

Oscars gate 19



Velkommen til

Oscars gate 19



Salgsoppgaven produsert 6. august 2025

Homansbyen

Lys og pen 1-roms selveier - Heis - Perfekt førstegangskjøp/utleieobjekt- Solrik fransk balkong- V.vann/fyring inkl.

Prisantydning	3 790 000,-
Fellesgjeld	316 270,-
Omkostninger	104 000,-
Totalpris	4 210 270,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 337,-
BRA-i	29 kvm
Totalt BRA	30 kvm
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940
Megler	Fredrick A. Haarr
Telefon	988 14 312
E-post	f.haarr@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Perfekt førstegangskjøp eller utleieobjekt
Lys og luftig 1-roms selveierleilighet beliggende sentralt og attraktivt til på Frogner. Leiligheten ligger i 4.etasje med enkel heisadkomst. I umiddelbar nærhet finner du alt du måtte ønske deg av forretninger og servicetilbud i Bogstadveien. Boligen har en arealeffektiv planløsning med åpen stue-kjøkkenløsning, bad, gang og en vestvendt fransk balkong hvor man kan nyte varme sommerkvelder. Det er store vindusflater som gjør leiligheten svært hyggelig og lys.

- Tiltalende, lys og luftig selveier i 4.etg
- Heis
- Flott stue med store vindusflater og god takhøyde
- Fransk balkong med gode solforhold
- Kjellerbod
- Lave felleskostnader og varmtvann og fyring inkludert
- IN-ordning

Arealer og innhold

BRA-i:	29 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	30 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entré, åpen stue-/kjøkkenløsning og bad.
Total BRA: 29 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.


















SAMSUNG


EXTRA CARE
ANTISTAIN TECHNOLOGY
REMOVES
Hotpoint
ARISTON


ANTISTAIN
TECHNOLOGY


ANTISTAIN
TECHNOLOGY
REMOVES
20
A+++








THE JUICE





OSCARS GATE 19, 0352 OSLO

4. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Oscars gate 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0431/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Oscars gate 19, 0352 OSLO
Gnr 214, bnr 228, snr 54 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Lisbet Olsrud
Lars Bjørn Hotvedt

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)
316 270,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 106 270,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
102 650,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
104 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 210 270,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 222 970,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 29 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 30 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 29 kvm. Entré, åpen stue-/kjøkkenløsning og bad.
Total BRA: 29 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Entré
Velkommen inn!
Boligen har en lys og innbydende entré med skyvedørsgarderobe - ideell for effektiv oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue | Kjøkken
Leiligheten har en åpen stue-/kjøkkenløsning som utnytter arealet godt. Her er det plass til både sovesofa og et lite spisebord - skreddersy rommet etter dine behov.

Kjøkkenet er fra Epoq (2015) og fremstår moderne og funksjonelt. Det er godt med skapplass og benkeflate, samt integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. I tillegg er det plass til frittstående kjøl/fryseskap. Fliser over benk gir et rent og stilfullt uttrykk, og komfyrvakt er montert for ekstra trygghet.

Bad
Pent flislagt bad med elektrisk gulvvarme – en lun og komfortabel start på dagen. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og moderne servantskap. Det er opplegg for vaskemaskin, og praktisk mekanisk avtrekk sikrer godt inneklima.

Bod
Leiligheten disponerer en kjellerbod – perfekt til oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr eller det du ikke bruker til daglig.

Standard

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken:
TG2: Det er ikke påvist bruk automatisk vannstopper etter dagens krav.
TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Vannbåren varma:
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Fransk balkong:
TG2: Rust på rekkverk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
TGIU: Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TGIU: Varmesentral: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

TGIU: Bad: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

TGIU: Elektrisk: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2021 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2024:
- Ny heis installert i bygget

2015 - Totalrenovering av leilighet:
- Nytt kjøkken med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplate og kombiskap
- Ny skyvedørsgarderobe
- Ny parkett
- Ny vaskemaskin installert på bad
- Alt elektrisk arbeid oppgradert, inkludert nytt sikringsskap og ny tilførsel fra hovedtavle
- Elektrisk arbeid utført av Ingeniør Tidemand AS
- Rørarbeid utført av Hellvik Rør AS

2019 - Totalrehabilitering av bad:
- Nye varmekabler i gulv
- Alt røropplegg i hele gården skiftet
- Arbeid utført av TORE ORVEI AS

Etter 2015:
- Ny inngangsdør til leiligheten

- Nytt porttelefonanlegg

Ca. 2013:
- Vinduer og dør til fransk balkong ble byttet

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TORE ORVEI AS, totalrenovering av alle bad i gården og alt røropplegg i 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Da det ikke gjaldt vår leilighet direkte, men andre steder i sameiet, så må ytterlige opplysninger fås ved å kontakte styreleder/forretningsfører.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Tidemand AS, alt elektrisk ble nytt og nytt sikringsskap i 2015.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TORE ORVEI AS i 2019 og HELLVIK RØR i 2015, totalrenovert bad i 2019 og kjøkken i 2015.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke. Styreleder/forretningsfører må spørres.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja.
Beskriv: Rotteproblem 2024 er ordnet av Anticimex i følge styret.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan

derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Vinduer: Vinduer med 2-lags glass.
Gulv: 3-stavs eikeparkett på gulv, fliser på bad.

Dører: Innerdører har hvit omramning. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.
Vindu/franskbalkong dør er fra 2017.
Innerdør med ukjent alder.

Kjøkken:
Kjøkken fra 2015 og type Epoq. Det er montert komfyrvakt.
Flis på vegg over benkeplate på på 9,5x9,5 og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm.
Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin
Frittstående kjøl/fryseskap.
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering.

Bad:
Flis på gulv 19,5x19,5 og flis på vegger 19,5x19,5. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.
Servantskap med en bredde på 49,5cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur.
Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Vannledninger:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Rørfonyelse av vannledninger i forbindelse med bad i 2019 (eiers opplysning).
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt

Utvendig:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Kjøleskap/frys og vaskemaskin medfølger.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Kr. 2.500,- i
innflyttingsomkostninger for skilter og arbeidet
med å montere skilter

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp via radiator tilknyttet fjernvarme, samt varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 337,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann & fyring, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening fellesgjeld, drift av sameiet m.m.

Kostnaden kan endre seg på sikt ved evt renteendring.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 046 765,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 187 059,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Global connect er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Oscars Gate 19, orgnr. 985073597

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Oscars gate 19.
Eiendommen, gnr. 214, bnr. 228, er et kombinert bolig- og næringssameie oppdelt i 75 eierseksjoner, hvorav 9 er næringsseksjoner.
Til hver boligseksjon hører 1 bod i kjelleren. Denne merkes med tilhørende seksjonsnummer.

Det er felles vaskeri for beboere i sameiet.

For næringsseksjonene gjelder at det ikke må drives virksomhet som på grunn av støy eller lukt sjenerer leieboerne, og heller ikke virksomhet som vil medføre urimelig konkurranse for allerede eksisterende virksomhet.

Vedlikeholdshistorikk:
- 2025: Ny heis
- 2025: et ble bestemt på beboermøte 2025 at det er tillatt med innekatt, ikke andre husdyr. Se husordensregler datert 07.05.2025.
- 2024: Det ble installert brannvarslingsanlegg i hele gården våren 2024.
- I 2022/2023 ble det lagt ny membran på balkongene i 5. etg. samt at rekkverket der ble forhøyet til dagens krav, 120 cm.
- Alle låser ble skiftet ut i 2021, slik at man nå har «nøkkelbrikker» hvor samme som går til postkasser, kjellerboder og vaskeri.
- Rehabiliteringsprosjekt i 2019 til en kostnad på kr. 22 mill.kr. som omfattet: Total rørutskifting vann/avløp og renovering bad i alle boligseksjoner. Påbegynt des-18 og avsluttet juli-19.
- Utskifting/oppgradering av el-anlegg i kjeller (inkl. inntakstavle) og nye stigeledninger til boligseksjonene. Påbegynt høst-18 og avsluttet des-19.
- Oppussing av trapperom og ganger, utført i okt-des 2019 - Utskifting av vinduer/balkongdører i flere seksjoner i 2014.
- Eget vaskeri (nytt vaskeri i tidligere fyrrom)
- Nye tørketromler og vaskemaskiner og nytt elektrisk anlegg ble installert i 2014.
- Sameiet er påkoblet fjernvarme pr. 02.10.12.
- Utskifting dører til alle boligseksjonene (og fellesarealer) med brannsikre dører i 2011.
- Omfattende vedlikehold i 2002/2003/2004, kostnad på over 6. mill. kroner: Rep./oppussing fasader, utskifting vinduer/balkongdører i noen seksjoner og ny drenering.

Planlagte påkostninger/utbedringer- Hva skjer i sameiet
Den store jobben i høst som kommer til å skje, gjelder Sporveiens hus som delvis ligger i sameiets hage.
Det huset skal pusses opp og bli noen kvadratmeter større. Dette belaster ikke sameiet - tvert imot mottar sameiet en økonomisk kompensasjon for dette, samtidig som bygget vil fremstå som mer estetisk tiltalende.

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold på eget innflyttingsskjema.

Kjøper må fylle ut et innflyttingsskjema. Det påløper et innflyttingsgebyr på kr. 2 500,-. Til dekning av kostnader for skilter til postkasse og porttelefon samt kostnader for arbeid.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 316 270,-pr. 31.12.2024

Långiver: OBOS-banken AS - IN lån 9820.76.94436
Lånenummer: 9820.76.94436
Rest lånebeløp: 2 125 402,73
Innfrielsedato: 01.07.2034
Rente type: 6,85%

Långiver: OBOS IN-lån 9820.80.40987
Lånenummer: 9820.80.40987
Rest lånebeløp: 15 896 583,31
Innfrielsedato: 30.03.2049
Rente type: 6,65%

Långiver: OBOS-banken AS IN 9820.84.23509
Lånenummer: 9820.84.23509
Rest lånebeløp: 2 350 918,76
Innfrielsedato: 30.09.2049
Rente type: 6,85%

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 9820.76.94436
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6,85%, Flytende rente
Restsaldo: kr 43 184,55
Innfrielseslån: 01.07.2034

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 9820.80.40987
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6,65%, Flytende rente
Restsaldo: kr 251 934,46
Innfrielseslån: 30.03.2049

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 9820.84.23509
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 6,85%, Flytende rente
Restsaldo: kr 24 413,94
Innfrielseslån: 30.09.2049

Fellesformue

Kr 7 616,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 1 796 621. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 884 250.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes og avholdes høst og vår. Seksjonseier som deltar på dugnad får godskrevet kr. 300 (fratrekk på faktura for fellesutgifter).

Dyrehold

Det er kun tillatt med innekatt i sameiet.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81204549

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 734 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i Homansbyen.

Handlegaten Bogstadveien
Fra Oscars gate er det kun få minutters gange til Bogstadveien, en av hovedstadens mest populære handlegater. Her finner du et bredt og variert utvalg av butikker, alt fra eksklusive motehus og interiørforretninger til dagligvarebutikker og apotek. Bogstadveien har også en rekke spesialforretninger og nisjebutikker som gjør handleturen til en opplevelse. Gaten byr på et levende bymiljø med både lokale og internasjonale konsepter -perfekt for både hverdagsinnkjøp og helgeutflukter.

Restauranter og kafeer
Området rundt Oscars gate har et rikt og variert tilbud av restauranter, kafeer og bakerier. Her finner du alt fra koselige nabolagskafeer til prisbelønte restauranter og barer med uteservering. På Bislett, Majorstuen og ned mot Frogner er utvalget stort, enten du foretrekker moderne nordisk, klassisk italiensk eller street food. Det er også mange hyggelige frokost- og lunsjsteder som gjør det enkelt å nyte hverdagen uten å forlate nærområdet.

Kollektivtransport
Beliggenheten har utmerkede kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele byen. Trikkelinjer i både Pilestredet og Josefines gate gir rask tilgang til sentrum, Grünerløkka, Majorstuen og Sagene. Det er også flere bussruter i nærheten. For lengre reiser er det kort vei til både Majorstuen og Nationaltheatret stasjon, som tilbyr T-bane, tog og flytog - perfekt for pendlere eller hyppige reisende.

Parker og grøntområder
For deg som ønsker grønne omgivelser og rekreasjon, ligger flere av Oslos flotteste parker like i nærheten. Slottsparken ligger kun noen minutters gange unna og tilbyr vakre stier, fontener og plenområder i historiske omgivelser. Stensparken er et skjermet og rolig parkområde med lekeplass og fine grøntarealer, perfekt for barnefamilier. Frognerparken, med Vigelandsparken, ligger litt lenger unna, men fortsatt innen gang- eller sykkelavstand. Den store parken byr på kunst, kaféer, idrettsanlegg og brede turstier – ideell for både trening og avslapping.

Trening og aktivitet
Oscars gate har en sentral beliggenhet med mange gode treningsmuligheter. Bislett stadion, som ligger i gangavstand, er en kjent arena både for løping og annen trening - med fasiliteter tilgjengelig for offentlig bruk. Det finnes også flere treningssentre i nærheten, som SATS Bislett, EVO og Fresh Fitness. For deg som foretrekker alternative treningsformer, finnes det også yogastudioer, dansesentre og pilatesstudioer i området.

Skoler og utdanning
Nabolaget er godt tilrettelagt for både barnefamilier og studenter. Det finnes flere barnehager og grunnskoler i nærområdet, både offentlige og private. I tillegg ligger flere videregående skoler som Hartvig Nissen, Elvebakken og Kristelig Gymnasium innen kort rekkevidde. For høyere utdanning er det kort vei til Høyskolen Kristiania og OsloMet, samt enkel T-baneforbindelse til Universitetet i Oslo på Blindern. Dette gjør området attraktivt også for studenter og unge voksne.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er regulert til [X]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/214/228/54:
08.03.1860 - Dokumentnr: 924309 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1930 - Dokumentnr: 902703 - Erklæring/avtale
Best om rett til å trafikkere tunnel under d.e.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1939 - Dokumentnr: 300616 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1939 - Dokumentnr: 304979 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

01.05.1940 - Dokumentnr: 301391 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1954 - Dokumentnr: 300695 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1954 - Dokumentnr: 311919 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:228
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1986 - Dokumentnr: 62149 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3444
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 73 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 579,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 000,-
Markedspakke kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 4900 per stk.*3 kr. 14 700,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 464,-

Samlet skal selger betale kr. 126 703,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen

som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2025

Megler

Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Oscars gate 19

Oscars gate 19

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 246 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	5 min 0.4 km

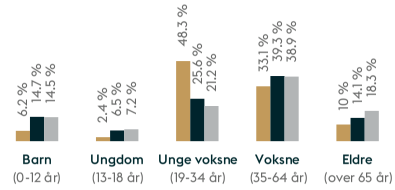
Offentlig transport

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

Barnehager

Treklang Montessoribarnehage (... 32 barn	3 min 0.2 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km
Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	5 min
Dronning Astrids plass streetb...	6 min
EVO Oscarsgate	2 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min

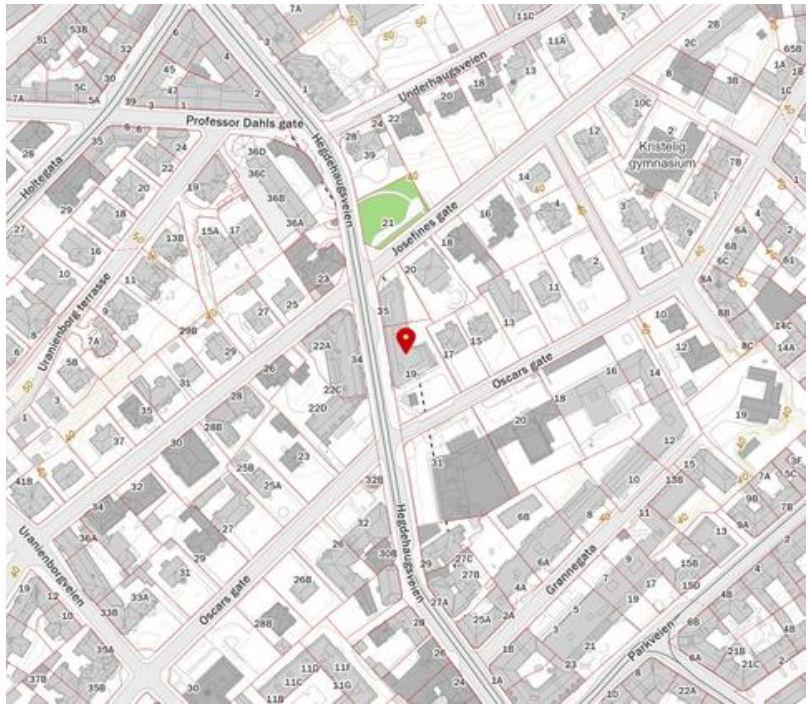
«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Oscars gate 19
0352 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1940
BRA: 30 m^2
BRA-i: 29 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	4	0	4

Supertakst
GNR: 214 BNR: 228 SNR: 54

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Oscars gate 19
0352 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33430

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Det er ikke påvist bruk automatisk vannstopper etter dagens krav.

TG1:
Mindre kosmetiske skader på innredning.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2015 og type Epoq. Det er montert komfyrvakt.
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate på på 9,5x9,5 og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin Frittstående kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Oppsummering av avtrekk

TG2:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Øvrig: Fransk balkong

Oppsummering

TG2:
Rust på rekkverk.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlet anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2021 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.7.2025	**29.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Bjørn Hotvedt, Lisbet Olsrud** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Oscars gate 19, 0352 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**228**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**54**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0416**		
Byggeår:	**1940** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Selveierleilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 4.etasje + kjeller. Heis adkomst. Felles vaskerom. Overflater ble pusset opp i 2015. Kjøkken fra 2015 og bad i 2019. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,73m i Entre. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,42m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken. Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører har hvit omramning. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Utbedringer på bad av Tore Orvei AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	29	29	0	0	0
Kjellerbod	1	0	1	0	0
Totalt m²	**30**	**29**	**1**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	29	29	0	Entre/gang, bad, stue/kjøkken.	
Totalt m²	**29**	**29**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,40m. Merket 414 (53).

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu/franskbalkong dør er fra 2017. Innerdør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
TG1: Normal slitegrad i henhold til alder. Beskrivelse: Vindu/franskbalkong dør er fra 2017. Innerdør med ukjent alder.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
TG1: Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Mindre kosmetiske skader i gulv ved kjøkken. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Det er ikke påvist bruk automatisk vannstopper etter dagens krav.

TG1:
Mindre kosmetiske skader på innredning.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2015 og type Epoq. Det er montert komfyrvakt.
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate på på 9,5x9,5 og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin Frittstående kjøl/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Entre: 2,73m
Bad: 2,42m
Stue: 2,72m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i kjøkken og entre.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2025.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Rørfonyelse av avløpsrør i eksisterende bygg i forbindelse med bad i 2019 (eiers opplysning).

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

TG1:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Rørfonyelse av avløpsrør i eksisterende bygg i forbindelse med bad i 2019 (eiers opplysning).
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Rørfonyelse av vannledninger i forbindelse med bad i 2019 (eiers opplysning).

Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

TG1:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Rørfonyelse av vannledninger i forbindelse med bad i 2019 (eiers opplysning).
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2021 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 19,5x19,5 og flis på vegger 19,5x19,5. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 49,5cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2019 i regi av sameiet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-1**

TG1:
Normal slitegrad på overflater i henhold til alder.

Merknad:
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.

Beskrivelse:
Badet er renovert i 2019 i regi av sameiet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2019.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

TG1:
Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-IU**

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Fransk balkong

Beskrivelse
Rust på rekkverk

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG2: Rust på rekkverk. Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlet anbefales.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Olsrud, Lisbet	9578-5999-4-1026166	2025-07-05 14:00:11
Hotvedt, Lars Bjørn	9578-5999-4-873188	2025-07-05 13:14:10

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0431/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oscars gate 19, 0352 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Lisbet Olsrud, Lars Bjørn Hotvedt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81204549
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TORE ORVEI AS, totalrenovering av alle bad i gården og alt røropplegg i 2019

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Da det ikke gjaldt vår leilighet direkte, men andre steder i sameiet, så må ytterlige opplysninger fås ved å kontakte styreleder/forretningsfører.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Tidemand AS, alt elektrisk ble nytt og nytt sikringsskap i 2015

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TORE ORVEI AS i 2019 og HELLVIK RØR i 2015, totalrenovert bad i 2019 og kjøkken i 2015

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Styreleder/forretningsfører må spørres

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Rotteproblem 2024 er ordnet av Anticimex i følge strytet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0431/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hotvedt, Lars Bjørn	**2025-07-05**	**Olsrud, Lisbet**	**2025-07-05**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Hotvedt, Lars Bjørn		bankID Olsrud, Lisbet	

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

NORIAN

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258OSLO

Deres ref.: 14-0431/25
Vår ref.: 596-1-415/9024
Dato: 04.07.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

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

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Oscars Gate 19**
Organisasjonsnummer:	985073597
Gårds- og bruksnummer:	214 / 228
Seksjons-/andelsnummer:	415
Adresse:	Oscars gate 19, 0352 OSLO
Eier/medeier:	B. Hotvedt, Lars Olsrud, Lisbet

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 9820.84.23; Renter IN-lån OBOS 9820.84.23509 Konto 3689	142,14
Lån nr: 9820.84.23; Avdrag IN-lån OBOS 9820.84.23509 konto 3680	33,52
Lån nr: 9820.80.40; Renter IN OBOS 80.40987 fra 01.06.2023	1 454,77
Lån nr: 9820.80.40; Avdrag IN OBOS 80.40987 fra 01.06.2023	422,31
Lån nr: 9820.76.94; Avdrag IN lån OBOS 9820.76.94436	290,85
Lån nr: 9820.76.94; Renter IN lån OBOS 9820.76.94436	248,01
Felleskostnader	2 660,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 251,60**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 316 270**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 7 616

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: OBOS-banken AS - IN lån 9820.76.94436
Lånenummer: 9820.76.94436
Rest lånebeløp: 2 125 402,73
Innfrielsedato: 01.07.2034
Rente type: 6,85%

Långiver: OBOS IN-lån 9820.80.40987
Lånenummer: 9820.80.40987
Rest lånebeløp: 15 896 583,31
Innfrielsedato: 30.03.2049
Rente type: 6,65%

Långiver: OBOS-banken AS IN 9820.84.23509
Lånenummer: 9820.84.23509
Rest lånebeløp: 2 350 918,76
Innfrielsedato: 30.09.2049
Rente type: 6,85%

NORIAN

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	9820.76.94436
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6,85%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 43 184,55**
Innfrielseslån:	01.07.2034

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	9820.80.40987
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6,65%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 251 934,46**
Innfrielseslån:	30.03.2049

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	9820.84.23509
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6,85%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 24 413,94**
Innfrielseslån:	30.09.2049

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold på eget innflyttingsskjema.
Utleie:	Ja, skal meldes på eget skjema til styret (innflyttingsskjema). Kr. 2.500,- i innflyttingsomkostninger for skilter og arbeidet med å montere skilter
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81204549
Dyrehold:	Ikke tillatt.
Parkering:	Gateparkering. NB! Næringsseksjon nr. 9 har rett til bruk av to oppmerkede p.plasser i bakgården.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om internett (fiber) med Lynet Internett.
Oppvarming:	Boligselskapet får leveret fjernvarme fra Fortum Varme Oslo.
Vedlikeholdshistorikk:	- Rehabiliteringsprosjekt i 2019 til en kostnad på kr. 22 mill.kr. som omfattet: Total rørutskifting

NORIAN

	vann/avløp og renovering bad i alle boligseksjoner. Påbegynt des-18 og avsluttet juli-19. - Utskifting/oppgradering av el-anlegg i kjeller (inkl. inntakstavle) og nye stigeledninger til boligseksjonene. Påbegynt høst-18 og avsluttet des-19. - Oppussing av trapperom og ganger, utført i okt-des 2019 - Utskifting av vinduer/balkongdører i flere seksjoner i 2014. - Eget vaskeri (nytt vaskeri i tidligere fyrrom) – nye tørketromler og vaskemaskiner og nytt elektrisk anlegg ble installert i 2014. - Sameiet er påkoblet fjernvarme pr. 02.10.12. - Utskifting dører til alle boligseksjonene (og fellesarealer) med brannsikre dører i 2011. - Omfattende vedlikehold i 2002/2003/2004, kostnad på over 6. mill. kroner: Rep./oppussing fasader, utskifting vinduer/balkongdører i noen seksjoner og ny drenering.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til forretningsfører - Norian Eiendomsforvaltning.
Skilt:	Skilt til postkasse og ringeklokketablå bestilles av styret.
Øvrig informasjon:	- Ved eierskifte skal kjøper faktureres (undersøk om megler har overført innflyttingsgebyr): Dekning innflyttingskostnader til sameiet: kr. 2.500,-. Til dekning av kostnader for skilter til postkasse og porttelefon samt kostnader for arbeid. Til konto 1506.71.90936, Sameiet Oscars gate 19, v/Norian Regnskap AS, PB 1095 Sentrum, 0104 Oslo. - Ved endring av leietaker faktureres seksjonseier for innflyttingskostander, kr. 2.500. - Årsmøtet 2022 vedtok 7% økning av fellesutgiftene fra 01.07.22. - Årsmøtet 2022 vedtok rehabailitering av balkonger og andre nødvendige vedlikeholdstiltak på inntil 1. mill. kr. og vedtok å finansiere kostnaden ved låneopptak. Se forårvrif referat fra årsmøtet 2022. - Styret har fått utarbeidet nye vedtekter som vil ble fremlagt på et ekstraord. årsmøte eller på årsmøtet 2023.

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 04.07.2025:	kr. 0,00

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

NORIAN

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **Konstituering**

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

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

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   10 seksjonseiere
   Vedtak: Godkjent

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

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

   Vedtak: Tatt til orientering.

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

   Vedtak: Godkjent

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

   Vedtak: Tatt til orientering

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

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

   Vedtak: Godkjent

6. **Valg av tillitsvalgte**

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

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

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

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

7. Innkomne saker

7.1 Vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

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

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

Vedtak
Alle vedtektsendringene ble enstemmig vedtatt.

7.2 Endring av husordensregler

Forslagsstiller: Styret

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

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

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

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

Øvrige saker som ble diskutert – kun til informasjon:

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

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

Protokollen godkjennes av undertegnede:

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

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

ecit | Sign

2025-05-08 15:42:49 UTC+00:00
Beate Kylstad Larsen
bankID
NO BankID - 3fd14116-fad0-4e80-9396-a89ad038fd26

2025-05-08 16:05:30 UTC+00:00
Bengt Arne Mikael Sjöström
bankID
NO BankID - 39176e8e-0a34-4d54-878f-414202af4216

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

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



SEALED

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

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

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

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

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIET OSCARS GATE 19
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Oscars Gate 19

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

Møtedato: 07.05.2025
Tidspunkt: 1700
Sted: Stortingsgata 2, 5 etg

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Beate Kylstad Larsen v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Beate Kylstad Larsen v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

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

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Bengt Sjöström	På valg: 2025
Styremedlem	Christian Tyskö	På valg: 2026
Styremedlem	Birger Flaatnes	På valg: 2026
Styremedlem	Ole-Peder Aannestad	På valg: 2025
Styremedlem	Pål Jacob Klouman	På valg: 2025
Varamedlem	Knut Hveding	På valg: 2026
Varamedlem	Anders Cappelen	På valg: 2025
Varamedlem	Linn Kølbel	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Bengt Sjöström stiller til valg som styreleder for to år.

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Helene Ågren stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Charlie Ghand Duratovic stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges varamedlem. Ingen kandidat(er) er foreslått.

7. INNKOMNE SAKER

7.1 Vedtektsendring

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

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

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

7.2 Endring av husordensregler

Forslagsstiller: Styret

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

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

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameiet Oscars Gate 19
org. nr. 985073597

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Bengt Sjöström
Styremedlem	Christian Tyskö
Styremedlem	Birger Flaatnes
Styremedlem	Ole-Peder Aannestad
Styremedlem	Pål Jacob Klouman
Varamedlem	Anders Cappelen
Varamedlem	Linn Kølbel

Kontaktinformasjon

Epostadresse: bengt.sjostrom66@gmail.com

Postadresse: Sameiet Oscars Gate 19
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sameiet Oscars Gate 19
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 81204549

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Virksomhetens art:

Sameiet Oscars gt. 19 er et kombinert bolig- og næringssameie bestående av 75 seksjoner i Oslo kommune, hvorav 9 stk. er næringsseksjoner.

Styret har siden forrige årsmøte avhold 11 styremøter. I tillegg har det ved behov vært kontakt på e-post og telefon.

Økonomi

Kassaflödet har vi äntligen lyckats vända och det har varit positivt trots allt vi gjort i förändringar och förbättringar av bygget. Speciellt skönt då alla kostnader i samhället fullkomligt rusat i höjden. Årsresultatet viser et positivt resultatet som skyldes mange innbetalinger av IN-lån.

Generellt

Vårt huvudmål denna period har varit att uppdatera och digitalisera all information och alla avtal så att alla i styrelsen enkelt kan få tillgång och översikt och vi inte är lika sårbara.

10 år dokumentation och alla avtal ligger nu inlagda och allt fylls på löpande.

Även ett förslag på vedteks ändring har vi tagit fram, detta för att denna uppdatering skall vara oss till gagn i eventuellt nya situationer som annars kan skapa problem för oss.

Utbyte av heis

Hissen är äntligen bytt ut. Ett stort tremånadersjobb som i det hela gått bra.

Internet/ Wifi

Fiberlösningen i huset är nu uppgraderat i hela bygget och skall då ge en mycket stabilare internettuppkoppling. Dessutom så har det nya systemet inbyggd router vilket förenklar.

Säkerhet i bygget

Dörrarna till serverum och el skåp är bytta till ståldörrar för att skapa en säkrare miljö för dessa.

Vi har även fått satt in ett brandlarm i hela bygget. Vi har haft utbildning för de som önskade hur systemet fungerar. Det gick ett larm redan första månaden och allt fungerade perfekt.

Alla rutiner hur systemet fungerar ligger i ett fack vid larmboxen samt i anslagstavlan. Detta har även sänds ut till alla medlemmar i vår Facebook grupp.

Generellt underhåll/ ytskikt

I och med alla arbeten i huset så har det tyvärr uppkommit skador och slitage i trappuppgången. Denna målas klart då allt arbete är över. Baktrapporna målas vid senare tillfälle då vi måste hålla i pengarna.

Alla lägenhetsdörrar är numera märkta med både sektionsnummer och lägenhetsnummer.

Spårveiens hus i vår hage

I år skall spårveiens hus och byggas ut något. Samtidigt får vi möjligheten att röja upp och ordna så det blir fint runt detta hus. Vilket för övrigt nu kommer att få samma färg som vårt bygg. Även en underhållsplan tecknas så det inte förfaller så som det gjort tidigare. I samband med detta skall även belysning som är rörelse styrd kommer att sättas upp för att skapa extra trygghet. Vi har förhandlat till oss 400kkr i ersättning för den yta som de behöver för de extra kvm som kommer att användas i samband med ombyggnationen. Spårveien kommer att sätta upp en mindre mast på utsidan mot gatan i samband med uppdateringen av bygget. Spårveien kommer även förstärka ett av de fästen som sitter på vår fasad mot homansveien samt förstärka med ytterliggare ett fäste för att minska belstningen.

Skadedyr

Vi har tidigare haft problem med råttor på utsidan og i hagen och tecknade därför ett avtal med Anticimex. De har satt ut elektroniska fällor och detta har löst problemet vad vi kan se. Upprustningen av spårveiens hus tar förhoppningsvis bort den sista risken av eventuella problem.

Styret

Vi har haft förmånen av att ha haft Ole Peder och Pål i styrelsen under många år. De har gjort och gör ett fantastiskt jobb och det är tungt att de nu går av. Det har hjälpt oss andra i styrelsen att göra övergången så smidig som möjligt och det är vi så tacksamma över. De sitter på många år av kunskap och historik som varit ovärdelig att få ta del av. Så ett stort tack till Ole Peder och Pål för ett fantastiskt arbete och engagemang!

Styret i Sameiet Oscars Gate 19

Årsoppgjørsrapport

Sameiet Oscars gate 19
2024

Document ID: 1891468f-e293-4e19-a55a-f3570c09b157

Årsregnskap for Sameiet Oscars gate 19

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		5 176 685	4 776 538	4 900 576	5 080 722
Andre inntekter		545	1 400	0	400 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**5 177 230**	**4 777 938**	**4 900 576**	**5 480 722**
Lønn og personalkostnader	2	263 571	263 571	266 283	263 571
Vaktmestertjeneste		129 115	108 947	96 384	107 800
Renhold		73 590	101 971	110 700	76 600
Kabel-TV/Bredbånd		184 800	186 561	192 200	210 200
Kommunale avgifter		467 349	399 172	460 000	530 000
Strøm og nettleie		60 585	75 737	61 500	63 200
Fjernvarme og fyring		884 598	749 537	768 000	855 400
Andre driftskostnader	3	75 613	70 393	62 000	87 300
Reparasjon og vedlikehold	3	381 442	852 550	991 800	462 532
Eksterne tjenester	3	210 211	217 403	199 600	215 300
Serviceavtaler	3	38 526	82 357	50 000	49 100
Forsikringer		290 329	226 850	219 600	289 500
Andre kostnader	3	709 232	53 560	36 320	33 640
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 768 961**	**3 388 610**	**3 514 387**	**3 244 143**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 408 269**	**1 389 329**	**1 386 189**	**2 236 579**
Innbetaling av IN-lån		1 820 384	839 957	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**3 228 653**	**2 229 286**	**1 386 189**	**2 236 579**
Finansinntekter		24 362	22 537	0	0
Finanskostnader		1 456 394	1 315 488	1 402 260	1 352 329
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-1 432 032**	**-1 292 951**	**-1 402 260**	**-1 352 329**
ÅRSRESULTAT		**1 796 621**	**936 335**	**-16 071**	**884 250**
Resultat		**1 796 621**	**936 335**	**-16 071**	**884 250**
Overført annen egenkapital		**1 796 621**	**936 335**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**1 796 621**	**936 335**	**0**	**0**

Document ID: 1891468f-e293-4e19-a55a-f3570c09b157

Balanse

Sameiet Oscars gate 19

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	754 851	0
Sum varige driftsmidler		**754 851**	**0**
Sum anleggsmidler		**754 851**	**0**
Kundefordringer		15 873	64 385
Forskuddsbetalte kostnader		27 356	149 952
Sum fordringer		**43 229**	**214 337**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	820 103	428 933
SUM OMLØPSMIDLER		**863 332**	**643 270**
SUM EIENDELER		**1 618 182**	**643 270**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-19 792 397	-21 589 018
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**-19 792 397**	**-21 589 018**
SUM EGENKAPITAL	6	**-19 792 397**	**-21 589 018**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	21 055 466	21 800 570
Sum annen langsiktig gjeld		**21 055 466**	**21 800 570**
Leverandørgjeld		139 911	224 382
Annen kortsiktig gjeld		215 202	207 337
Sum kortsiktig gjeld		**355 113**	**431 719**
SUM GJELD		**21 410 579**	**22 232 288**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 618 182**	**643 270**

OSLO,
Sameiet Oscars gate 19

Bengt Sjöström
Styrets leder

Birger Flaatnes
Styremedlem

Pål Jacob Klouman
Styremedlem

Christian Tyskö
Styremedlem

Ole-Peder Aanestad
Styremedlem

Document ID: 18914681-e293-4e19-a55a-f3570c09c157

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: 18914681-e293-4e19-a55a-f3570c09c157

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	2 930 499
Fakturert renter og avdrag	1 851 014
Ekstraordinær innbetaling brannalarmanlegg	327 000
Flyttegebyr	40 000
Leie av kjellerrom	28 171
Andre inntekter	545
Sum driftsinntekter	**5 177 230**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	231 000	231 000
Arbeidsgiveravgift	32 571	32 571
Sum lønnskostnader	**263 571**	**263 571**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Skjøtsel av grønt - Vaktmesterkompaniet AS	61 820
Andre driftskostnader eiendom	13 793
Sum andre driftskostnader	**75 613**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Skifting av dører og justering av vinduer – Opaker Kjell Snekkerservice og Sollihøgda Trevarefabrikk AS	124 965
Rep. og vedlikehold bygning	97 014
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	24 897
Brannvarsling og skallsikring annet	57 944
Rep. og vedlikehold utearealer	66 622
Egenandel forsikring	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**381 442**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	14 286
Andre konsulenthonorarer	12 943
Forretningsførsel og regnskap	178 701
Annen fremmed tjeneste	4 281
Sum eksterne tjenester	**210 211**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	18 205
Heis serviceavtale	20 321
Sum serviceavtaler	**38 526**

Document ID: 18914681-e293-4e19-a55a-f0570c09c157
Document ID: 18914681-e293-4e19-a55a-f0570c09c157

Andre kostnader

	2024
Inventar og kontormaskiner - Tyco Zettler brannalarmanlegg - Gowens AS	654 085
Inventar og kontormaskiner	3 347
Lisens og systemkostnader	16 610
Kontingent	4 300
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 600
Bank- og kortgebyrer	5 217
Gebyrer ved purring	132
Annen kostnad	15 928
Tap på fordringer	4 013
Sum andre kostnader	**709 232**

Note 4 Anleggsmidler

	Heisprosjekt
Anskaffelseskost 01.01.	0
Tilganger i året	754 851
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	**754 851**
Akkumulerte av- og neskrivninger 31.12.	0
Balanseført verdi 31.12.	**754 851**
Årets avskrivninger	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**

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

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	820 103
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**820 103**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 6 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-21 589 018
Årsresultat	1 796 621
Saldo 31.12	**-19 792 397**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt.påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.
Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Note 7 Langsiktig gjeld

Lån 9820.76.94436	**2024**
Opprinnelig lånesum	3 996 660
Restlån per 01.01.	2 673 958
Nedbetalt i år	348 565
Restsaldo per 31.12.	**2 325 393**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2034
Renter: 7,176 %

Lån 9820.80.40987	**2024**
Opprinnelig lånesum	21 108 622
Restlån per 01.01.	19 126 612
Nedbetalt i år	1 890 764
Restsaldo per 31.12.	**17 235 848**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2049
Renter: 7,176 %

Document ID: 18914681-e293-4e19-a55a-f0570c09c157
Document ID: 18914681-e293-4e19-a55a-f0570c09c157

Lån 9820.84.23509	2024
Opprinnelig lånesum	1 500 000
Restlån per 15.10.	1 500 000
Nedbetalt i år	5 775
Restsaldo per 31.12.	**1 494 225**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2049
Renter: 7,176 %

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 21 055 466 til kredittinstitusjoner, derav kr. 16 987 348 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

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

Document ID: 18914681-e293-4c19-a55a-f3570c09c157

ecit | Sign

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

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

SEALED

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

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

Document ID: 18914681-e293-4c19-a55a-f3570c09c157

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Oscars Gate 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Oscars Gate 19.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: I7NEP-TMQ2T-FDTRC-0IWI8-GV69K-93 9DE

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I7NEP-TMQ2T-FDTRC-0IWI8-GV69K-93 9DE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-24 14:48:32 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I7NEP-TMQ2T-FDTRC-0IWI8-GV69K-93I9DE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Husordensregler for Sameiet Oscars gate 19

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

2. Enhver forsøpling av fellesrom eller av uteareal må unngås. Alt avfall skal kildesorteres i henhold til kommunens regelverk og legges i egne bestemte beholdere. Næringsdrivende fjerner selv avfall fra forretningsdrift. Søl omkring søplebeholderne må unngås.

   På balkonger eller fra vinduer må ikke tøy, tepper og liknende bankes, luftes eller tørkes.

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

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

5. Det er ikke tillatt å ha dyr som hund, katt og lignende i leilighetene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 24.03.14

PUBLIC

Kjøreregler for Oscars gate 19

rev: aug. 2022

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

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

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

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

VASKEMASKINENE I KJELLEREN kan brukes av eier og leietaker.

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET OSCARS GATE 19

§ 1
Navn og formål

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

§ 2
Eierforhold og bruk

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

For næringsseksjonene gjelder at det ikke må drives virksomhet som på grunn av støy eller lukt sjenerer leieboerne, og heller ikke virksomhet som vil medføre urimelig konkurranse for allerede eksisterende virksomhet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelings-begjæringen omfattes av lov om seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer, dog således at seksjon nr. 8 og nr. 9 har en stedsvarig rett til å disponere 2 parkeringsplasser hver i bakgården.

§ 3
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

§ 4
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

§ 5
Fellesutgifter

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

§ 6
Forsikringer

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

§ 7
Meldeplikt ved skader

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

§ 8
Husordensregler

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

§ 9
Sameiermøte

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

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

§ 10
Beslutninger

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

§ 11
Styret

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

§ 12
Forpliktelser

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

§ 13
Endringer i vedtektene

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

Vedtatt på sameiermøte 24. mars 2014

Styrets leder

PUBLIC

Husordensregler for Sameiet Oscars gate 19

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

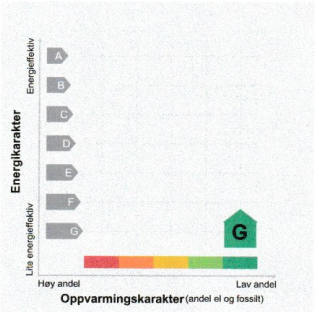
11. Ved vesentlig mislighold av disse husordensregler kan vedkommende seksjonseier med minst tre måneders varsel pålegges å flytte og selge seksjonen i samsvar med reglene om eierseksjoner.

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

Oslo, 07.05.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Oscars gate 19
Postnummer	0352
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	54
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80516789
Bruksenhetsnummer	H0416
Merkenummer	Energiattest-2025-142602
Dato	02.07.2025



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

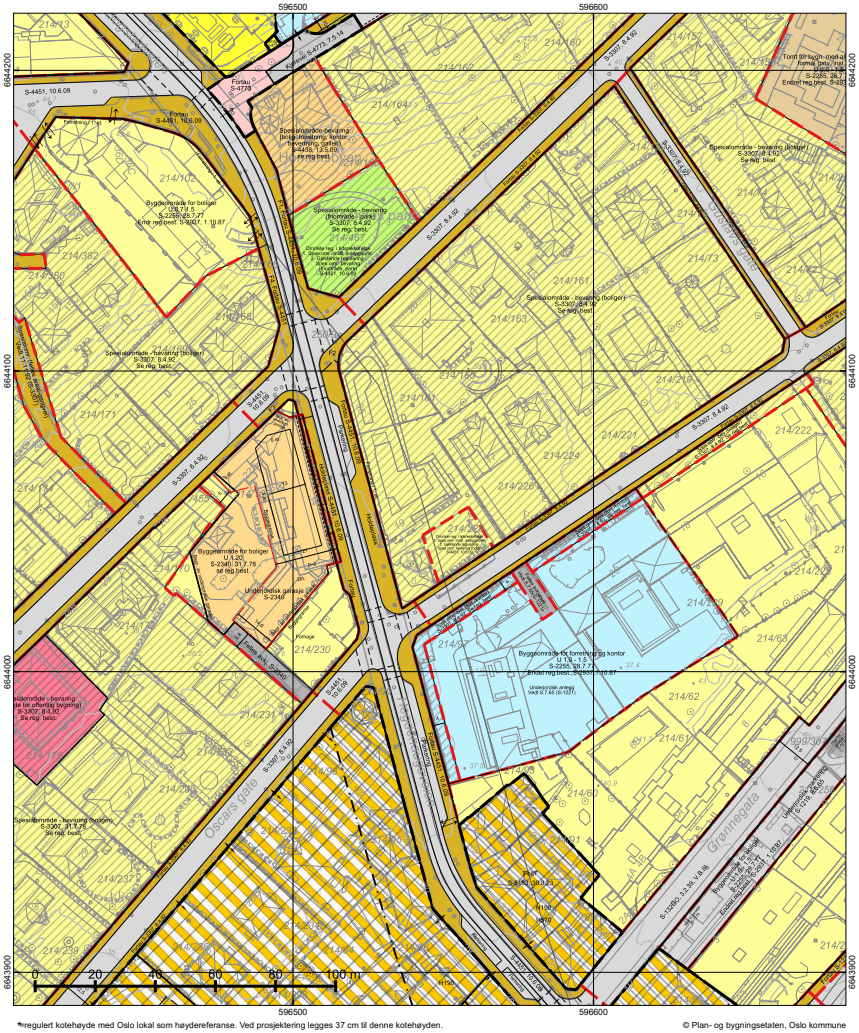
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145834/ 86515769
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: OSCARS GATE 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/228

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
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

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

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

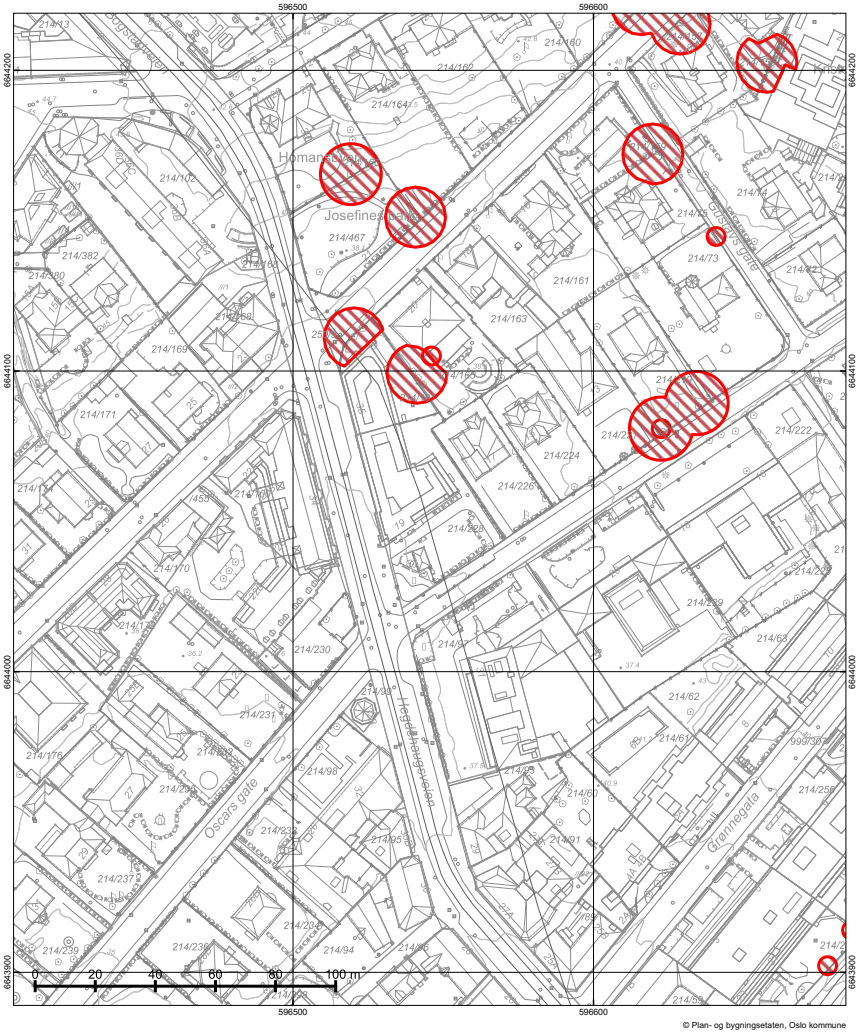
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

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

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

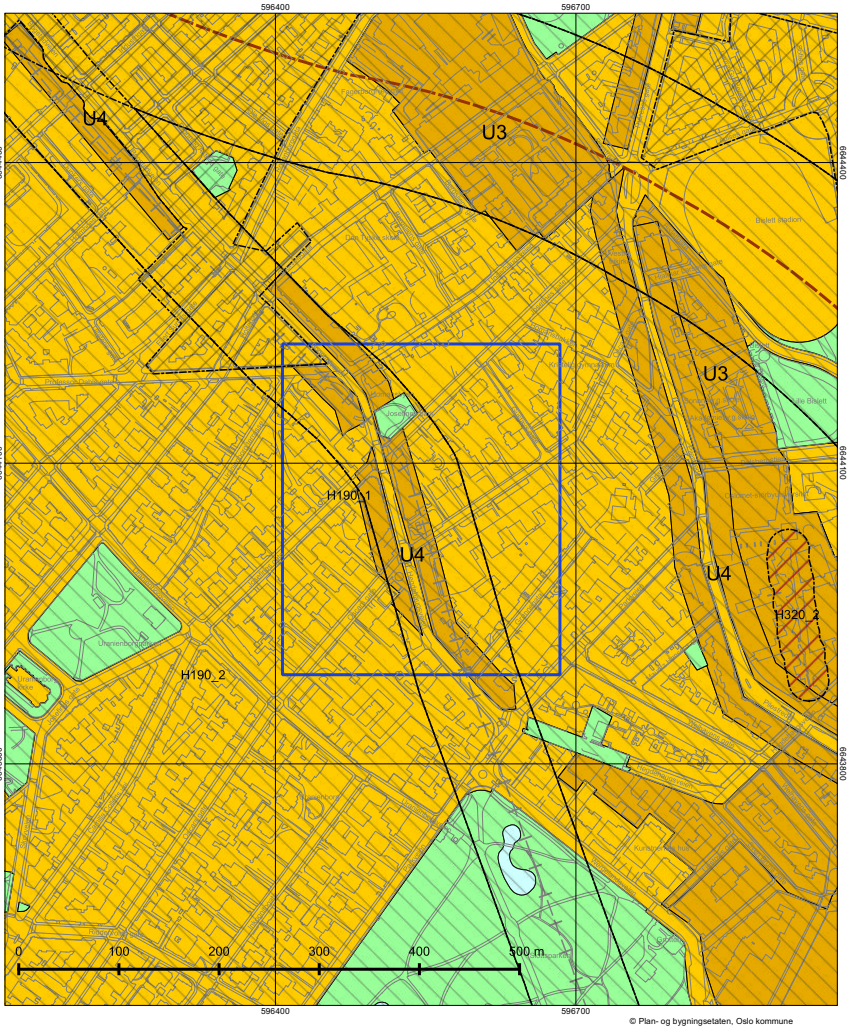
Dato: 21.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145834/ 86515769
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: OSCARS GATE 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/228

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145834/86515769
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
OSCARS GATE 19

Dato: 21.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515769
8649553

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 228

Vi viser til bestilling av 20250721 for OSCARS GATE 19.

GNR. 214 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.03.1860.

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

1736 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

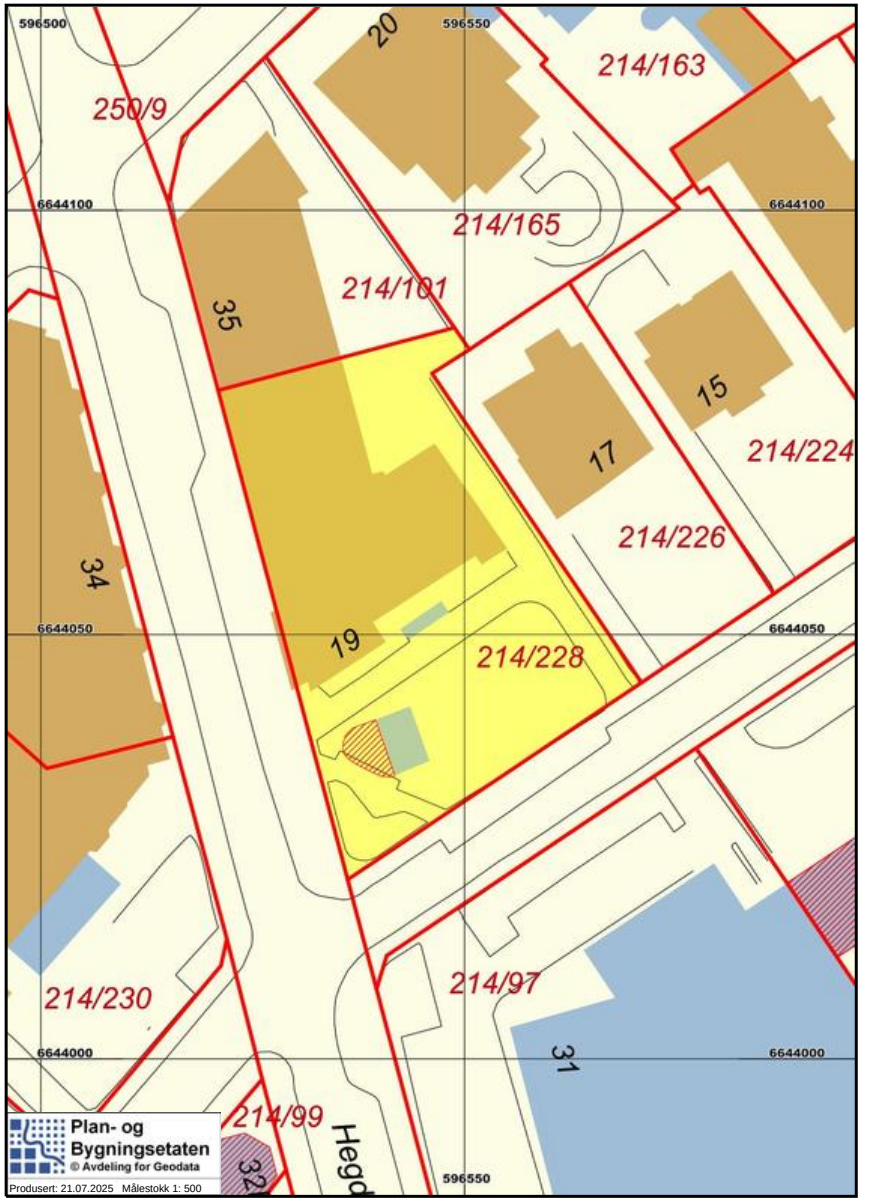
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

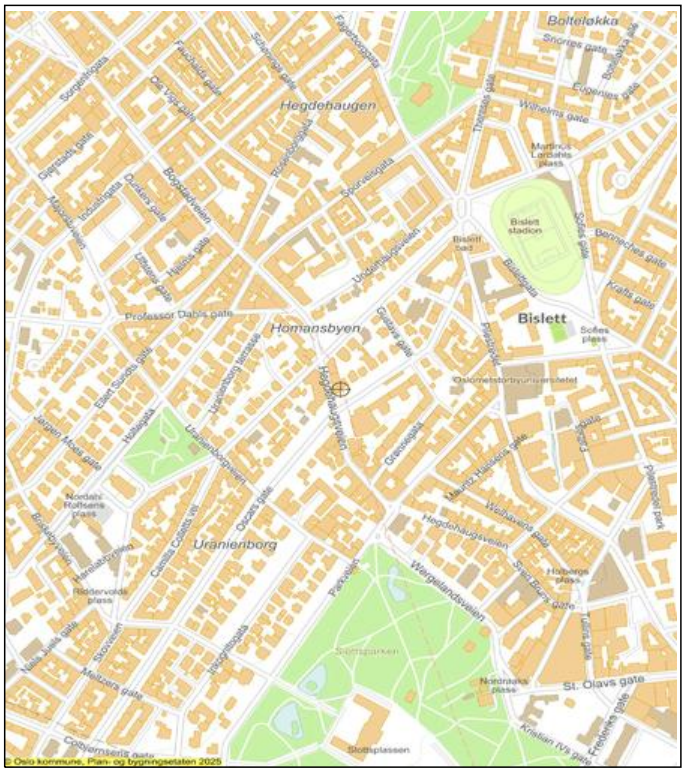
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Oscars gate 19 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 214 / 228 **Skolekrets (2020/2021):** Bolteløkka



Dato: 21.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Oscars gate 19 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 21.07.2025

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-3307

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Homannsbyen bevaringsplan.

Vedtaksdato: 08.04.1992

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198950780

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V111192, V080792

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Se vedtak 11.11.92 med endret §9.

REGULERINGSBESTEMMELSER HOMANSBYEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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

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
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgt. 16
0182 OSLO

Dato: 22 DEC 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200301824-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 19	Eiendom:	214/228/0/0
Tiltakshaver:	Bjørnholt Bygg AS	Adresse:	Sørkedalsveien 262 C, 0754 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmannsgt. 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - OSCARSGATE 19

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
for avdelingsleder

Rolf Schyberg Andreasen
saksbehandler

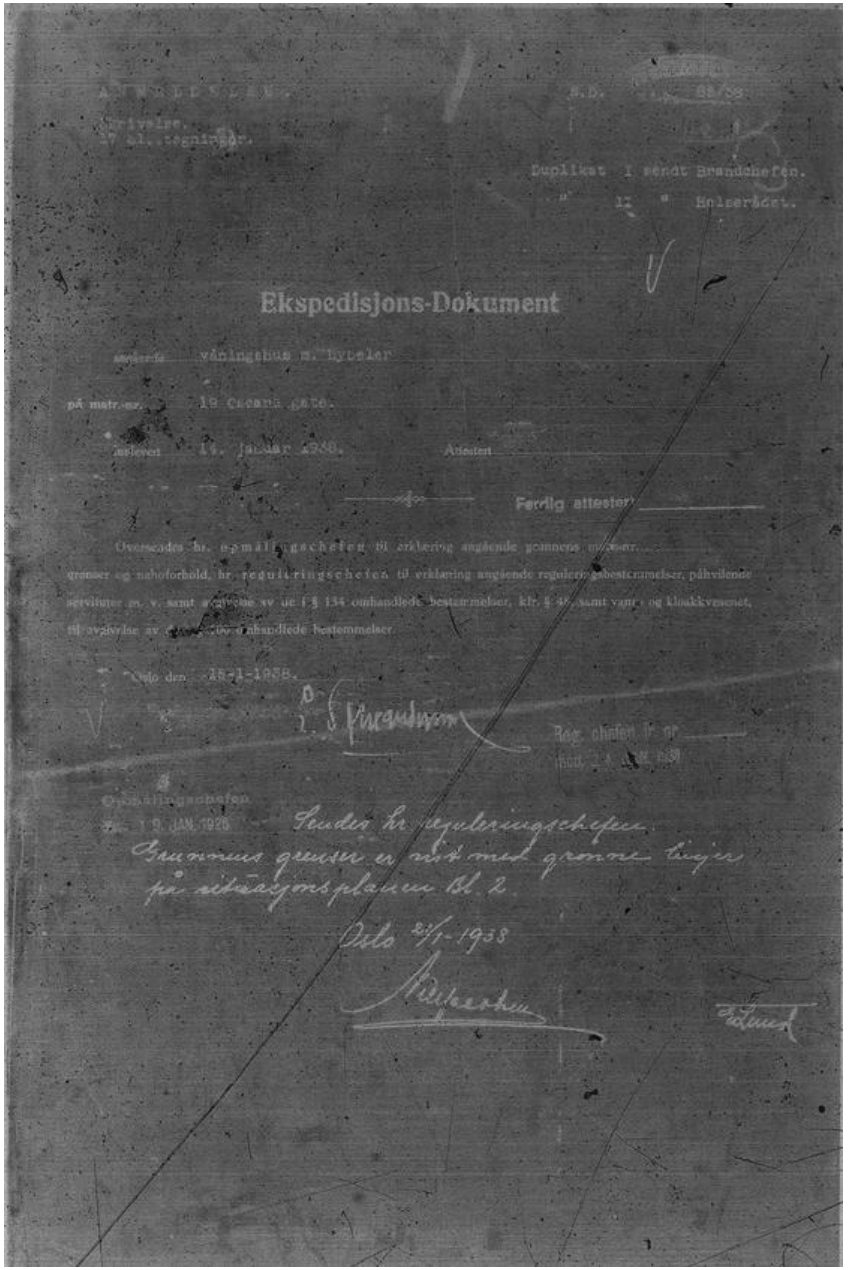
Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Duplikat 1 sendt Brandchefen.
" 1 " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus m. tyholer

på matr.nr. 19 Cecens gate.

innlevert 14. januar 1938. Attestert

Ferdig attestert

Overensdes hr. bygningsråd 1 erklæring angående gammens avstander, grenser og naboforhold, hr reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18-1-1938.

Bygn. chefen for

Utvalgssekretæren

19 JAN 1938

Sendes hr. reguleringssjefen.
Gammens grenser er ikke med grønne linjer
på situasjonsplanen Bl. 2.

Oslo 24/1-1938

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 21-03-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200302993 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Oscars gate 19

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgt. 16
0182 OSLO

Dato: 22 DEC 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200301824-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 19	Eiendom:	214/228/0/0
Tiltakshaver:	Bjørnholt Bygg AS	Adresse:	Sørkedalsveien 262 C, 0754 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmannsgt. 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - OSCARSGATE 19

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
for avdelingsleder

Rolf Schyberg Andreasen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

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

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

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 19

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2015 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 12.12.2019

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

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

Ferdigattest
Oscars gate 19

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

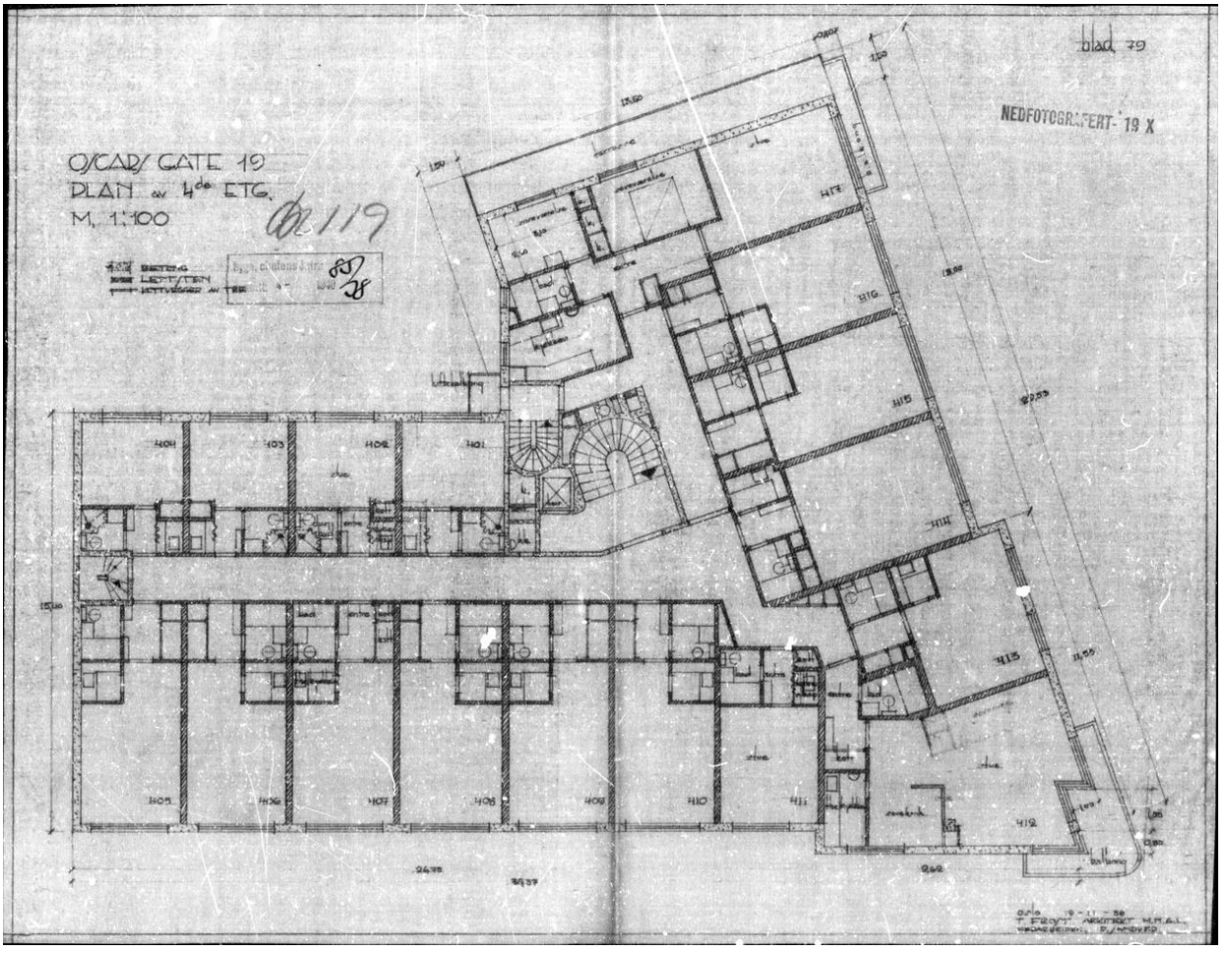
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Razegheh Alavi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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


blad 79
NEDFOTOGRAFERT 19 X
OSCAR GATE 19
PLAN av 4de ETG.
M. 1:100
B119
H01
H02
H03
H04
H05
H06
H07
H08
H09
H10
H11
H12
H13
H14
H15
H16
H17

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Tun Arkitektur AS
Storgata 30
3126 TØNSBERG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.07.2023
	202303138 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	OSCARS GATE 19	Eiendom:	214/228/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OSCARS GATE 19	Søker:	Tun Arkitektur AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Oscars gate 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for forhøyning av rekkverk på balkonger, mottatt 12.06.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202303138			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade 1			4/2
Fasade 3			4/3

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 14-0431/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Oscars gate 19 0352 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 228, snr 54 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no