuelt undersøkt. Det er ikke utført åpninger eller nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitte overflater og merker som gir et ujevnt og slitt helhetsinntrykk. Slitasjen varierer mellom flatene.

TG2 er satt på bakgrunn av takstmannens vurdering av slitasjens omfang og behovet for overflateoppussing. Alder inngår som bakgrunnsopplysning, men er ikke alene grunnlaget for tilstandsgraden.

Konsekvens/tiltak

• Slitasjen gir redusert overflatestandard. Det bør påregnes forarbeid med rengjøring, lokal sparkling og maling av berørte flater. Tapetens tilstand og vedheft må vurderes før ny behandling, og tapet må fjernes eller repareres der underlaget ikke er egnet for overmaling.

Tiltakene gjelder overflateoppussing og innebærer ikke i seg selv behov for inngrep i underliggende konstruksjoner.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført i støpt betong.

Ved befaringen ble det ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller andre forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Mindre skjevheter, riss og høydeforskjeller kan forekomme som følge av alder, bruk, svinn og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Etasjeskilleren er ikke kontrollmålt med laser eller annet presisjonsutstyr. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og enkle stikkprøver under befaringen. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å foreta nærmere undersøkelser dersom konstruksjonens planhet eller tilstand er av særlig betydning.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan forekomme i bygninger, særlig der konstruksjonen har kontakt mot grunnen. Radonkonsentrasjonen kan variere betydelig mellom ulike bygninger og kan kun fastslås ved måling over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller på radonsikring/radontiltak i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som særlig kan forekomme i bygninger med kontakt mot grunnen, og radonnivået kan kun fastslås ved måling over tid. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier. Ved forhøyede verdier må tiltak for å redusere radon vurderes og eventuelt iverksettes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettdører, samt glassdør med sidefelt mellom entré og stue.

Det må forventes slitasje og bruksmerker i henhold til alder.







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til indikasjoner på skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr, skjeggkre, sølvkre eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Eier har heller ikke opplyst om kjente avvik, tidligere forekomst, observasjoner eller utførte tiltak knyttet til dette.

Skjulte forhold i lukkede konstruksjoner, hulrom, våtrom, boder, kjeller, loft og øvrige risikoområder kan likevel ikke utelukkes ved en visuell kontroll. Forekomst av skadedyr eller insekter kan variere over tid og kan være vanskelig å avdekke ved en ordinær befaring.

Punktet må ses i sammenheng med registrerte avvik i øvrige bygningsdeler, særlig forhold som gjelder fukt, lekkasjer, ventilasjon, råte, treverk mot terreng eller andre konstruksjoner med økt risiko for skadedyr og fuktrelaterte insekter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble rehabilitert i 2002, etter at foreldrene overtok leiligheten. Ifølge eier er det ikke utført senere byggtekniske eller rørmessige arbeider på badet. Rehabiliteringsåret er ikke dokumentert i mottatt grunnlag.

Våtrommet er visuelt undersøkt. Kontrollen omfatter synlige og tilgjengelige overflater, sluk, synlige rørføringer, sanitærutstyr og ventilasjon.

Det er utført hulltaking fra tilstøtende bod og fuktundersøkelse i konstruksjonen mot badet. Resultatet er omtalt under «Tilliggende konstruksjoner våtrom». Utover dette er det ikke utført destruktive undersøkelser.

Skjult membranoppbygging, sluktilslutning og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert utover det som var tilgjengelig ved undersøkelsen.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller fagmessig kontroll av våtrommet. Det kan derfor ikke verifiseres om våtrommet er utført i samsvar med gjeldende krav, anbefalte løsninger eller preaksepterte ytelser på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner, tettesjikt, membranoppbygning og tilslutning mot sluk. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold på befaringstidspunktet.
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko og usikkerhet rundt våtrommets tekniske utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard. Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for at utførelsen ikke tilfredsstiller nødvendige krav, noe som kan føre til skjulte feil, redusert levetid og fare for fuktskader i konstruksjonen.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med slett, malt himling. Veggene i øvre del er ikke flislagt, men malt med tapet.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for overflater og membran/tettesjikt er passert.
Dette medfører økt risiko for slitasje, samt behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting av overflater og membran/tettesjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for slitasje, fuktskader og redusert funksjon.

Tilstandsrapport





ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Eier opplyser at badet ble rehabilitert i 2002.

Gulvet er undersøkt visuelt for skader på fliser, fuger og overganger. Det er kontrollert for bom/hulrom under tilgjengelige fliser. Fall mot sluk og høydeforskjell ved døråpningen er undersøkt der dette var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrenset høydeforskjell mellom slukristen og gulvets avslutning ved døråpningen. Dette gir redusert sikkerhetsmargin mot at lekkasje- eller bruksvann kan renne ut av badet. Merknaden gjelder den observerte høydeforskjellen og er ikke i seg selv dokumentasjon på et forskriftsavvik ved rehabiliteringen i 2002.

Det registreres bom/hulrom under enkelte gulvfliser, noe som kan indikere begrenset vedheft til underlaget. Flisene har også hakk og lokale ujevnheter i planet.

Gulvoverflatene har alders- og bruksrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Den begrensede høydeforskjellen ved døren gir redusert sikkerhet mot at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller større vannbelastning. Ved fremtidig rehabilitering bør høydeforholdene og tettesjiktets avslutning ved døren vurderes og forbedres.

Bom/hulrom under fliser kan øke risikoen for at fliser eller fuger sprekker eller løsner. Tilstanden bør følges opp, og skadde fliser utbedres ved behov. Eventuelle inngrep må utføres uten å skade underliggende tettesjikt.

Ved hulltaking og fuktundersøkelse ble det ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt i det undersøkte området. Undersøkelsen er en stikkprøve og dokumenterer ikke tilstanden i hele våtromskonstruksjonen.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er utført i plast. Membran/vanntett sjikt og tilslutningen til sluket kunne ikke konstateres visuelt ved kontrollen.

Eier opplyser at badet ble rehabilitert i 2002, og at det ikke er utført senere byggtekniske eller rørmessige arbeider. Det er ikke fremlagt dokumentasjon

som viser membrantype, utførelse, sluktilslutning eller om sluket ble skiftet ved rehabiliteringen.

Aldersvurderingen av det vanntette sjiktet bygger på opplyst rehabiliteringsår. Slukets alder er ikke dokumentert. Vurderingen er ellers begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Vurdering av avvik:
• Membran/vanntett sjikt og tilslutningen til sluket kunne ikke konstateres visuelt. Utførelsen er ikke dokumentert.

Det vanntette sjiktet vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid, basert på opplyst rehabiliteringsår 2002. Slukets alder og eventuell utskifting ved rehabiliteringen er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tettesjiktets gjenværende levetid og utførelsen av skjulte detaljer. Eventuell dokumentasjon fra rehabiliteringen bør fremskaffes dersom den finnes.

Tilstanden bør følges opp med tanke på lekkasjer og fuktsymptomer. Ved fremtidig rehabilitering må membran og slukløsning vurderes samlet.

Ved hulltaking og fuktundersøkelse ble det ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt i det undersøkte området. Undersøkelsen dokumenterer ikke tettheten i hele våtrommet.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av:
- Dusjvegger med armatur på vegg
- Gulvstående toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Skap med servant og speil på vegg
- Skap med skuffer og skap på vegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet teknisk levetid vurderes å være passert for sanitærutstyr og innredning. Normal forventet levetid er generelt omkring 10–25 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

• Det observeres fuktmerker på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes behov for utskifting av sanitærutstyr og innredning på sikt, da mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er passert. Konsekvensen av videre bruk er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader som følge av alder og slitasje.

• Fuktmerker på servantskapet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Eventuelle skader må utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av innredningen.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Lufttilførsel til rommet forutsettes å skje via luftespalte under døren eller annen overstrømningsåpning fra tilstøtende rom.

Eier opplyser at ventilasjonsaggregatet ble skiftet i januar 2023. Det øvrige ventilasjonsanlegget er eldre. Årstallet 2023 gjelder aggregatet og ikke etablering eller fullstendig fornyelse av ventilasjonen på badet.

Avtrekkets luftmengde og funksjon er ikke målt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson



ANDRE ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke den tilliggende konstruksjonen mot våtrommet er det gjennomført hulltaking fra boden.

Målepunktet er valgt i et område hvor det erfaringsmessig kan forekomme fuktbelastning eller fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS3. Der det var tilgjengelig treverk, ble det også gjennomført måling med pigger. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt eller synlige symptomer på fuktskade i det undersøkte området på befaringstidspunktet.

Undersøkelsen er en stikkprøve og gjelder kun det aktuelle målepunktet. Fukt eller skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av:
- Profilerte fronter
- Laminert benkeplate

Kjøkkenet har hvitevarer:
- Komfyr med stekesone
- Kombiskap
- Oppvaskmaskin

Det er registrert mindre avvik som er forenlig med kjøkkenets alder. Det må påregnes mindre avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen for å redusere risikoen for vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Manglende fuktsikring/lekkasjesikring medfører økt fare for skjulte lekkasjer og følgeskader.

ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Eier opplyser at ventilasjonsaggregatet ble skiftet i januar 2023. Det øvrige ventilasjonsanlegget er eldre. Årstallet 2023 gjelder aggregatet og ikke etablering eller fullstendig fornyelse av kjøkkenets avtrekksløsning.

Avtrekkets luftmengde og funksjon er ikke målt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de deler av installasjonen som var mulig å inspisere.
Forventet levetid på innvendige vannledninger er 20 til 50 år, avhengig av materiale og bruk, og bør vurderes i henhold til gjeldende anbefalinger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på vannledningens tilstand og vurdere utskifting dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser, for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker sannsynligheten for fremtidige skader og behov for tiltak.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting eller nødvendige tiltak dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og funksjonssvikt, noe som kan medføre kostbare skader på bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert på kjøkkenet over komfyren.

Eier opplyser at aggregatet ble skiftet i januar 2023. Det er fremlagt faktura datert 04.01.2023 for kjøp av Flexit K2 ventilasjonsaggregat og CI600-styringspanel. Fakturaen dokumenterer kjøpet, mens opplysningen om montering i denne leiligheten er gitt av eier.

Det øvrige ventilasjonsanlegget er eldre. Årstallet 2023 gjelder utskifting av aggregatet og ikke etablering eller fullstendig fornyelse av kanalnett og øvrige installasjoner.

Anlegget er vurdert ved visuell kontroll og på bakgrunn av mottatte opplysninger. Det er ikke utført funksjonstest, luftmengdemåling eller kontroll av innregulering.

Filterskift, rengjøring og service bør utføres etter produsentens anvisninger. Luftinntak og ventiler må holdes åpne og frie.

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson





TG 1 Oppvarming

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har flere elektriske varmeovner. Det er montert varmeovner på vegg i stue, entré og soverom.





TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra et felles varmtvannsanlegg. Selve varmtvannsberederen og tilhørende installasjoner er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

TG IU er satt fordi varmtvannsberederen ikke er undersøkt. Fordelingen av vedlikeholdsansvar mellom seksjonseier og sameiet må avklares mot sameiets vedtekter.

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

Sikringsskapet er plassert i entréen. Strømmåleren er plassert i felles skap utenfor leiligheten.

Det lokale eltilsynet (DLE) gjennomførte tilsyn 21.04.2023. Det ble registrert to avvik: samtidig berøringsmulighet mellom jordet og ujordet elektrisk utstyr på kjøkkenet, samt uegnet bevegelig ledning til vaskemaskinen på badet. Fremlagt utskrift fra Elvia viser at begge avvikene er registrert som lukket, og at tilsynssaken er avsluttet.

Det er fremlagt faktura, samsvarserklæring og rapport fra risikovurdering og sluttkontroll fra Elektriker Gruppen AS for arbeider i mai 2023. Dokumentasjonen beskriver fjerning av en stikkontakt, montering av ny stikkontakt, fjerning av skjøteledning og utskifting av alle automatsikringer til jordfeilautomater.

Dokumentasjonen gjelder de beskrevne arbeidene og er ikke en fullstendig tilstandskontroll av hele det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er begrenset til visuelle observasjoner og gjennomgang av mottatte opplysninger og dokumenter.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av branntekniske forhold på tilgjengelige og synlige deler. Kontrollen omfatter blant annet registrering av røykvarsler/brannalarmanlegg, manuelt slukkeutstyr og synlige rømningsforhold der dette er relevant.

Det er registrert røykvarsler/brannvarsling og manuelt slukkeutstyr datert 2021 i boligen. Funksjonstest av utstyret er ikke utført av takstmann, og det forutsettes at eier/bruker kontrollerer og vedlikeholder utstyret i henhold til leverandørens anvisninger.

Det er ikke registrert åpenbare avvik ved de kontrollerte branntekniske forholdene på befaringstidspunktet. Skjulte eller tekniske forhold som ikke er synlige ved ordinær befaring, er ikke kontrollert.





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

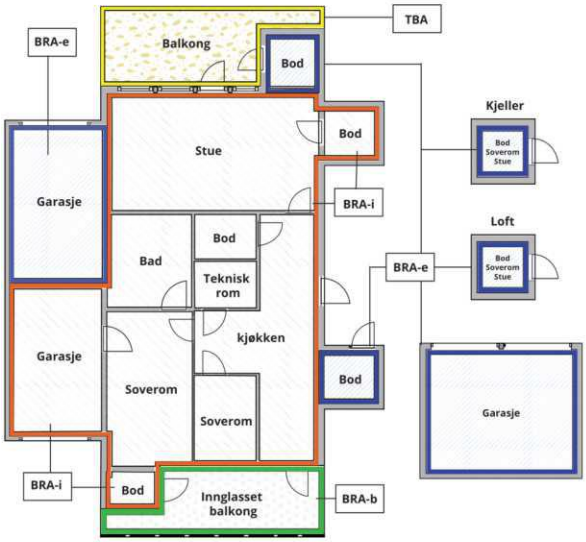
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Andre etasje	61	2		63	19
Kjeller		4		4	
SUM	**61**	**6**			**19**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Andre etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod ved balkong	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden er målt på utvalgte steder i rommene der dette har vært mulig. Høyden kan variere innenfor det enkelte rom, blant annet som følge av skrå himlinger, nedforede partier eller andre konstruksjonsmessige forhold.

Følgende takhøyder er registrert:
– Stue: 2,39 meter.
– Entré: 2,69 meter.
– Bad: 2,63 meter.

Følgende bodarealer er målt:
– Bod ved balkongen: 1,70 m², oppgitt som 2 m² etter avrunding.
– Innvendig bod: 1,62 m².
– Kjellerbod: 4 m².

Boligen er oppmålt med laser, målebånd og tommestokk i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealene i rapportens arealoversikt er oppgitt i hele kvadratmeter.

Rom utenfor selve boenheten som eier har påvist eller opplyst at disponeres av boenheten, er oppmålt og medtatt som eksternt bruksareal (BRA-e). Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eierskap eller bruksrett til disse rommene. Rommene kan være underlagt borettslagets eller sameiets disposisjonsrett. Eventuell omdisponering kan derfor medføre endringer i boligens oppgitte BRA-e og samlede BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for bygningssakkyndig. Dagens bruk og planløsning er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente/byggemeldte tegninger. Det ble ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved den visuelle befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er dokumentert elektrikerarbeider utført av Elektriker Gruppen AS i mai 2023. Arbeidene omfatter tiltak ved stikkontakter og ledning til vaskemaskin samt utskifting av automatsikringer til jordfeilautomater. Faktura, samsvarserklæring og rapport fra risikovurdering og sluttkontroll er fremlagt.

Eier opplyser også at ventilasjonsaggregatet ble skiftet i januar 2023. Det foreligger faktura for kjøp av aggregatet.

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Jan Eivind Refring Holmgren	Takstingeniør
	Pål-Bjørnar Alfheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	100		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Josefines gate 22 C

Hjemmelshaver

Alfheim Eigil Lemcke, Alfheim Helga Margrete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Homansbyen i Oslo, nær Hegdehaugsveien og Bogstadveien. Nærområdet har et variert tilbud av butikker, dagligvareforretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med buss og trikk, samt gangavstand til Slottsparken og Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gatenett til Josefines gate. Området er tilgjengelig til fots og med offentlig kommunikasjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet eller eventuelle rettighetsforhold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet, funksjon eller eventuelle rettighetsforhold.

Regulering

Eiendommen ligger, ifølge tilgjengelige opplysninger, i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere undersøkt eller verifisert av undertegnede takstmann. Det tas forbehold om eventuelle reguleringsendringer, planbestemmelser, hensynssoner og andre offentlige vedtak som kan ha betydning for eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei
Eltilsyn	21.04.2023	Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann. Dokumentet bekrefter lukkede avvik.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260534
Addresse	Josefines gate 22 C		
Postnr.	0351	Sted	OSLO
Selgers navn	Helga Margrete Alfheim		
Selgers navn	Pål-Bjørnar Alfheim		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Pål-Bjørnar Alfheim

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.10.2026

Signert av *Pål-Bjørnar Alfheim*

Initialer selger:
P A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Josefines gate 22C, 0351 OSLO**	
Dato for energimerking **06.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364951**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81000417**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **100**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **128,53**

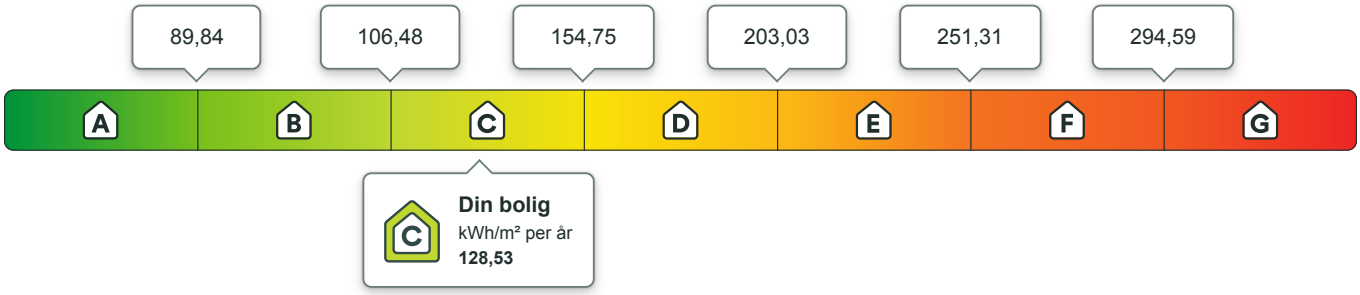
Josefines gate 22C, 0351 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
7 840,09	**128,53**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Josefines gate 22C, 0351 OSLO

Detaljering

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

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

Josefines gate 22C, 0351 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

PrivatMegleren PARK
E-post: nicolay.nordbotn.jensen@privatmegleren.nc

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Oscarslund**

05.10.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.10.2026

Boligselskap:	Sameiet Oscarslund
Organisasjonsnr:	975618684
Gnr./bnr:	214 / 100
Eier(e):	Eigil Lemcke Alfheim / Helga Margrete Alfheim
Seksjonsnr:	5
Adresse:	Josefines gate 22C, 0351 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/oscarslund
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/oscarlund/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 88914706
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Bnr. 100 er eiet, mens bnr. 230 er festet. Seksjon 5 er en del av bnr. 100.

· **Parkeringsbestemmelser:** Forretningsfører har ikke mottatt informasjon om fordeling av parkeringsplasser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.853,– pr. md.
Internett (NextGentel)	kr 149,– pr. md.
Totale felleskostnader	kr 2.002,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 34 310	kr 13 964

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Meglerbrev:	3750,- ink mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER FOR SAMEIET OSCARSLUND

Med endringer vedtatt på sameiermøte 31. mai 2010

Formålet **§1**

Sameiet Oscarslund er stiftet av sameierne i eiendommene gnr. 214 bnr. 100 og 230 i Oslo. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

Eierforholdet **§2**

Sameiet Oscarslund består av 42 eierseksjoner og eier den bygning som er oppført i på eiendommene gnr. 214 bnr. 100 (sammenføyet med bnr. 167) og bnr. 230 i Oslo. Bnr. 100 er eiet, mens bnr. 230 er festet, festetiden utløper den 31.12.2056 da sameiet som fester har rett til å innløse tomten av bortfesteren. Bygningen er delt i to atskilte deler, en boligdel og en næringsdel. Det er 30 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst oppdelingsbegjæring for eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til leiligheten/lokalet, år det gjelder garasjeplasser og boder, vises til egen fordelingsliste.

Sameiermøtet **§3**

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret har plikt til å være tilstede på sameiermøtet. På sameiermøtet kan den enkelte sameier møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfeller.

§4

Ordinært sameiermøte holdes hvert år i april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsordenen, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. mars. Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnt i innkallelsen.

§5

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til det ekstraordinære sameiermøte finner sted skriftlig minst 8 dager og høyst 20 dager i forveien. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§6

På sameiermøtet har hver sameier en stemme. Det ordinære sameiermøte skal behandle årsrapport fra styret, behandle og godkjenne årsregnskapet, behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen og foreta valg av styre og revisor. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§7

Som hovedregel treffes alle vedtak med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3 flertall til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det kreves ¾ flertall for endringer i vedtektene.

Styret **§8**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 5 medlemmer, hvorav 2 velges fra boligdelen og 2 fra næringsdelen. Lederen velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i 1 år. Det kan velges varamedlemmer.

§9

Styremøte holdes så ofte som styreledere mener det er behov for det eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Sameierne underrettes om styrets vedtak.

§10

Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak av sameiermøte. Det hører opp til styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører eller andre funksjonærer og gi instruksjon for disse, samt fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfølger sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

§11

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, regnskapet skal revideres av revisor som velges av sameiermøtet.

Driftsutgifter **§12**

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter så som eiendomsskatt, offentlige avgifter, utgifter til strøm, vedlikehold, honorar til forretningsfører og revisor.

Med vedlikehold siktes til vedlikehold av fellesarealene. Med fellesarealer menes fellesrom for ventilasjon, søppel, heiser, og andre rom som betjener hele bygningen, samt bygningen utvendig og taket. Innvendige arealer (bruksareale) på hver enkelt terrasse er ikke å regne som fellesareale.

Ovennevnte utgifter fordeles på de enkelte sameiere i henhold til sameiebrøk.

For øvrig bekoster boligdelen alene vedlikehold av denne del med ganger, trapper og utvendige arealer, likesom næringsdelen alene står for vedlikeholdet av næringsdelens fellesarealer inklusive fasadeutnyttelise i næringsøyemed og fortauet.
Vedlikeholdet administreres av sameiets styre.
Fellesarealene må ikke brukes slik at de andre sameiere unødig eller urimelig hindres i sin bruk av dem.
Eiendommen skal være forsikret, dette besørges av forretningsføreren og utgiftene til fellesforsikringen fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken.

For øvrig forplikter hver enkelt sameier seg til å forsikre sin seksjon ved såkalt hjemmets forsikring/forsikring av næringslokalet.

Til dekning av fellesutgiftene innbetaler hver sameier et månedlig a konto beløp i henhold til sin sameierbrøk, fastsatt av styret.

§13

Til sikkerhet for hver enkelt sameiers forpliktelser overfor sameiet, beheftes hver seksjon med et pant stort kr. 20.000. Pantet skal ha prioritet etter 80 % av lånetakst til enhver tid.

§14

Styret skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere.

Husorden **§15**

Som husordensregler gjelder de regler som er trykt og utgitt av Oslo og omegn Huseierforening med de tillegg som sameiermøtet til enhver tid bestemmer. Det kan med alminnelig flertall fastsettes separate ordensregler for boligdelen og for næringsdelen. Bare eiere av boligseksjoner har stemmerett i saker vedrørende husordensregler vedkommende boligdelen og bare eiere av næringsseksjoner har stemmerett vedkommende husordensregler for næringsseksjonen. For felles ordensregler for hele eiendommen har alle stemmeretter.

Disposisjonsrett **§16**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, dog må melding om eierovergang gis til styret. Fremleie er tillatt, men i boligdelen må fremleietageren på forhånd godkjennes av styret som kan nekte tiltredelse av leieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til det. Styret kan kreve leieforholdet opphørt dersom det foreligger saklig grunn til det. Sameieren forblir fullt ansvarlig for leierens handlinger og unnlatelser i forhold til det øvrige sameiet.

§17

Hver sameier står for det indre vedlikehold av sin seksjon og plikter til enhver tid å sørge for tilstrekkelig vedlikehold. Dersom et alminnelig godt vedlikehold unnlates, kan de øvrige sameiere etter vedtak på sameiermøtet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Hver sameier er også ansvarlig for vedlikehold på sin terrasse, dette gjelder dog ikke ansvar for konstruksjonsfeil og lignende Sameierne må også sørge for at terrassesluk til enhver tid er åpne.

Hver enkelt sameier må ikke bruke sin seksjon slik at det unødig eller urimelig oppstår ulempe for de øvrige sameiere.

Mislighold **§18**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen. Styret fatter beslutning i disse tilfeller. Styrets beslutning kan innankes for sameiermøtet.

§19

Disse vedtekter er forfattet av eiendommens utbygger, Tor Andenæs A/S, og tiltres fortløpende av hver ny sameier ved inngåelse av kjøpekontrakt.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET OSCARSLUND

(vedtatt på ordinært sameiemøte 29 mai 2013)

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Oscarslund og også et supplement til husordensregler utgitt av Oslo og Omegn Huseierforbund. I den utstrekning disse husordensreglene er i konflikt med Sameiets vedtekter eller husordensreglene utgitt av Oslo og Omegn Huseierforbund, vil Sameiets vedtekter og Oslo og Omegns Huseierforbunds husordensregler gjelde. Oslo og Omegn Huseierforbund eksisterer ikke lenger og følgelig vil deres husordensregler ikke bli oppdatert.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bruker, bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere og leietakere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår urimelig ulempe eller ubehag for andre beboere eller leietakere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene/garasje

Barnevogner, sportsutstyr eller andre gjenstander må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bod rommene. Vaktmester og styret kan fjerne og kaste gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene. Dørene til bod rommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Sykler skal kun plasseres i sykkelstativ i garasje eller i sykkelstativ bak uthus på gårdsplass eller på parkeringsplasser som en disponerer. Sykler hensatt andre steder kan fjernes og kastes av vaktmester eller styret. Garasjen skal kun benyttes til parkering av biler samt plassering av bilutstyr som dekk med mer. Brukerne skal kun benytte arealet

knyttet til den parkeringsplassen en eier/disponerer. Hver parkeringsplass er merket. Biler og gjenstander plassert utenfor den avmerkede parkeringsplassen som en har disposisjonsrett til kan fjernes/taues bort for eiers regning og risiko. Gjenstander plassert på parkeringsplasser og fellesareal i strid med husordensreglene kan av styret/vaktmester fjernes for eiers regning og risiko. Parkering er ikke tillatt på gårdsplassen. Biler parkert her vil kunne tauses bort for eiers regning og risiko. Parkering er heller ikke tillatt i garasjenedkjørsel eller på annet uteareal som tilhører Sameiet mot Josefinesgt, Hegdehaugsveien eller Oscarsgt. Biler hensatt her kan av styret/vaktmester taues bort for eiers regning og risiko. Garasjeporten skal ikke etterlates i åpen stilling. Røyking i garasjenedkjørselen er ikke tillatt.
Styret kan gi dispensasjon fra disse reglene for kortere perioder.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Sortering av avfall skal skje iht kommunens retningslinjer. Hvis det ikke er plass til avfallet i tiltenkte containerne skal det oppbevares i den enkelte seksjon (bolig eller næringsseksjon) til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene, garasjen eller utenfor egen inngangsdør. Seksjonene benytter søppelrommene knyttet til hvert inngangsparti for organisk avfall. Søppelsjaktene skal kun benyttes til dertil egnet avfall. Esker, pizza bokser og lignende er IKKE egnet avfall. Alt som kastes i søppelsjaktene skal være forsvarlig emballert.

§ 5. Postkasseskilt og ringeklokketablå

Hver enkelt eier av seksjon utstyrt med postkasse og/eller ringklokke plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn. Skilt til ringetablåene bestilles gjennom vaktmester og betales av den enkelte seksjonseier. Til postkassene skal benyttes standard skilt som passer i postkassens navnefelt. Dette ordnes av den enkelte beboer/seksjonseier. Tape og lignende godtas ikke og vil bli fjernet av vaktmester/styret uten videre varsel.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo og utstyr bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun eller ens leietaker påfører eiendommen. Beboerne og brukere oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Det er ikke tillatt å sette opp egne parabolantenner. Styret kan gi dispensasjon for dette for 1 år av gangen.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod rommene, avfallsrommet og tavlerommet. I særdeleshet om sommeren bør en tilstrebe å begrense bruk av belysningen i inngangspartiene.

§ 10.Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett funksjonsdyktig brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at gjeldene forskrifter etterfølges.

§ 11.Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og

problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12.Sluker på terrasser

Seksjonseier er ansvarlig for at sluker på terrasser som seksjonen disponerer holdes renset og fri for skitt, snø og is. Sameiet kan holde seksjonseier økonomisk ansvarlig for unnlatelse i denne sammenheng.

§ 13.Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til eiendommen. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 14. Husordensregler som kun gjelder boligdelen

Det skal i boenhetene være alminnelig ro etter kl 23.00. Fredager, lørdager og i langhelger åpnes for en mer fleksibel tidsgrense forutsatt at en tar rimelig hensyn til naboer. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Grilling er tillatt dersom dette kan skje uten vesentlig ulempe for andre brukere av bygget og på en forsvarlig måte mht brannfare. Kullgrill er ikke tillatt å benytte.

§ 15. Husordensregler som kun gjelder næringsdelen

Restauranten benytter eget søppelrom til organisk avfall. Næringsseksjonene skal benytte komprimatoren for all emballasje og annet uorganisk avfall som egner seg for komprimatoren, eventuelt selv sørge for bortkjøring av avfallet.

Oslo, 29mai 2013

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Oscarslund

Orgnr: 975 618 684

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 786 766**	**1 728 993**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	548 217	57 773
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**548 217**	**57 773**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**2 334 983**	**1 786 766**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 487 258	2 103 557
Kortsiktig gjeld	1 152 276	316 791
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	**2 334 983**	**1 786 766**

Resultatregnskap 2025

Fordelingsnøkkel		**56,85 %**	**43,15 %**				
	Note	**Bolig**	**Næring**	**Regnskap 2024**	**Bolig**	**Næring**	**Regnskap 2025**
DRIFTSINNTEKTER							
Innkrevde felleskostnader		881 172	167 176	1 048 348	833 904	715 972	1 549 876
Utleie av uteareal		1 021 931	775 661	1 797 592	1 045 967	793 905	1 839 872
Kabel-TV/internett		146 520	0	146 520	53 640	0	53 640
Diverse inntekter		162 591	123 409	286 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 212 214**	**1 066 246**	**3 278 460**	**1 933 511**	**1 509 877**	**3 443 388**
DRIFTSKOSTNADER							
Personalkostnader	**2**	2 178	1 653	3 831	15 737	11 944	27 681
Styrehonorar	**3**	15 444	11 723	27 167	111 606	84 711	196 317
Forsikring		142 345	108 042	250 387	162 208	123 118	285 326
Forretningsførsel		36 504	27 707	64 211	37 783	28 678	66 461
Revisjon		13 735	10 425	24 160	5 672	4 306	9 978
Festeavgift		81 263	61 679	142 942	91 095	69 143	160 238
Kommunale avgifter		376 125	285 485	661 610	422 143	320 412	742 555
Energi/fyring	**4**	93 795	71 191	164 986	104 124	79 031	183 155
Kabel-TV/internett		289 348	0	289 348	-70 128	0	-70 128
Vedlikehold	**5**	734 529	557 518	1 292 047	593 065	450 146	1 043 211
Renhold		66 518	50 488	117 006	68 512	52 002	120 514
Vaktmestertjenester		123 038	93 387	216 425	135 585	102 911	238 496
Andre driftskostnader	**6**	42 107	31 959	74 066	22 674	17 210	39 884
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 016 927**	**1 311 258**	**3 328 185**	**1 700 076**	**1 343 612**	**3 043 686**
DRIFTSRESULTAT		**195 287**	**-245 012**	**-49 725**	**233 435**	**166 265**	**399 702**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD							
Netto finansposter	**7**	77 940	29 558	107 498	107 679	40 836	148 515
RESULTAT FINANSPOSTER		**77 940**	**29 558**	**107 498**	**107 679**	**40 836**	**148 515**
Resultat		**273 228**	**-215 455**	**57 773**	**341 114**	**207 101**	**548 217**
DISPONERING							
Overført til/fra egenkapital	**8**	273 228	-215 455	57 773	341 114	207 101	548 217
SUM DISPONERING		**273 228**	**-215 455**	**57 773**	**341 114**	**207 101**	**548 217**
Egenkapital i %		72,50 %	27,50 %		70,26 %	29,74 %	

Balanse 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Kunst	**8**	0	25 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**25 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 463	-16 574
Forskuddsbetalte kostnader		1 061 355	309 613
Bankinnskudd		2 418 441	1 810 518
SUM OMLØPSMIDLER		**3 487 258**	**2 103 557**
SUM EIENDELER		**3 487 258**	**2 128 557**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**8**	2 334 982	1 811 766
SUM EGENKAPITAL		**2 334 982**	**1 811 766**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 152 273	311 439
Annen kortsiktig gjeld		2	5 352
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 152 276**	**316 791**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 487 258**	**2 128 557**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 27 681.

NOTE 3 - STYREHONORAR/LØNN

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 196 317.

NOTE 4 - ENERGI/FYRING

Gårdslys/ strøm	90 943
Varmtvann	92 212
Sum energi/fyring	**183 155**

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Egenandeler forsikring	22 000
Reprasjon og vedlikehold bygninger	996 211
Reperasjon og vedlikehold annet	25 000
Sum vedlikehold	**1 043 211**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Programvare	15 079
Kontingenter	3 192
Leie lokaler	2 000
Bank og kortgebyrer	3 349
Honorar økonomisk og juridisk bistand	14 248
Driftsmateriale	2 016
Sum andre driftskostnader	**39 884**

NOTE 7 - NETTO FINANSPOSTER

Annen renteinntekt	96 180
Annen finansinntekt	52 450
Annen rentekostnad	115
Sum netto finansposter	**148 515**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1 - bolig	1 313 604
Overført til/fra egenkapital - bolig	341 114
Kostnadsført inventar i balansen mot EK	-14 213
Opptjent egenkapital 1.1 - næring	498 162
Overført til/fra egenkapital - næring	207 101
Kostnadsført inventar i balansen mot EK	-10 788
Opptjent egenkapital 31.12	**2 334 982**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

SAMEIET OSCARSLUND Norge

Signert med Norsk BankID

21-05-2026 19:48:48 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Joakim Astrup Sundt
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1796663
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1975-04-09

Joakim Astrup Sundt
joakim.sundt@telenor.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.10.127.72

Signert med Norsk BankID

22-05-2026 05:49:00 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Andrea Ambro Riis
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2980858
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1994-03-06

Andrea Ambro Riis
andreaambroriis@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.114.140

Signert med Norsk BankID

22-05-2026 11:34:28 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Amund Lunde
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-596278
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1974-05-12

Amund Lunde
amundlu@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.213.23.166

Signert med Norsk BankID

23-05-2026 18:47:23 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Man Bun Peter Cheung
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1543754
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1952-11-05

Man Bun Peter Cheung
bt18as@gmail.com

Leveransekanal: E-post

IP-adresse: 193.90.111.92

Signert med Norsk BankID

23-05-2026 12:37:39 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Yeung Fong Cheung
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5994-4-628332
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1956-11-03

Yeung Fong Cheung
yeungfong@msn.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.90.111.92

SAMEIET OSCARSLUND

Referat fra ordinært årsmøte i Sameiet Oscarslund.

Tid: Torsdag 04.06.2026 kl 18.30

Sted: Uranienborgveien 28, Oslo

Saksliste:

1. Registrering av deltakere
   Samtlige seksjoner unntatt 4 var representert fysisk eller ved fullmakt.

2. Godkjenning av innkalling
   Det var ingen innvendinger til innkallingen.

3. Valg av referent
   Andrea Ambro Riis ble valgt til referent

4. Styrets beretning
   Styrets beretning ble godkjent uten innsigelser.

5. Behandle, godkjenne regnskap. Revisors beretning
   Regnskapet og revisors beretning ble tatt til etterretning.

6. Valg av styremedlemmer for 1 år. Valg av vararepresentanter.
   Boligdelen: Andrea Ambro Riis og Amund Lunde ble valgt som styremedlemmer for boligdelen. Tor Andenæs og Kjell Langva valgt som varamedlemmer for disse.

   Næringsdelen: Peter Cheung og Yeung Fong Cheung ble valgt som styremedlemmer for næringsdelen, med Christian Cheung og Carina Hepsø som vararepresentanter.

7. Valg av styreleder og vararepresentant for styreleder samt fastsettelse av honorar for styreleder for perioden 2025/2026.
   - Joakim Astrup Sundt ble valgt som styreleder.
   - Tor Andenes og Kjell Langva ble valgt som vararepresentant for styreleder.
   - Godtgjørelsen til styreleder videreføres fra fjorårets nivå uten KPI-justering.
   - Styreleder ga informasjon som begrunnet forslaget til styrehonorar

8. Valgkomite
   Kjell Langva ble valgt.

9. Eventuelt
   - Det ble ytret et ønske om undersøkelse av:
     - Behov for vedlikehold av vinduer
     - Vedlikehold av soil-rør i de nederste etasjene i sameiet
     - Blomstekasse til venstre for oppgang B
     - Vedlikehold av vinduer
     - Om tilfluktsrom dekker krav
     - Hvem som har tilgang til kameraer montert i garasje, sletterutiner o.l.
     - Mulighet for egen lås til kjølerom/bod i inngang A
   - Det ble ytret et ønske om fellesdugnad før 17.mai.
   - Det ble ytret et ønske om garasjevask i sommer, samt årlig vask av garasjen etter vinteren.
   - Avklaring tilknyttet lakkering av smijernsport. Joakim undersøker dette med vaktmester.

Andrea Ambro Riis

Joakim Astrup Sundt

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

SAMEIET OSCARSLUND Norge

Signert med Norsk BankID

17-06-2026 12:40:38 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Joakim Astrup Sundt
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1796663
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1975-04-09

Joakim Sundt
joakim.sundt@telenor.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

18-06-2026 14:06:37 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Andrea Ambro Riis
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2980858
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1994-03-06

Andrea Ambro Riis
andreaambroriis@gmail.com

Leveransekanal: E-post

SAMEIET OSCARSLUND

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Oscarslund.

Tid: Torsdag 4. juni 2026 kl 1830

Sted: Uranienborg Lille menighetssal i Uranienborgveien 28

Styrets årsberetning og årsregnskap er vedlagt.

Til behandling foreligger

1) Registrering av deltakere
2) Godkjenning av innkalling
3) Valg av referent samt seksjonseiere til å underskrive protokoll
4) Styrets beretning
5) Behandle, godkjenne regnskap. Revisors beretning
6) Valg av styremedlemmer for 1 år. Valg av vararepresentanter.
7) Valg av styreleder. Valg av vararepresentant for styreleder. Fastsettelse av honorar for styreleder for perioden 2025/2026
8) Valg av valgkomite
9) Eventuelt. Her kan ingen vedtak fattes.
    - Herunder kommer brannkontroll, vedlikeholdsplan, dugnad mm

Oslo, mandag 25.05.2026

Joakim Sundt

Styrets formann

Sensitivity: Internal

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Avantor A/S
Postboks 570

1301 SANDVIKA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	790104376	93/9130

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	10. mars 1993

Arbeidssted : 214/0230 Oscars gate 21 M.Fl.
Byggherre : Avantor A/S, Postboks 570, 1301 SANDVIKA
Arbeidets art: NYBYGG

FERDIGATTEST

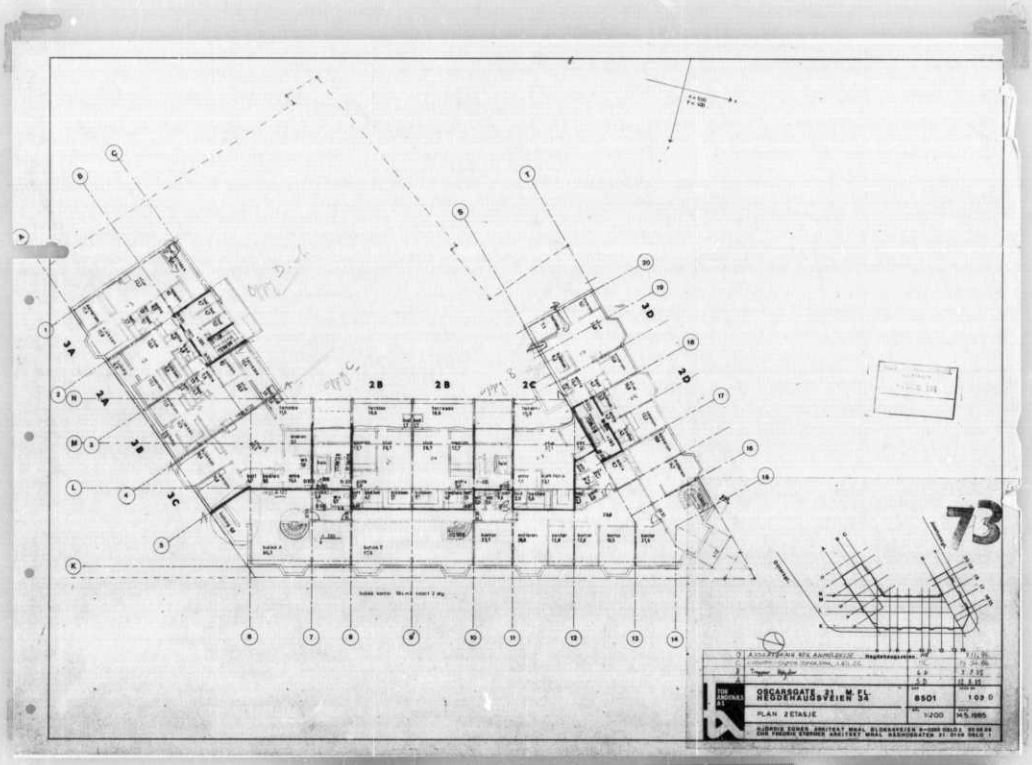
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 214, Bruksnr 100	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:	Josefines gate 22 C, gatenr 13536			
Veiadresse:	0351 Oslo	**Grunnkrets:**	801	Homansbyen rode 1
(fra bruksenhet)	20.04.2016	**Valgkrets:**	503	Norges Blindeforbund
Oppdatert:		**Kirkesogn:**	1010401	Uranienborg
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	01.04.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1 150/54 367
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 299,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.03.1982

Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 258,0	Igangset.till.:	09.01.1986
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	4 357,0	Ferdigattest:	10.03.1993
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	7 615,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	21.01.1987
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	30
Bygningsnr:	81000417			Antall etasjer:	6

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

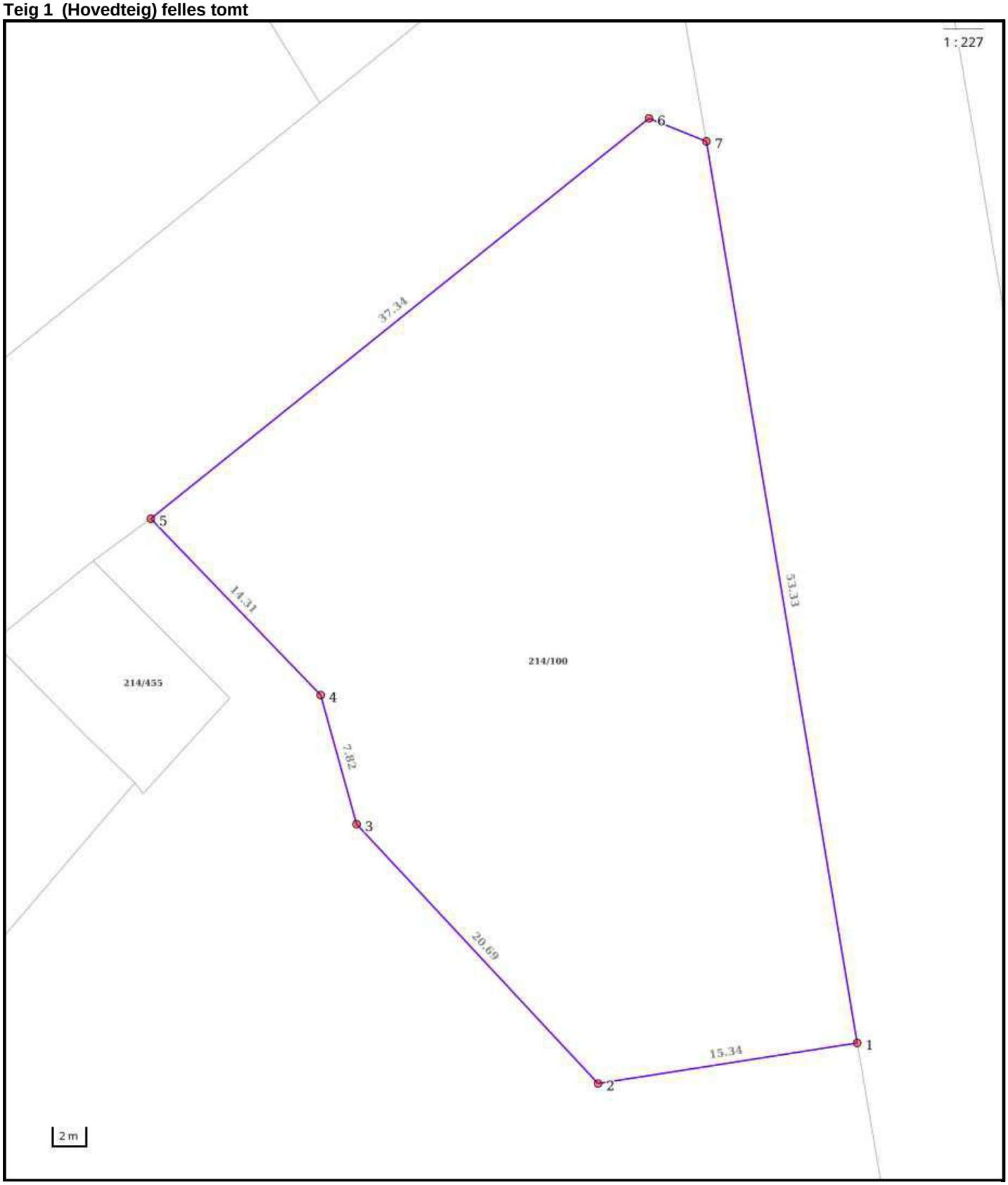
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 299,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 037,96	596 515,60	15,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 644 034,23	596 500,72	20,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 644 048,02	596 485,29	7,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 644 055,33	596 482,52	14,31m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 644 064,68	596 471,69	37,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 644 090,58	596 498,59	3,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 644 089,54	596 502,06	53,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

01.APR.86 019870

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	214	100 og 230		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Tor Andenæs A/S			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Rett grunnbok, Gjurre Lund

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	928	21	B	1411
2	B	465	22	B	882
3	B	747	23	B	1150
4	B	659	24	B	1150
5	B	659	25	B	1150
6	B	1189	26	B	1262
7	B	852	27	B	2323
8	B	470	28	B	880
9	B	993	29	B	880
10	B	1211	30	B	734
11	B	1411	31	N	1341
12	B	882	32	N	1235
13	B	1177	33	N	1763
14	B	1177	34	N	278
15	B	1177	35	N	2027
16	B	1020	36	N	2269
17	B	926	37	N	278
18	B	985	38	N	278
19	B	985	39	N	2724
20	B	1173	40	N	900
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		54377 54367

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

S 41	N	6800
S 42	N	3566

Til sikkerhet for betaling av fellesutgifter påheftes hver seksjon pant til sameiet for kr 20 000. Pantet skal ha prioritet etter 80 % av seksjonens lånetakst til enhver tid.

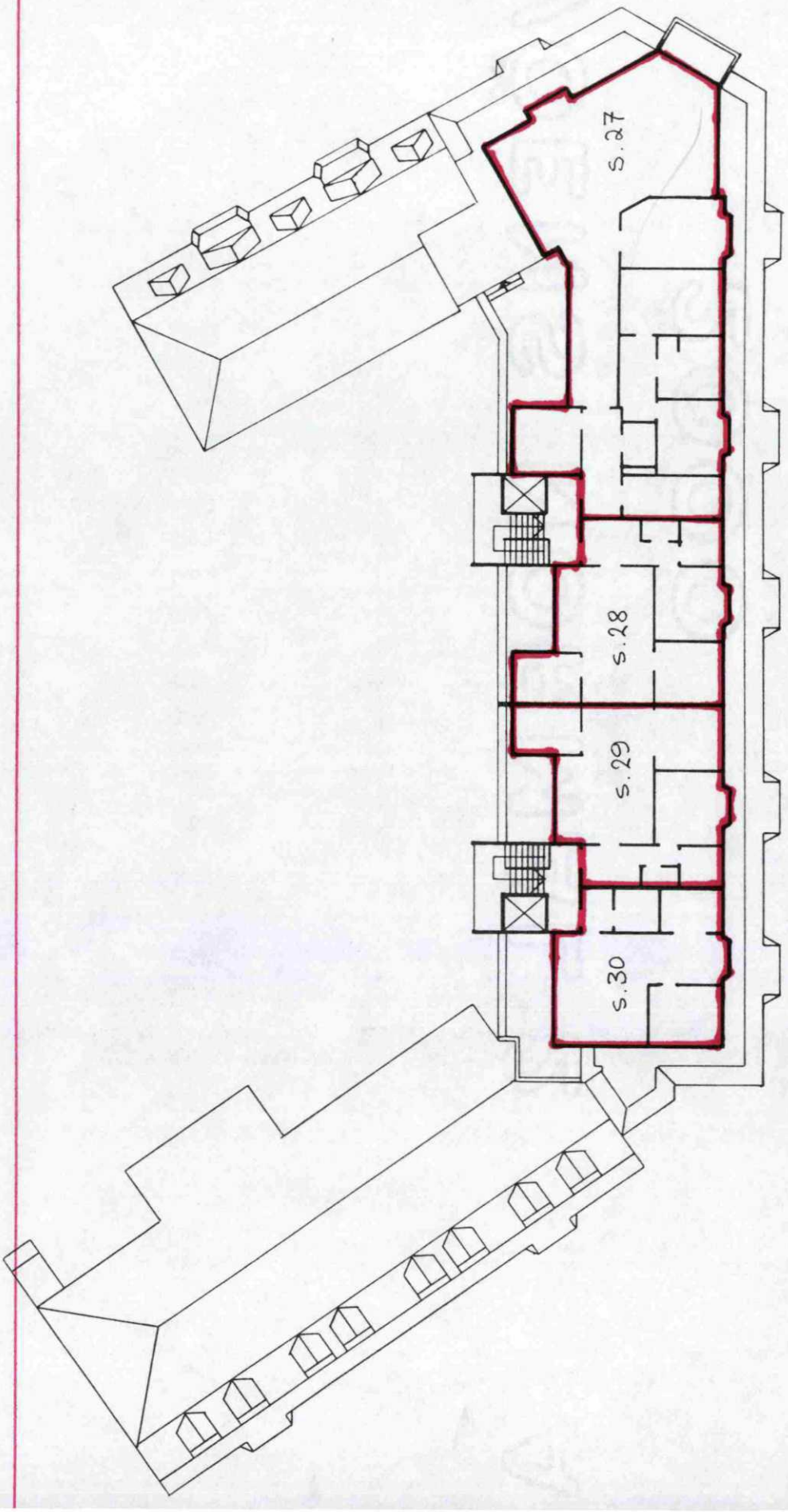
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Udatert	TOR ANDENÆS A/S
Sted: Oslo	Leif Johansen (s)

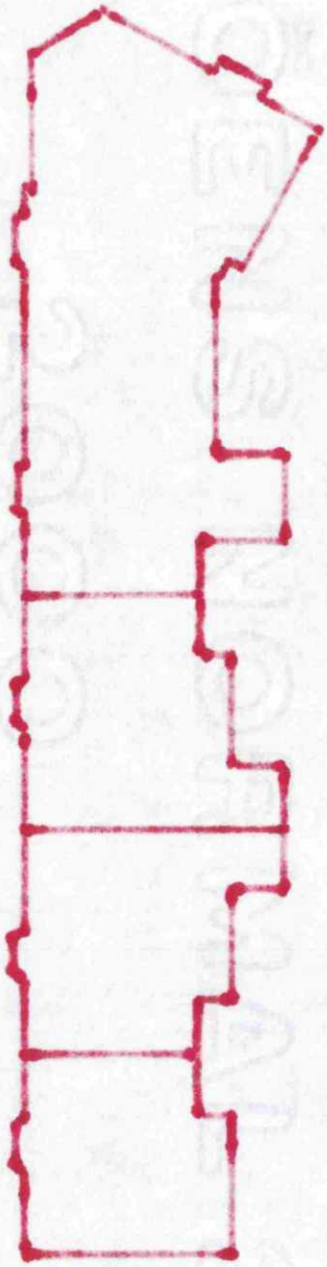
Dokumentet returneres til:

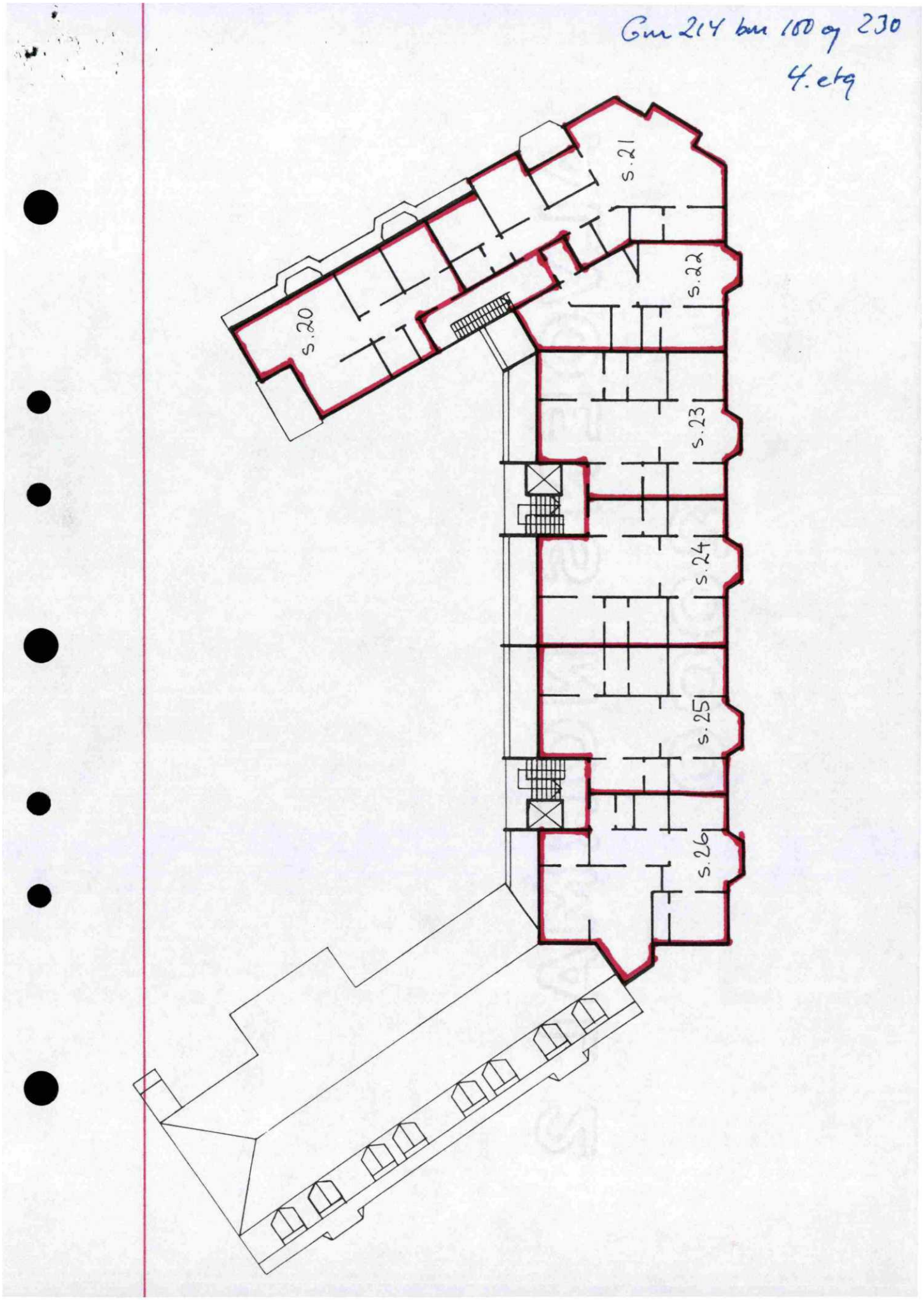
Navn	Adresse	Telefon
Adv. Øyvind Lund	Niels Juelsgt.12, 0272 Oslo	2 55 72 40

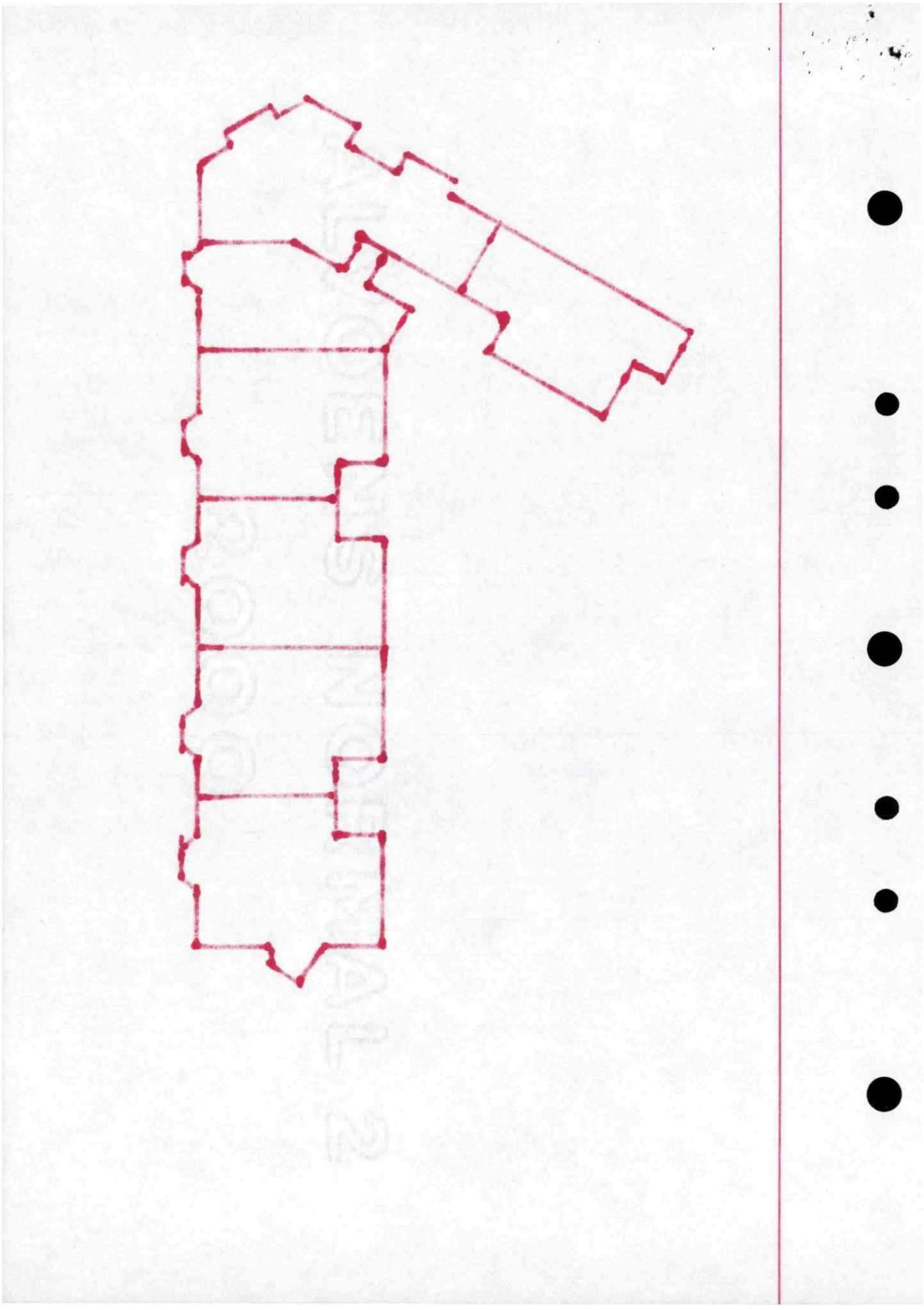
Gnr 214 bnr 100 og 230

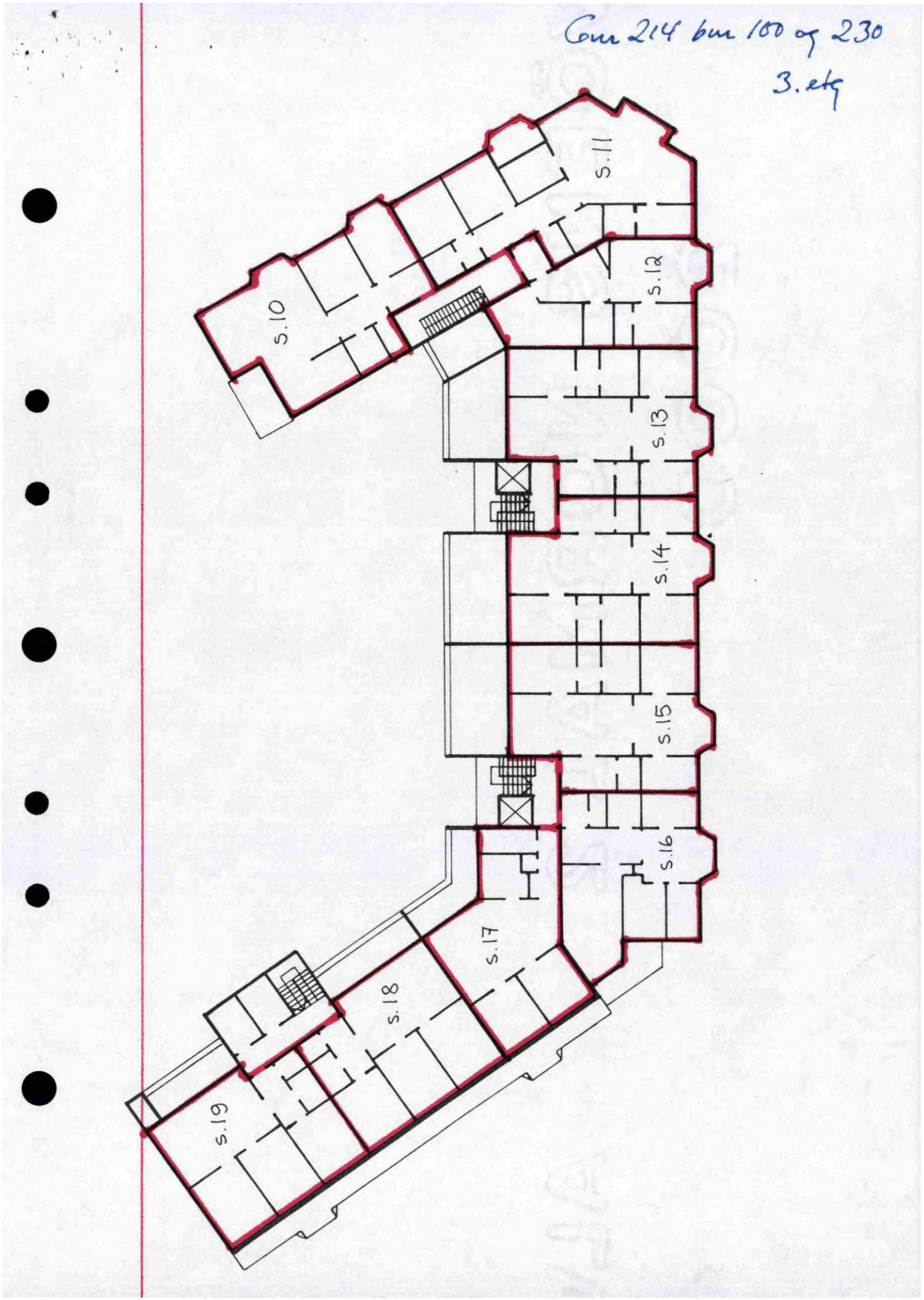
5. etg

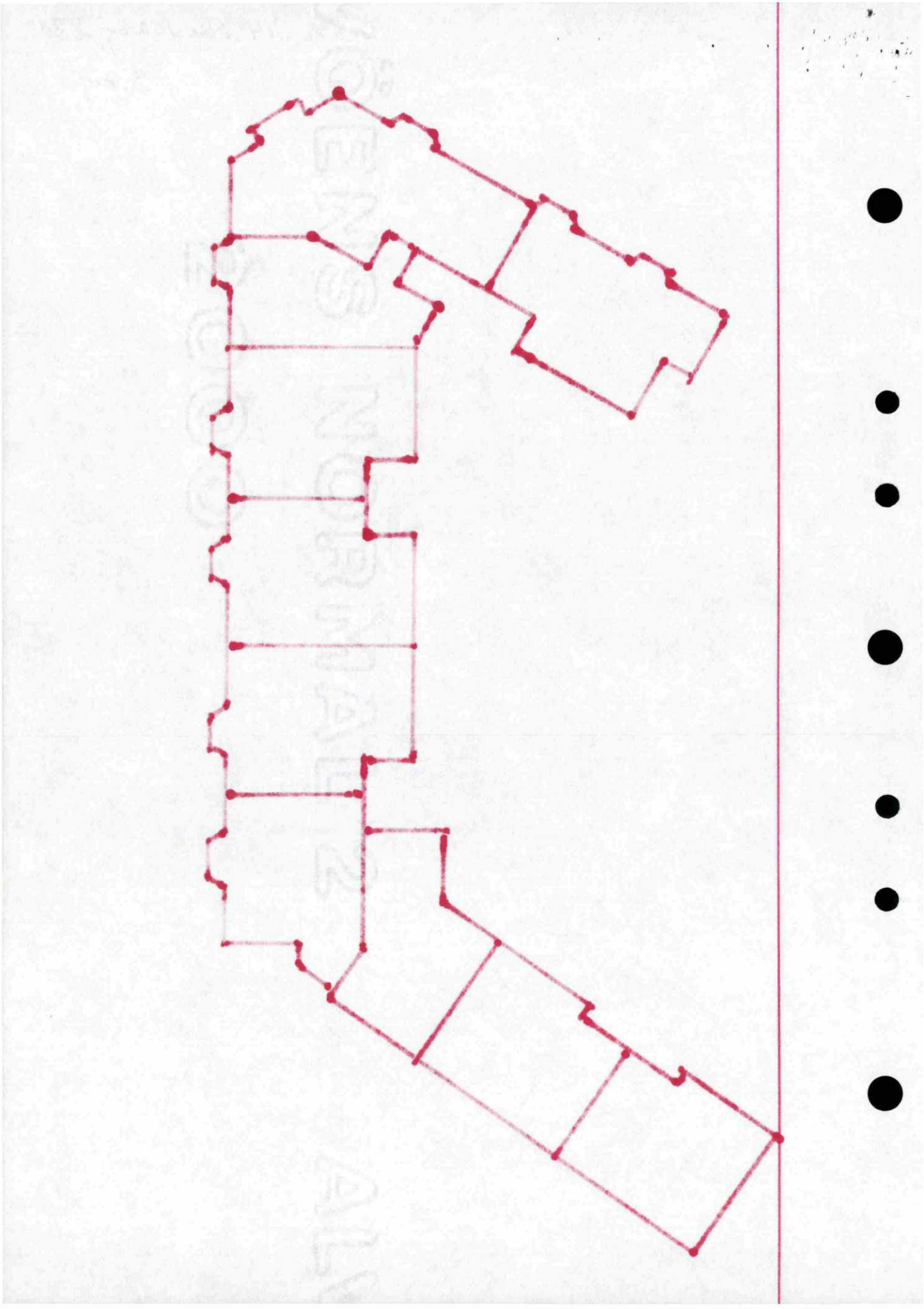


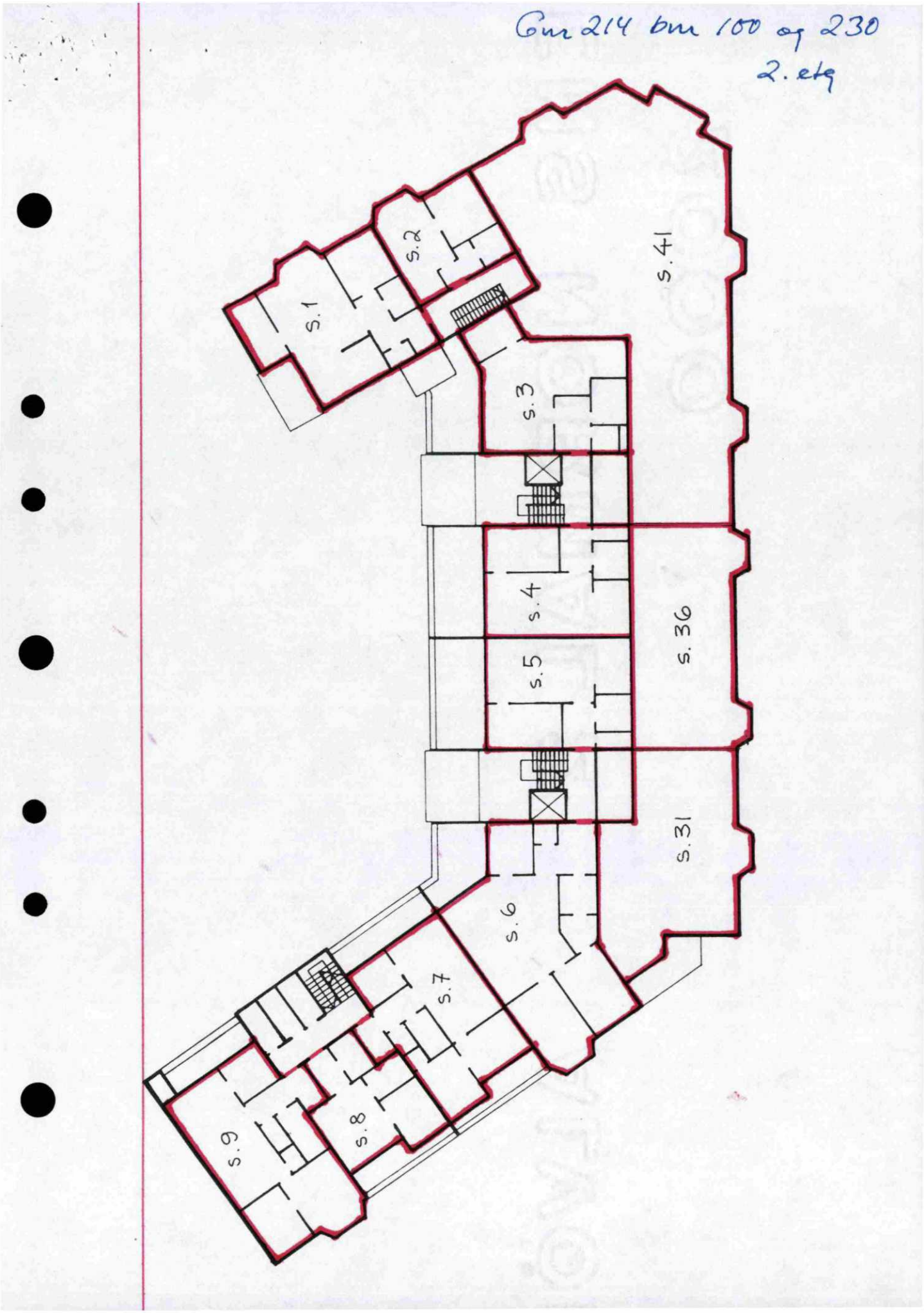


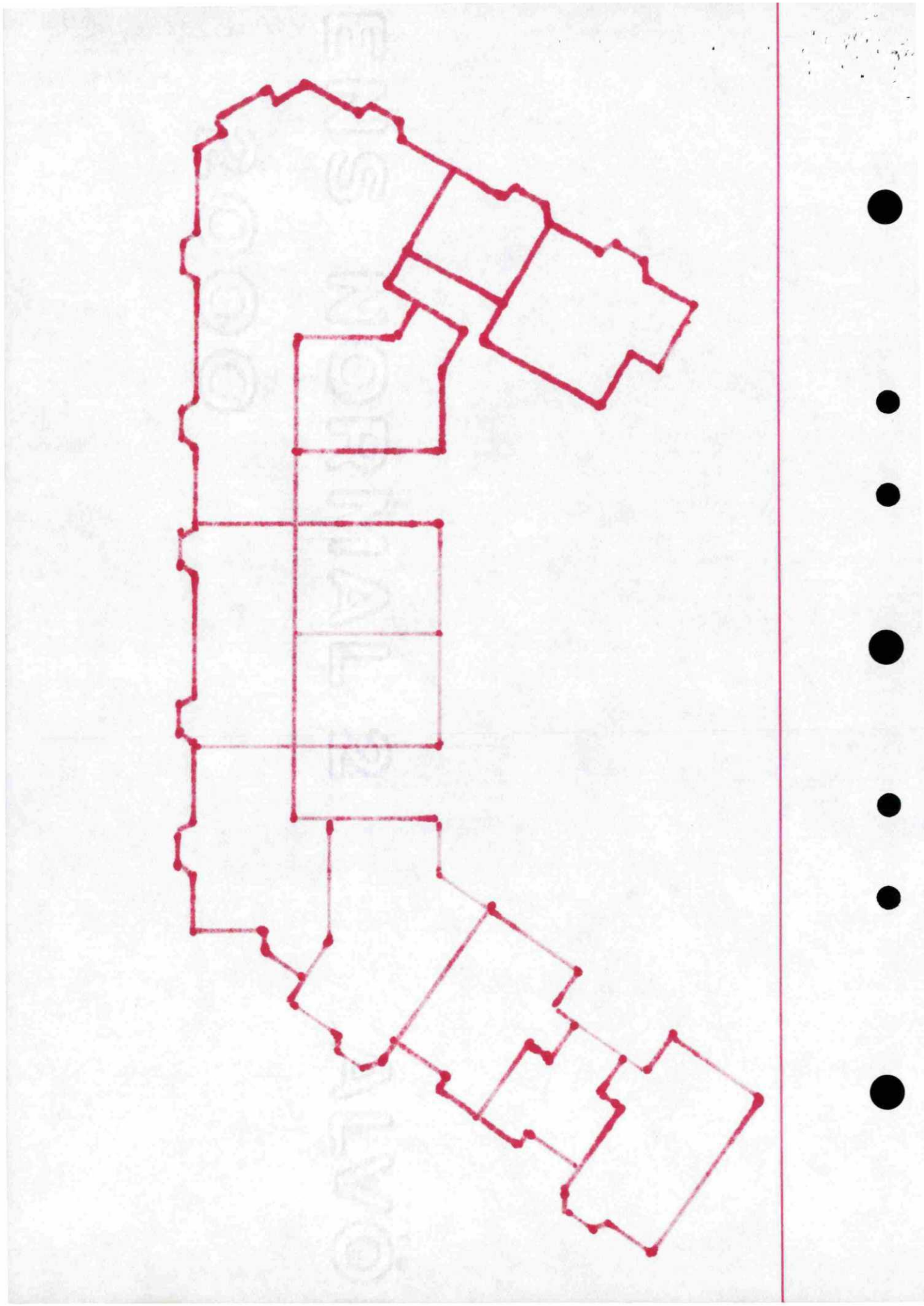

Gnr 214 bnr 180 og 230
4. etg
s.20
s.21
s.22
s.23
s.24
s.25
s.26

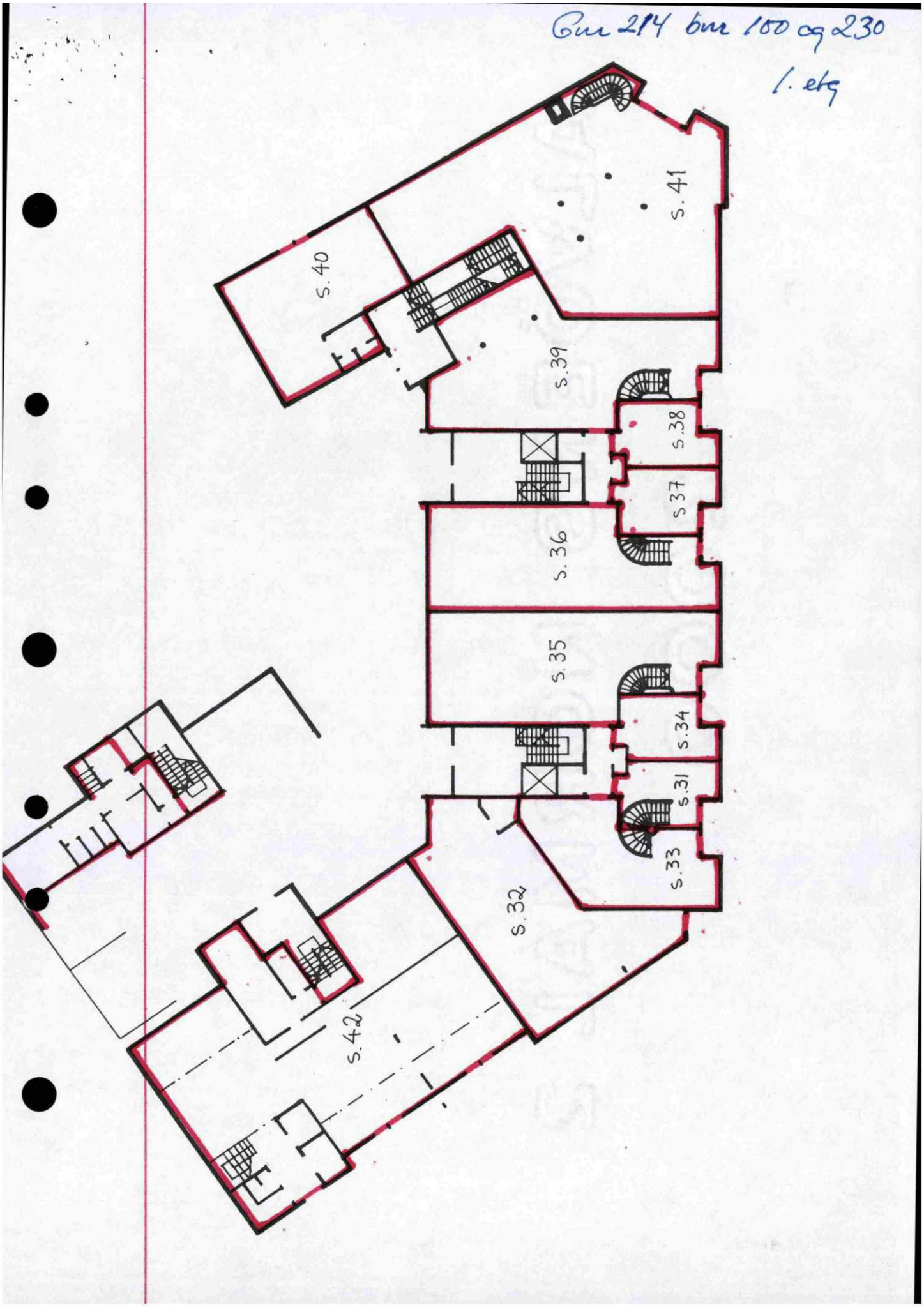


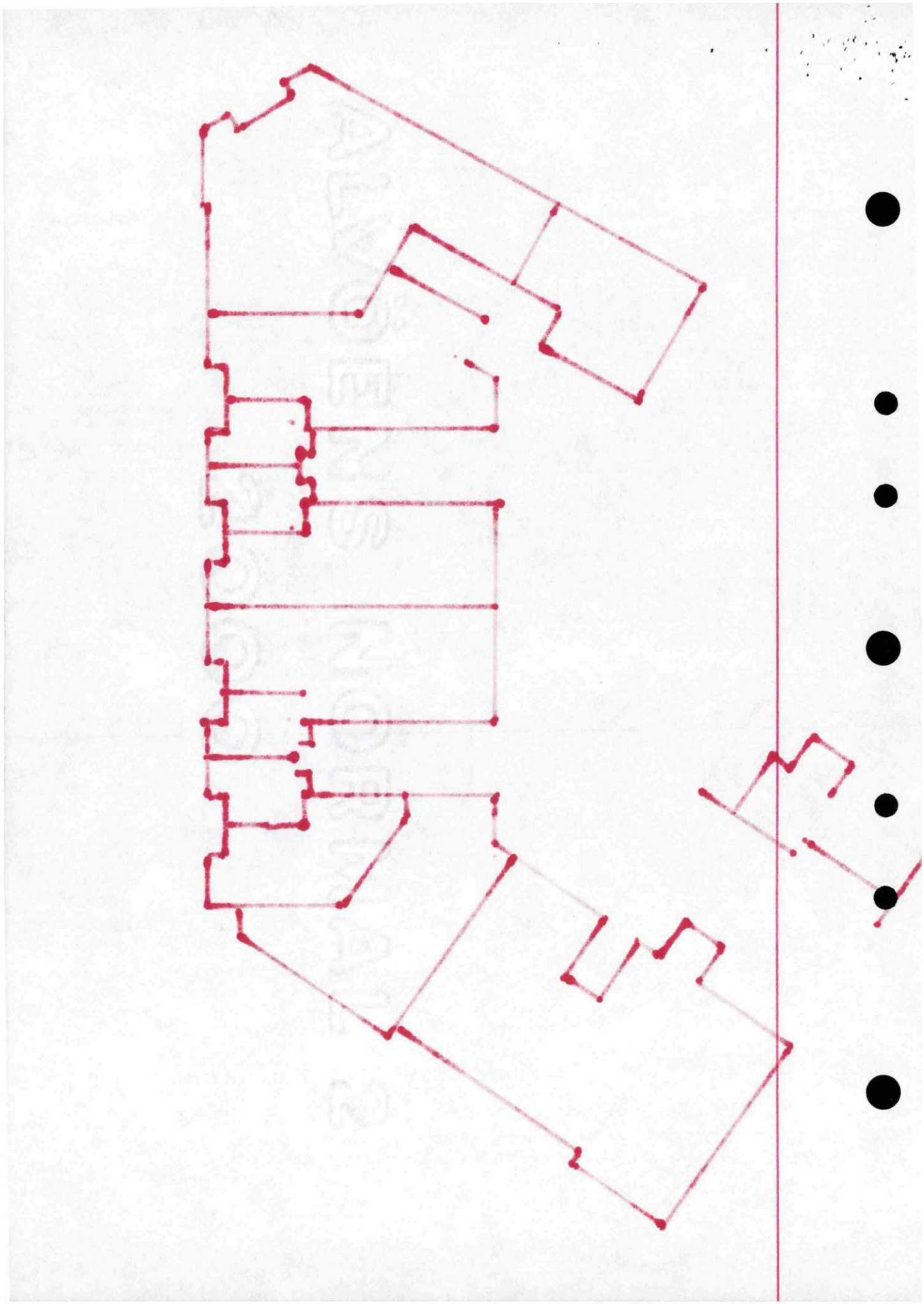

Gnr 214 bnr 100 og 230
3. etg
s.10
s.11
s.12
s.13
s.14
s.15
s.16
s.17
s.18
s.19




Gnr 214 bnr 100 og 230
2. etg
s.1
s.2
s.3
s.4
s.5
s.6
s.7
s.8
s.9
s.41
s.36
s.31

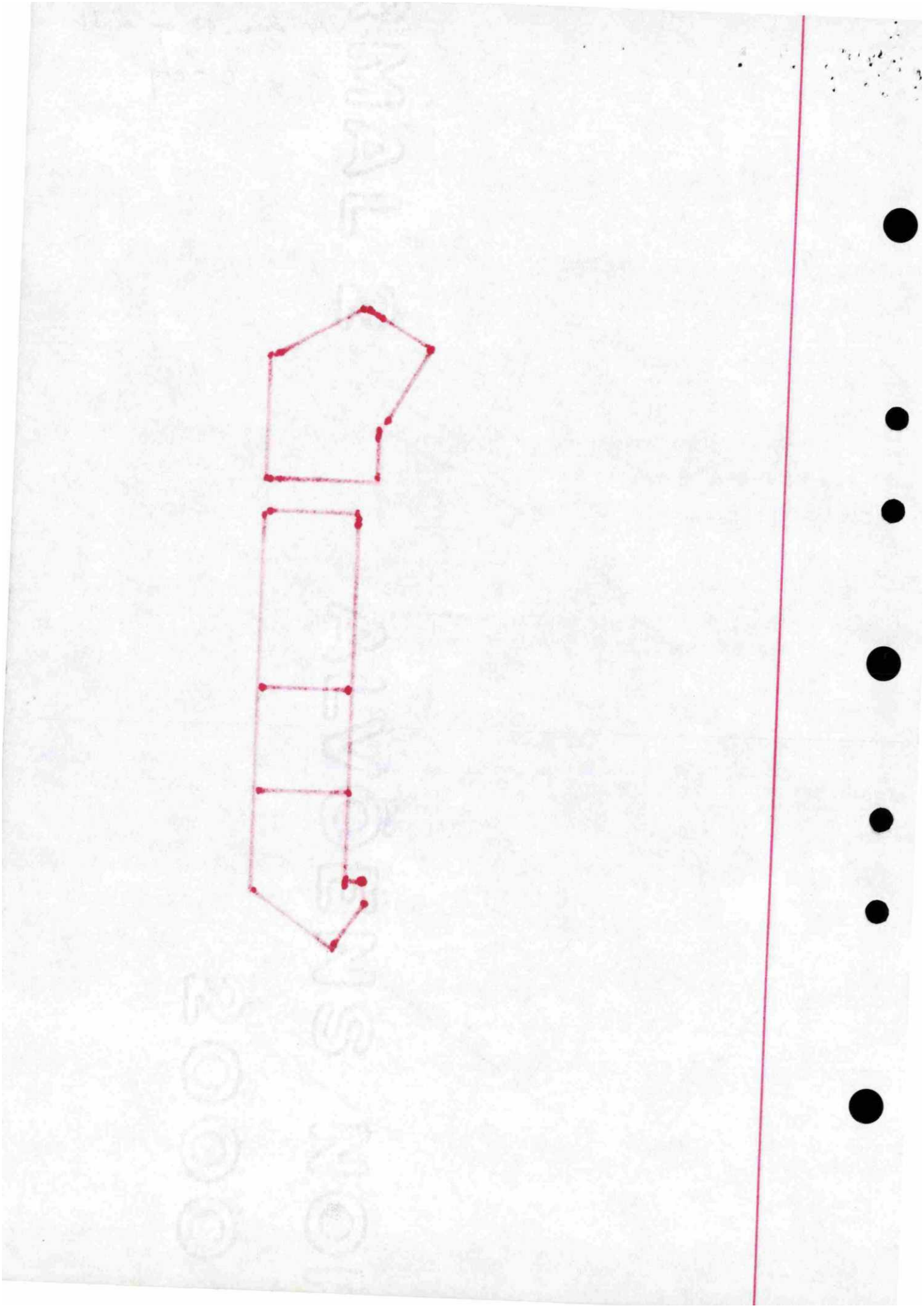


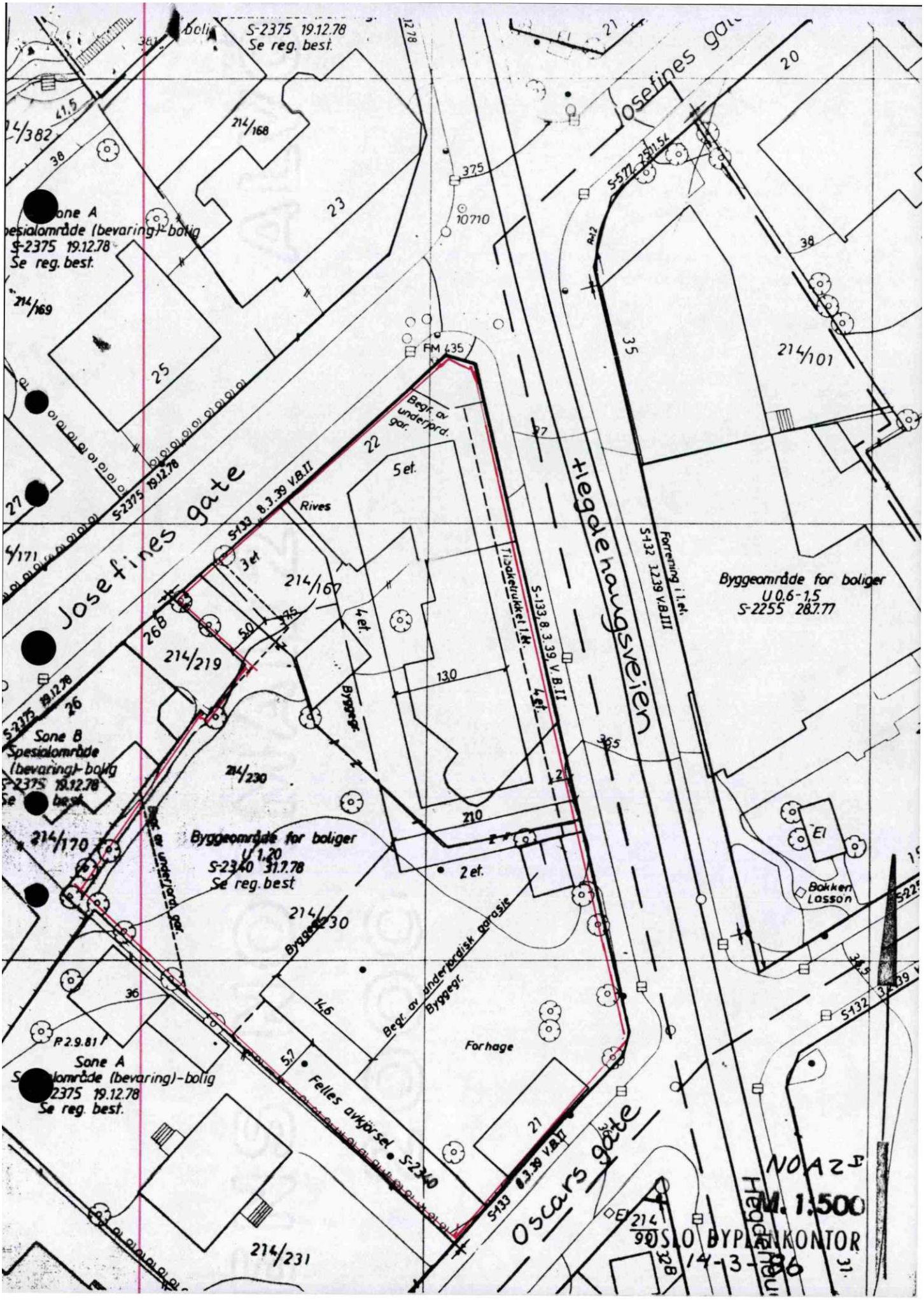

Gnr 214 bnr 100 og 230
1. etg
s. 40
s. 41
s. 39
s. 38
s. 37
s. 36
s. 35
s. 34
s. 31
s. 33
s. 32
s. 42



Gnr 214 bnr 100 og 230
U-etg






Josefines gate
Josefines gate
Oscars gate
Tiegalehaugsveien
S-2375 19.12.78
Se reg. best.
Sone A
Spesialområde (bevaring)-bolig
S-2375 19.12.78
Se reg. best.
Sone B
Spesialområde
(bevaring)-bolig
S-2375 19.12.78
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
U 1,20
S-2340 31.7.78
Se reg. best
Byggeområde for boliger
U 0.6-1,5
S-2255 28.7.77
Rives
Begr. av underjord. gar.
Begr. av underjordisk garasje
Byggegr.
Forhage
Felles avkjørsel
S-2340
Forening i 1.et.
S-132 12.39 V.B.III
S-133, 8.3.39 V.B.II
Tilbaketrukket 1.et.
4 et.
5 et.
3 et.
2 et.
214/168
214/169
214/171
214/219
214/230
214/231
214/101
214/160
214/170
214/382
23
25
26
27
22
21
35
36
38
20
130
146
210
268
365
FM 435
10710
El
Bakken Lasson
NO AZ P
M. 1:500
OSLO BYPLANKONTOR
14-3-86

Oslo

S-2340

Endret reguleringsplan for Oscars gate 21, Hegehaugsveien 34 og Josefines gate 22, som reguleres til byggeområde for boliger med forretninger.

Vedtaksdato: 31.07.1978

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197801398

Lovverk: BL 1965

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 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSCARS GATE 21, HEGDEHAUGSVEIEN 34 OG JOSEFINES GATE 22, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED FORRETNINGER, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Eiendommene reguleres til byggeområde for boliger varierende fra 2 etasjer til 4 etasjer med en tilbaketrukket 5 overetasje. Takoppbygg tillates ikke. Utnyttelsesgraden for samtlige eiendommer under ett må ikke overstige 1,20.

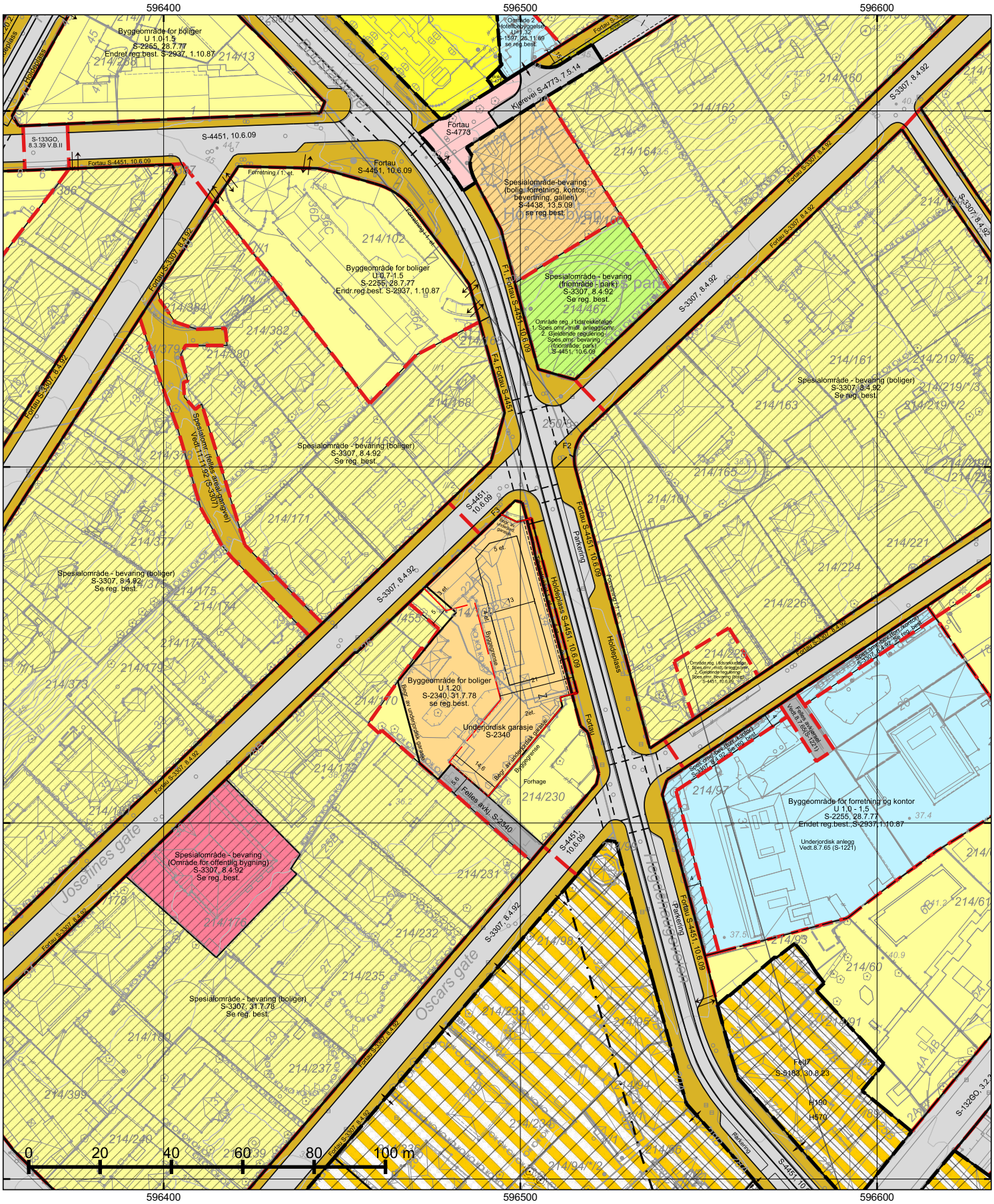
§ 3. Byggverket skal hva angår arkitektonisk utforming, materialer, overflater m.m. tilpasses det omkringliggende bevaringsstrøk.

§ 4. I 1. etasje mot Josefines gate samt i hele 1.etasje og halve 2.etasje langs Hegdehaugsveien tillates innredet forretninger som betjener strøket. I halve 1.etasje mot Oscars gate tillates innredet spise-lokaler. Det kan innredes maksimalt 9 2-roms leiligheter. De øvrige leilighetene skal ha minst 3 rom og kjøkken. Planlegging og utførelse av forretninger og spisesteder bør tilsikte minimal støy og andre ulemper for husets beboere.

§ 5. Det skal opparbeides felles underjordisk garasjeanlegg med 1 bilplass pr. familieleilighet, samt 1 bilplass pr. 50 m2 salgsareal og 14 bil- plasser pr. 100 sitteplasser i spiselokaler. I garasjekjelleren må det dessuten avsettes plass til lossing og lessing av varer. Ervervsparkering tillates ikke. Parkering i forhave eller gårdsrom tillates ikke.

§ 6. Den ubebygde del av arealet skal være tilgjengelig for alle eiendommer og beboere. Eksisterende trær bevares. Søknad om byggetillatelse skal ledsages av plan for de ubebyggede arealer, inklusive forhaven, som foreskrevet i paragraf 69 i bygningslov med vedtekter for Oslo. Forhaven mot Oscars gate opparbeides parkmessig uten gjerde mot gaten. Den tillates benyttet til en mindre uteservering tilknyttet spisested i 1. etasje. Salgsboder og lignende tillates ikke oppsatt i forhaven, og denne må ikke asfalteres.

§ 7. Den på planen viste avkjørsel skal være felles for alle eiendommer innen planområdet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
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: 163743/ 86540852
Deres ref.:
Adresse: Josefines gate 22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/100

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

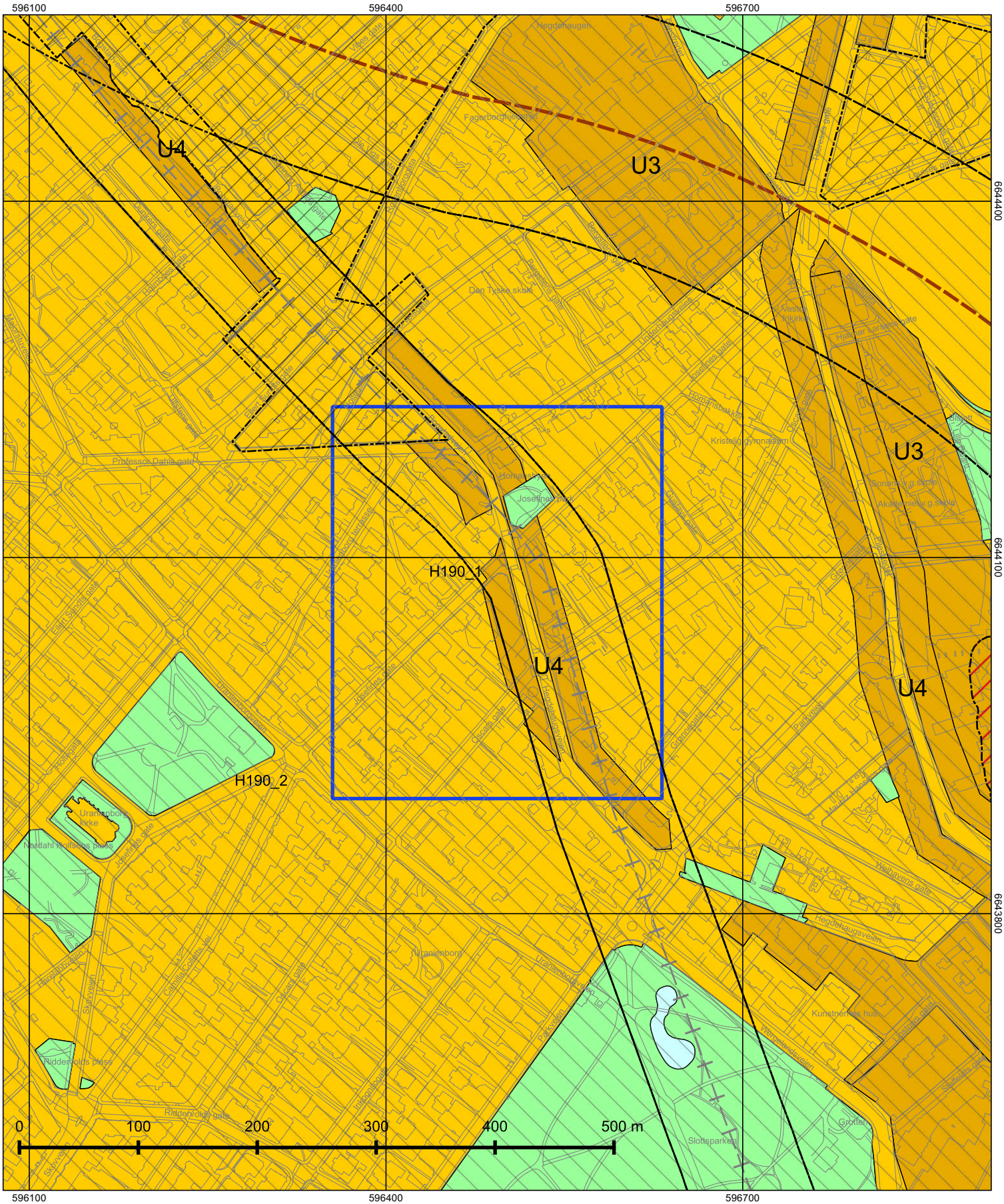
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

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

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163743/86540852
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4451

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

Vedtaksdato: 10.06.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200508330

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200508330

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10. Krav til utforming

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Josefines gate 22C

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen Linje 19	2 min 0.1 km
Homansbyen i Hegdehaugsveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3 km

BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	4 min 0.3 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hegdehaugsveien	3 min
Rema 1000 Parkveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	10 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	1 min
Briskeby Vinmonopol	9 min

SPORT

Den tysk-norske	5 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
EVO Oscarsgate	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

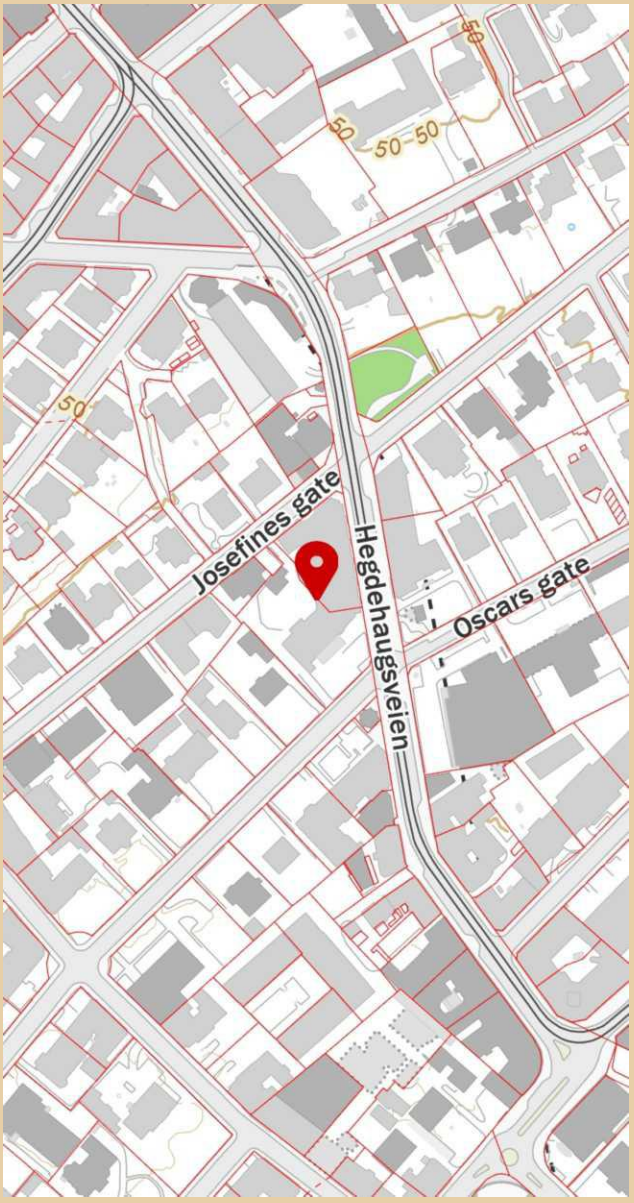
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Josefines gate 22C

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen Linje 19	2 min 0.1 km
Homansbyen i Hegdehaugsveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3 km

BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	4 min 0.3 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hegdehaugsveien	3 min
Rema 1000 Parkveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	10 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	1 min
Briskeby Vinmonopol	9 min

SPORT

Den tysk-norske	5 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
EVO Oscarsgate	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

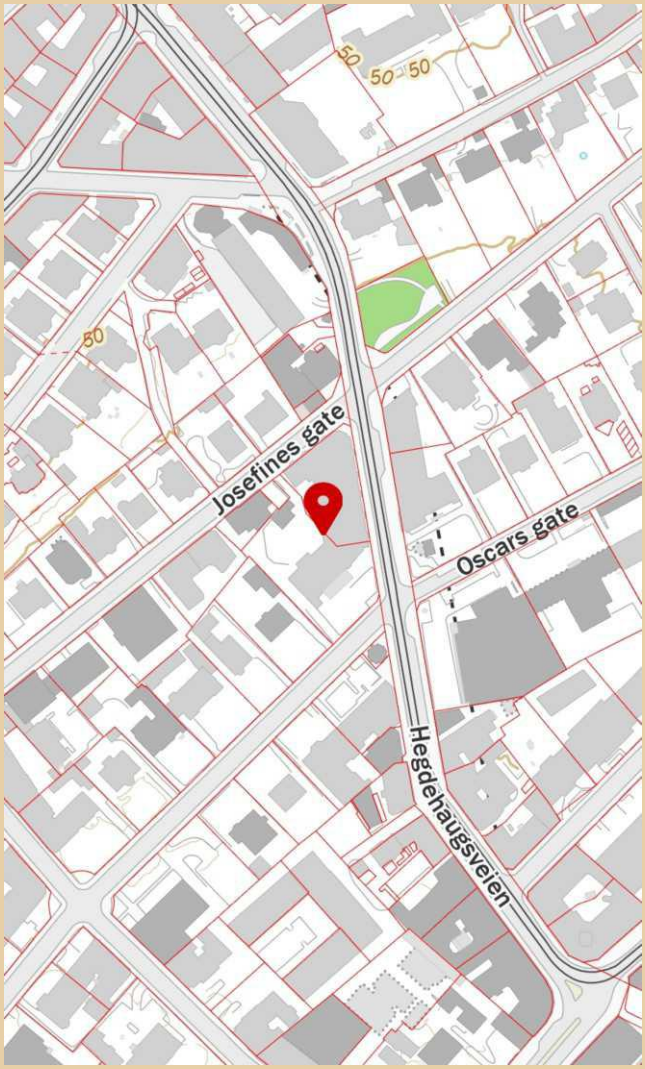
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Josefines gate 22C

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Homansbyen Linje 19	2 min 0.1 km
Homansbyen i Hegdehaugsveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3 km

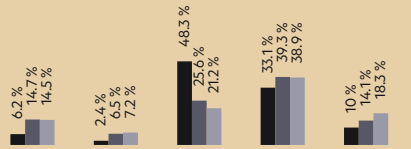
BARNEHAGER

Treklang Montessoribarnehage (2-5 å... 31 barn	4 min 0.3 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hegdehaugsveien	3 min
Rema 1000 Parkveien	5 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Homansbyen	6.2 %	2.4 %	48.3 %	33.1 %	10 %
Oslo og omegn	14.7 %	6.5 %	25.6 %	39.3 %	14.1 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Den tysk-norske	5 min
Dronning Astrids plass streetbasket	7 min
EVO Oscarsgate	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

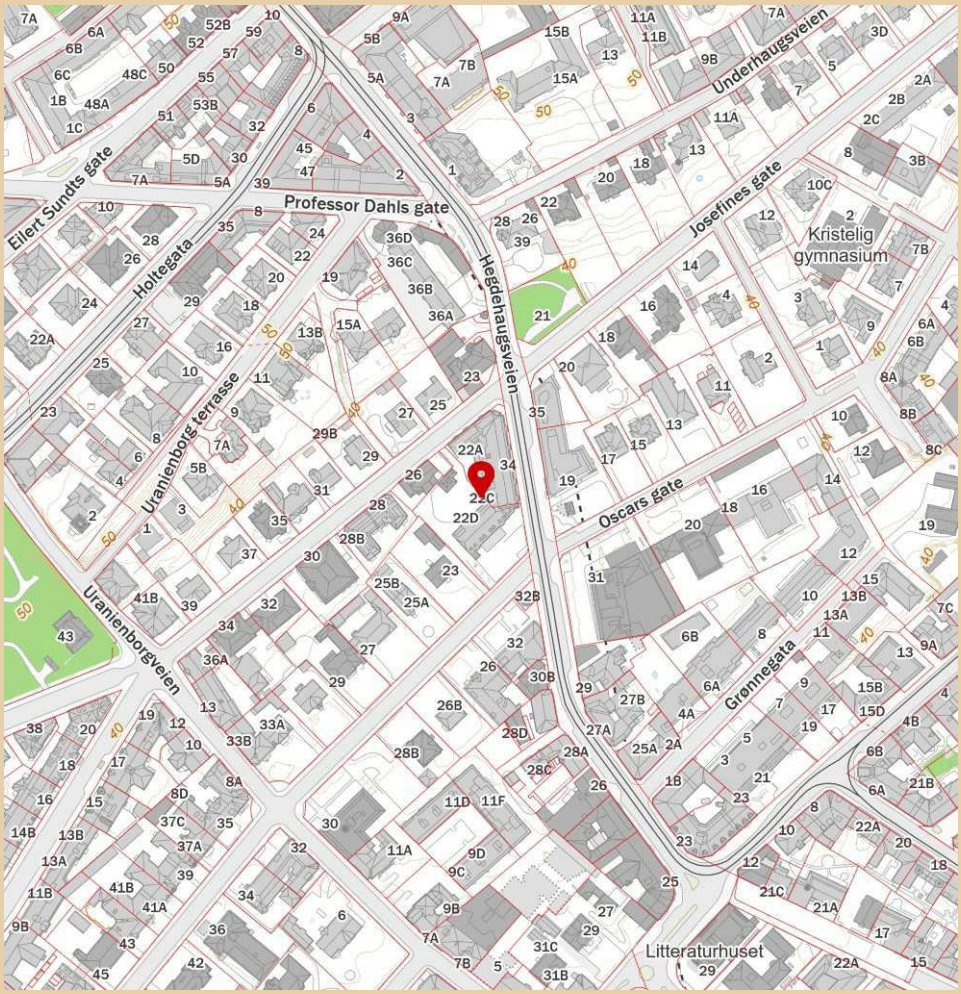
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Josefines gate 22 C, 0351 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 100, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260534

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 901 09 389

E-post: trond.nordahl.amundsen@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.
