NORDVIK

Oscars gate 3A

1 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Oscars gate 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.12.2025

Nøkkelinformasjon



Moderne og attraktiv 3R med solrik balkong - Peis - Fyring inkl - Parkeringsleie* - Ettertraktet beliggenhet!

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**176 600,-**
Totalpris	**7 186 453,-**
Fellesgjeld	**19 853,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 670,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en herlig, stilren og gjennomgående 3-roms, med solrik balkong og stilrene overflater.

Leiligheten har en ettertraktet og tilbaketrukket beliggenhet i Oscars gate, på et rolig høydedrag midt mellom Hegdehaugsveien og Bislett. Her bor du svært sentralt, med kort vei til alt av byens servicetilbud, offentlig kommunikasjon og flere hyggelige parker – samtidig som boligen oppleves stille og skjermet.

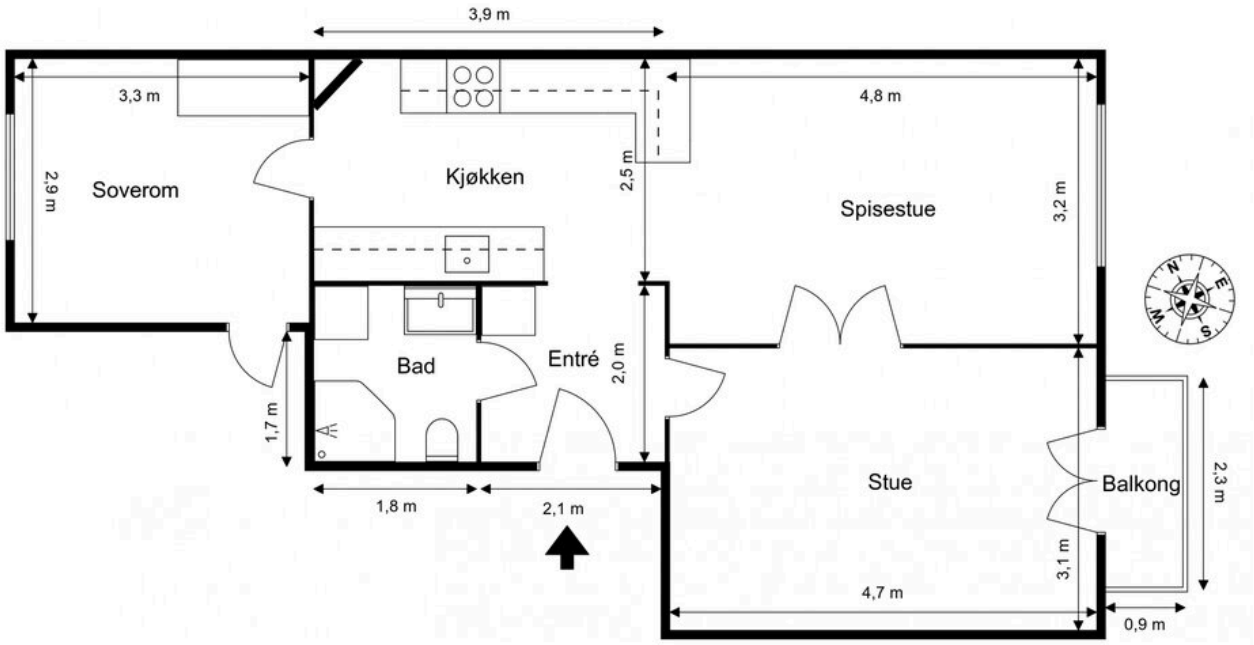
- Solrik balkong med fint utsyn
- Moderne Kvik-kjøkken
- Doble fløydører
- Vedkamin
- Soverom mot bakgård
- God takhøyde på 2.74 m og store vindusflater
- Fyring inkludert i felleskostnadene
- Både lofts- og kjellerbod
- Balkonger og fasade (2016)
- Mulighet for leie av parkeringsplass i sameiet
- Idyllisk og parkmessig opparbeidet hage

Velkommen!

Planløsning

Oscars gate 3B

3. Etasje



FIDENS

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.


























KLEE & COBRA



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0488/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oscars gate 3A, 0352 OSLO
Gnr 214, bnr 210, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Amelie Fougner Arnestad

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
19 853,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 009 853,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
175 220,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 186 453,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 199 153,- (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
1929

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 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
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue, spisestue/kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En kjellerbod på ca. 5 kvm. og en loftsbod på ca. 6 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. I gangen er det plass til garderobeskap, knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rom. Praktiske gulvfliser med gulvvarme.

Kjøkken:
Separat, moderne og tidsriktig Kvik-kjøkken fra 2013. Innredning med hvite, glatte fronter og keramisk benkeplate. Kum med ettgreps blandebatteri og belysning under overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfilterventilator over stekesonen. Det er rikelig

lagringsplass i benkeskap og overskap, i tillegg er det god plass til matlaging. Videre er det god plass til stort spisebord. Den sjarmerende vedkaminen bidrar til både god varme og hyggelig atmosfære i leiligheten. Pipeløpene i sameiet ble renovert i 2022.

Kjøkkenet og stuen er skilt med flotte, doble fløydører.

Stue:
Lun, romslig og innbydende stue av god størrelse. Det er plass til sofagruppe med tilhørende stuemøblement som sofabord og tv-benk. Den gode takhøyden på 2,74 meter og de store vindusflatene gir en god romfølelse. Leiligheten har stilrene overflater med en-stavs eikeparkett og vegger holdt i lyse fargetoner. Den gode planløsningen gjør rommet enkelt å møblere, og ved ønske eller behov kan stuen også benyttes som soverom.

Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 2 kvm. Her er det plass til kafésett og beplantning. Balkongen har hyggelig utsyn mot sameiets hage og Oscars gate.

Soverom:
Lunt og innbydende soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet er malt i en behagelig fargetone som passer godt med gulvet og interiøret for øvrig. Soverommet vender mot skjermet og rolig bakgård. Utgang til baktrapp.

Bad:
Bad fra rundt 2001 med flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra FM Mattsson, veggmontert toalett og baderomsinnredning med skap, mørk benkeplate med underlimt vask og blandebatteri og speil. Bereder er montert over himlingen. Rommet har elektrisk styrt avtrekk. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett og flislagt gulv med varme på badet og i gangen.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden målt til 2,74 meter.

Parkering
Sameiet disponerer 9 parkeringsplasser på egen tomt. Det er mulighet for å leie parkeringsplass til kr 700,- pr måned. I tillegg er det avtale med Kristelig Gymnasium om at sameiet disponerer ytterligere to p-plasser i helgene.

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/.

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: BS. Bygg & Service. Tilkobling av vann for nytt kjøkken og avtrekksvifte.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Ukjent alder og omfang.

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: Pewi. Rehabilitering av skorsteiner.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Oljefyring erstattet av biobrensel i 2019.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Piperenovering/ reparasjon av skorsteiner, utført av selskapet Pewi i 2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil men fra takstrapport: Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det er påvist misfarging/svertesopp i flisfuger i dusjen. Det registreres slitasje åpent treverk på baderomsdøren.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra Fidens.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport fra Fidens

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset.
- Taket er et valmtak og saltak, og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Sydøstvendt balkong på ca 2 kvm.
- Vinduer med treramme og 1+1-lags glass.
- Dobbel balkongdør med treramme og 1 lags glass.
- Entrédør med profilert og malt overfalte.
- Baktrapp dør med brann- og lydklassifiering B-30 og dB-35. Baktrapp dør er skiftet i nyere tid, ukjent alder.
- Innvendig dører med treramme og glass og profilert malt dør.
- Sikringsskapet er montert i skapet i gangen.
- Varmtvannsbereder er i himlingen på badet. 76 liter fra 2001.

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. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong:
Det registreres rustdannelse/ slitasje på rekkverk og enkelte riss/sprekker i fasaden.

- Vinduer og dører:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for vinduene. Nedsatt energieffektivitet må påregnes og at det trekker mellom karm og vindu.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden, innsiden og mellom vinduene.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Dette fører til utettheter og at glassfelt kan løsne.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Eldre innvendig dører med bruksmerker og slitasje.
Vinduer og dører subber i karm. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke.

- Etasjeskille:
Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 1 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- Ildsted:
Boligen har et eldre ildsted hvor det registreres sprekt stein inni peisen. Dører med stålramme og plast mellom disse. Plasten har sprekt i flere av rutene.

- Avtrekk:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er redusert avrenning fra oppvaskkummen på kjøkkenet.

- Vannledninger:
Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

- Vannbåren varme:
Eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.

- Varmesentral:
Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er montert i fellesarealet i kjelleren. Det er ikke kjent hvordan type anlegge som er installert i bygget.

- Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder er plassert over himlingen på badet,

og mangler lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje fra berederen vil himling og elektrisk anlegg over taket ta skade.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Det er ikke påvist tilredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ihht gjeldende forskrift

- Ventilasjon:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

- Våtrom:
Oppsummering av overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 22 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det er påvist misfarging/svertesopp i flisfuger i dusjen.
Det registreres slitasje åpent treverk på baderomsdøren.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Eldre sluk med enkelte rustdannelser rundt.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Toalettsetet sitter løst.
Hakk/skade i benkeplaten
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har minimalt med tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal informeres om leieforhold.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator
- Gulvvarme på bad og i gang.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 670,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
TV 461,-
Felleskostnader: 2 195,- / 2 271,83,- fra 01.01.2026
Oppvarming 1 014,-

Felleskostnadene øker fra 1. januar 2026.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 632 362,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 529 449,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Oscarsgate 3 B, orgnr. 988284009

Om sameiet
- Sameiet består av 16 seksjoner.
- Sameiet Oscarsgate 3 B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988284009, og ligger i bydel i Oslo kommune
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
- Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.
- Fellesvaskeri og tørkerom i kjeller.

Utført vedlikehold:
Fasadeoppussing 2016.
Nye balkonger 2016.
Pipeløpene i Sameiet ble renovert i 2022.
Reparasjon av hoved avløpsrør ble utført i 2023.
Trær og hage følges opp ved behov

Det foreligger ingen planer om vedlikehold, men det er dialog omkring skifte av dører til fellesareal slik at de imøtekommer krav til brannmotstand. En pågående dialog med Oslo Brann- og rednings etat. Videre er det en pågående utredning i sameiet omkring et eventuelt loftssalg. Det vil styrke sameiets økonomi vesentlig og redusere felleskostnadene. Det er varslet en fremleggelse av planer/muligheter og deretter en avstemning i ekstraordinært årsmøte.

Oppgradering av inngangsdører i hovedtrappeløp
Som en del av det pa°ga°ende arbeidet med a° sikre at eiendommen oppfyller gjeldende krav til brannsikring, har sameiet utarbeidet en tiltaksplan. Planen er utarbeidet av brannteknisk konsulent, gjennomga°tt av Oslo Brann- og redningsetat, og styret har i tillegg innhentet ra°dgivning fra OBOS for a° avklare ansvar, krav og frister knyttet til gjennomføring av tiltakene. Et av de viktigste punktene i tiltaksplanen er a° sikre forsvarlige rømningsveier. Som en del av dette vil alle inngangsdørene til leilighetene i hovedtrappeløpene bli skiftet ut i starten av 2026. Dette innebærer at alle beboere vil fa° ny inngangsdør.

Loft:
Etter anbefaling fra arbeidsgruppen har styret undersøkt muligheten for salg av loftet uten installering av heis. Foreløpige beregninger viser at det ikke er tilstrekkelig økonomi i et salg dersom heis må installeres. KG ble invitert til å vurdere kjøp, men etter samtaler og interne vurderinger meldte de tilbake at det ikke var behov for ytterligere areal. Det er gjennomført to befaringer med eksterne interessenter, og foreløpige prisoverslag/tilbud ligger på 12–13 millioner kroner. En oppgradering og omstrukturering av kjelleren bør påregnes ved et eventuelt loftsalg.
Styret anbefaler at sameiet fortsetter prosessen for å undersøke om flere interessenter melder seg, samt få vurdert ulike premisser for å sikre best mulig beslutningsgrunnlag før en eventuell avstemning om salg. Det bør også sees nærmere på konsekvensene av å utvide sameiet Oscars gate 3B med to eller tre nye seksjoner, samt utredes hvilken garanti på taket som kan kreves fra entreprenør ved en eventuell utbygging. Styret anbefaler at det avsettes midler for å engasjere megler med sikte på raskere fremdrift i prosessen.
Detaljer rundt løsninger, brannsikring, ansvarsforhold og krav fra sameiet ved eventuell utbygging må forhandles dersom sameiet kommer i posisjon til å selge. Et samlet resultat av disse forhandlingene må legges frem for et ekstraordinært årsmøte som grunnlag for en endelig avstemning.
Forslaget ble vedtatt.

Tomt:
Styret har gjennomført et forberedende møte med Plan- og bygningsetaten i Oslo. Utfallet av møtet var at det ikke finnes gjeldende reguleringsplaner, forskrifter eller bestemmelser i kommuneplanen for området Bislett/Homansbyen som er til hinder for oppføring av et nytt bygg på tomten. Kommunal infrastruktur er lett tilgjengelig, og etaten viste til flere byggesaker og eksempler på fortetning og infill-prosjekter innenfor og rundt Ring 2. Fortetning av indre by er ønsket, men det stilles naturligvis krav til byggets volum og høyde, samt at det i størst mulig grad tilpasses områdets egenart.
For vår del mente Plan- og bygningsetaten at den største utfordringen vil være å få godkjent stor byggehøyde. Styret understreker at det ikke er aktuelt med et nybygg som vil bli for høyt og dermed ta for mye lys og utsyn fra eksisterende bebyggelse.
Interessen for kjøp av tomten har så langt vært beskjeden. Entreprenører som styret har vært i kontakt med, mener tomten er for liten til å gi tilstrekkelig økonomisk avkastning. De fleste utbyggere ønsker større tomtearealer med flere seksjoner for at prosjektene skal være økonomisk interessante. Selv etter annonsering i Finansavisen har responsen vært lav. Styret er per nå kun i dialog med én utbygger som ønsker å gå videre med prosjektet, og denne aktøren vil presentere et forslag for sameiet. Pris på tomten er foreløpig ikke diskutert.
Styret foreslår at sameiet benytter noe midler til å engasjere megler med erfaring fra infill-prosjekter og god markedskunnskap, for å undersøke om det finnes annen interesse i markedet. Et eventuelt salg anbefales å

gjennomføres med bistand fra megler.
Forslaget gikk ikke videre.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Styret skal informeres om eierforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 19 853,-pr. 01.12.2025

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208067966
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,35%
Restsaldo 390 504,00
Innfrielsesdato: 30.12.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208067966
Restsaldo: 19 853,50
Kapitalkostnader: 302,86

Fellesformue
Kr 1 426,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 37 012,-. Det er ikke lagd budsjett for 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt. Sameiet har ikke husordensregler

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 25804079

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 514 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Oscars gate 3 er en murgård tegnet av arkitekt Gunnar Schultz. Den ble byggemeldt i 1928. Oscars gate er enveiskjørt og nummer 3 ligger skjermet på en høyde uten gjennomgangs trafikk, høyt og fritt med hyggelig utsyn. Særdeles attraktiv og ettertraktet beliggenhet, i kanskje en av de vakreste gatene i Oslo med klassisk verneverdig arkitektur, delvis bredt gateløp og frodige forhaver. Dette er en stille og rolig gate med flere ambassader og ambassadeboliger. Meget sentral beliggenhet få skritt fra hjertet av Hegdehaugsveien/Bogstadveien og alt Majorstuen kan tilby i den ene enden og Pilestredet og Bislett i den andre.

Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har den siste tiden gjennomgått en omfattende rehabilitering og området har lagt vekt på økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer.I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Den nærmeste er Coop Mega, Extra, Kiwi og Bunnpris. Fra leiligheten kan du gå tørrskodd til Coop Mega og Apotek 1 via kjelleren.

Det er et bredt kollektivtilbud i området. Trikkestoppet for linje 17 og 18 og busstopp for 21, 26 og 37 bussen ligger rett i nærheten. Det finnes gode ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov /Sagene, Nydalen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m. flere. Flybussen har også holdeplass rett på Sofies Plass.

Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Smalhans m.fler. Få minutters gange også til sentrum og Majorstuen med Norges mest kjente handlegate Bogstadveien/Hegdehaugsveien.

Det er mulighet for å gå turer i flere parkområder. Bl.a. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt! På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken. Fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet er i gangavstand. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. 100 meter til SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr

også på fotballbane.

For studenter ligger OsloMET kun 5 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1928. 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 ferdigattest for rehabilitering av 5 piper, datert 02.03.2023.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Badet er flyttet. Badet var plassert hvor deler av nåværende kjøkken er. Kjøkkenet var tidligere plassert på soverom. Nåværende plassering av bad var tidligere kott. Det er gjort åpning mellom nåværende stue og spisestue og åpning mellom spisestue og kjøkken. Det er utført bruksendring fra tilleggsdel/kott til hoveddel/bad. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført. Det er ikke kjent om bærevegger er berørt og er derfor ikke vurdert.

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende. Det registreres brudd på brannskille over nedlektet tak på badet. Det ser ut til at nabo over har pigget hull for skifte av sluk/avløpsrør og at arbeid ikke er tilfredstillende tett.

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
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Pilestredet 65 A - bruksendring av næringslokale til servering. Saksnummer 202508772
Josefines gate 9 - bruksendring fra kontor til bolig og kulturinstitutt/forsamlingslokale, samt innvendig rehabilitering. Saksnummer 202509387

Josefines gate - etablering av midlertidig trikkespor. Saksnummer 202512549
Det blir trikkespor i Josefines gate. Estimert varighet på 3 år, fra 2025- 2028. Vann- og avløpsetaten skal skifte ut og fornye gamle rør og vannledninger på strekningen, samt et stykke inn i Dalsbergstien. Det skal legges kabler under bakken i Gustavs gate, fra Josefines gate til Oscars gate.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/214/210/14:
17.06.1915 - Dokumentnr: 913888 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1915 - Dokumentnr: 913889 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1916 - Dokumentnr: 912630 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1925 - Dokumentnr: 993604 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver : Jossefinesgt 28
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1928 - Dokumentnr: 924415 - Bestemmelse om gjerde
best om beplantning
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1928 - Dokumentnr: 924416 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1962 - Dokumentnr: 516195 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:210
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2025 - Dokumentnr: 1481462 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.12.1988 - Dokumentnr: 86847 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/1269
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 629,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (rabatt tilsvarende kostnadsfri oppjustering til Nordvik Ekstra medium) kr. 9 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg. Ukedagsvisning og privatvisninger inkl.) kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 119 627,- 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 4. januar 2026

Megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Oscars gate 3B

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 247 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	11 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	0 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	0 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	2 min 0.1 km

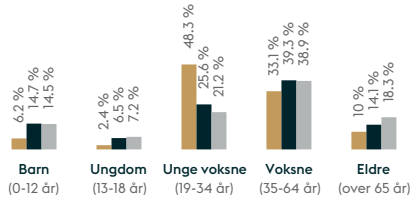
Offentlig transport

Dalsbergstien Linje FB5A, FB5B, 19N	2 min 0.1 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Treklang Montessoribarnehage (... 32 barn	5 min 0.4 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 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
Mauritz hansens gt. ballbane	5 min
SATS Bislett	2 min
EVO Oscarsgate	3 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 3B
0352 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1929
BRA: 69 m^2
BRA-i: 58 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	15	0	2

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS
kristoffer.m@fidens.no
90949280
Oscars gate 3B
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. 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/36657

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

- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Kjøkken:
  - Avtrekk
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom:
  - Ventilasjon
  - Sanitærutstyr
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Overflater

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Våtrom:
  - Fukt

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Badet er flyttet. Badet var plassert hvor deler av nåværende kjøkken er.
Kjøkkenet var tidligere plassert på soverom.
Nåværende plassering av bad var tidligere kott.
Det er gjort åpning mellom nåværende stue og spisestue og åpning mellom spisestue og kjøkken.
Det er utført bruksendring fra tilleggsdel/kott til hoveddel/bad. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

Det er ikke kjent om bærevegger er berørt og er derfor ikke vurdert.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.
Det registreres brudd på brannskille over nedlektet tak på badet. Det ser ut til at nabo over har pigget hull for skifte av sluk/avløpsrør og at arbeid ikke er tilfredstillende tett. Det må påregnes ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente en brannkonsulent for ytterligere kontroll, tiltak på registrert avvik bør påregnes etter kontrollen.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.10.2025

Rapportdato
19.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Amelie Fougner Arnestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Komplett taksering AS**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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 3B, 0352 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**214**	Bruksnr:	**210**	Festenr:
Seksjonsnr:	**14**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0302**	

Byggeår: **1929**
Boligtype: **Leilighet**

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020-2025	Det er ikke informert om innleid arbeid i denne perioden.	Nei

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)
3. etasje	58	58	0	0	2
Loft	6	0	6	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**69**	**58**	**11**	**0**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	58	58	0	Entré, stue, spisestue/kjøkken, bad og soverom	
Totalt m²	**58**	**58**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket Seksjon 14.
Loftsbod på ca. 6 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket Seksjon 14.

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørøstvendt balkong på ca 2 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeid etter byggeår, ukjent alder og omfang.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det registreres rustdannelse/ slitasje på rekkverk og enkelte riss/sprekker i fasaden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av riss/sprekker anbefales, om forholdet utvikler seg bør det påregnes tiltak på registrert avvik. Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes i tiden som kommer.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med treramme og 1+1-lags glass. Dobbel balkongdør med treramme og 1 lags glass. Entrédør med profilert og malt overfalte. Baktrapp dør med brann- og lydklassifiering B-30 og dB-35. Innvendig dører med treramme og glass og profilert malt dør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baktrapp dør er skiftet i nyere tid, ukjent alder. Ukjent alder på ytterdør, innvendig dører og vinduer.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for vinduene. Nedsatt energieffektivitet må påregnes og at det trekker mellom karm og vindu.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden, innsiden og mellom vinduene.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Dette fører til utettheter og at glassfelt kan løsne.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
Eldre innvendig dører med bruksmerker og slitasje.
Vinduer og dører subber i karm. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke.

Det er informert om at alle inngangsdører til leilighetene i hovedtrappeløpene bli skiftet ut i starten av 2026.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.
Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet først.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm. Dette for å bedre funksjonaliteten og hindre ytterligere slitasje.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 1 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Strakstiltak anses ikke som nødvendig, utbedring av registrerte avvik gjøres ved behov.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål

Det er fremlagt dokumentasjon på innvendig renovering/fornying av stålrør.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Boligen har et eldre ildsted hvor det registreres sprekt stein inni peisen. Dører med stålramme og plast mellom disse. Plasten har sprekt i flere av rutene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i registrerte avvik på ildsted anbefales en ytterligere kontroll av ildsteder utført av brann- og feiervesen. Det bør påregnes tiltak/utbedring av registrerte avvik.

6.5 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-1**

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
Kvik kjøkken fra 2013. Kjøkkenet har glatte fronter, lys benkeplate. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

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.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Badet er flyttet. Badet var plassert hvor deler av nåværende kjøkken er.
Kjøkkenet var tidligere plassert på soverom.
Nåværende plassering av bad var tidligere kott.
Det er gjort åpning mellom nåværende stue og spisestue og åpning mellom spisestue og kjøkken.
Det er utført bruksendring fra tilleggsdel/kott til hoveddel/bad. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

Det er ikke kjent om bærevegger er berørt og er derfor ikke vurdert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.
Det registreres brudd på brannskille over nedlektet tak på badet. Det ser ut til at nabo over har pigget hull for skifte av sluk/avløpsrør og at arbeid ikke er tilfredstillende tett. Det må påregnes ytterligere undersøkelser. Anbefales å innhente en brannkonsulent for ytterligere kontroll, tiltak på registrert avvik bør påregnes etter kontrollen.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 1928.
Kilde planninsyn.

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

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,75 m.
Soverom: 2,59 m.
Bad: 2,38 m.
Kjøkken/spisestue: 2,72 - 2,74 m.
Stue: 2,74 m.

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

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

Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent omfang.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er redusert avrenning fra oppvaskkummen på kjøkkenet.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en det å rense avløp med egnet produkt om dette ikke fungerer anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang)	
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?	Ja
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-2

Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Info:
Vannstoppventil er montert i fordelerskapet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i skapet i gangen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort elektrisk arbeid i leiligheten etter byggeår, ukjent omfang og alder.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Hele det elektriske anlegget mangler dokumentasjon/samsvarserklæring og deler av anlegget kan være av alder dato. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Montert, soverom, spisestue og stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiator og enkelte deler er skiftet etter byggeår, ukjent alder og omfang.	
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**
Eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.	

6.11 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Det er ikke kjent hvordan varmesentral som er i bygget i dag. Iht tidligere EES ble det en overgang fra oljefyr til biodiesel som oppvarming høst 2019.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	**TG-2**
Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er montert i fellesarealet i kjelleren. Det er ikke kjent hvordan type anlegge som er installert i bygget. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget og anlegget er av eldre dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Bereder er hengt opp i taket.	
Årstall	
2001	
Størrelse	
76 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder er plassert over himlingen på badet, og mangler lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje fra berederen vil himling og elektrisk anlegg over taket ta skade.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Det er ikke påvist tilredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ihht gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Automatisk vannstopper anbefales etablert på bereder. Dette for å sikre automatisk avstenging av vannet ved en eventuell lekkasje og hindre skader.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Dette for å hindre varmegang mellom kontakt og stikk.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten har spalteventil på yttervegg til soverommet ellers er det ingen ventilering utover åpning av vindu.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.14 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Eldre bad med flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeid etter byggeår. Nøyaktig årstall er ukjent, enkelte rørdeler er datert 98 og bereder som er montert over himlingen på badet er datert 2001.	

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?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 22 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
Det er påvist misfarging/svertesopp i flisfuger i dusjen.
Det registreres slitasje åpent treverk på baderomsdøren.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig kontroll av overflater bør påregnes.
Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Eldre sluk med enkelte rustdannelser rundt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold og alder anbefales det å installere dusjkabinett frem til bade er oppgrader. Dette for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering av badet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra FM Mattsson. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantdkap med mørk benkeplate og underlimt vask med blandebatteri. Bereder er montert over himlingen. Fordelerskap med vannstopperventil er montert på vegg. Rommet har elektrisk styrt avtrekk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Toalettsetet sitter løst.
Hakk/skade i benkeplaten

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning. (Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje og hindre skader på nærliggende konstruksjon.
Anbefaler å stramme toalettsetet.
Utskifting av servantskap med fuktskade og hakk i benkeplaten gjøres ved behov.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt avtrekk	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har minimalt med tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere bedre tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Ved manglende tiltak vil inneklima på badet bli redusert og dette kan føre til fuktskader.

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**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/betong. Denne grenser mot nabo og fellesareal/yttervegg.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

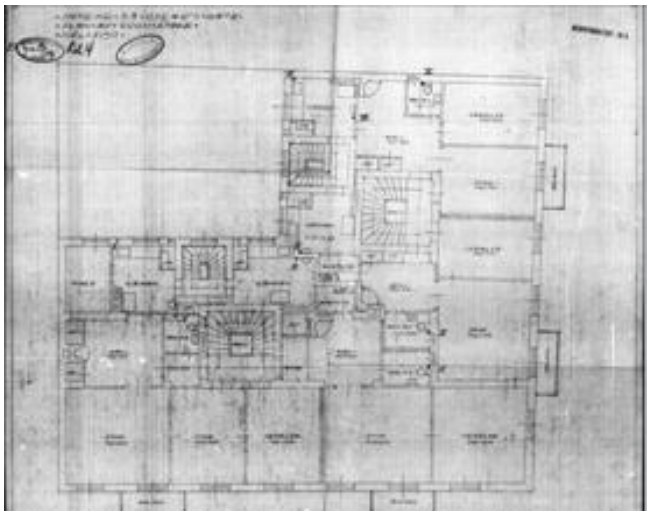
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arnestad, Amelie Fougner	9578-5999-4-3746955	2025-12-03 11:59:44

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
3. des. 2025

Oppdragsnummer
5-0488/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oscars gate 3B, 0352 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Amelie Fougner Arnestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. april 2020

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 22894493
Forsikret i: Fremtind / DNB

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: BS. Bygg & Service. Tilkobling av vann for nytt kjøkken og avtrekksvifte.

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

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

Eventuell kommentar: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Ukjent alder og omfang.

---

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: Pewi. Rehabilitering av skorsteiner.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Oljefyring erstattet av biobrensel i 2019.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Piperenovering/ reparasjon av skorsteiner, utført av selskapet Pewi i 2022.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen feil men fra takstrapport: Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det er påvist misfarging/svertesopp i flisfuger i dusjen. Det registreres slitasje åpent treverk på baderomsdøren.

---

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.

Nei

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra Fidens.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra Fidens.

---

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: 5-0488/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arnestad, Amelie Fougner	**2025-12-03**

Identifikasjon

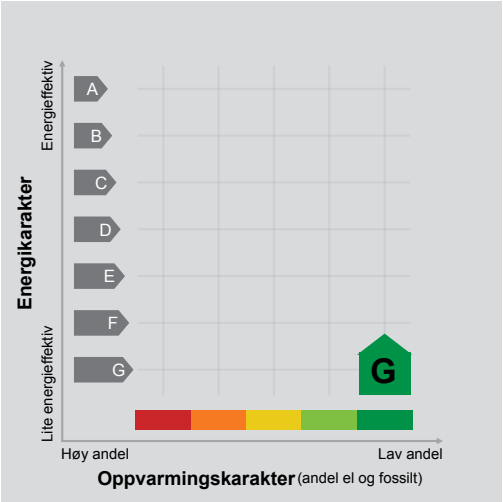
bankID Arnestad, Amelie Fougner

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Oscars gate 3B
Postnummer	0352
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	210
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80516525
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-194957
Dato	03.12.2025



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 6 017 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 017 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0488/25 . Vår ref.: 3954-1-14 Dato: 03.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Oscarsgate 3 B
Organisasjonsnr:	988284009
Seksjonseier:	Arnestad, Amelie Fougner
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Oscarsgt 3, 0352 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	214
Bnr.	210

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 25804079.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208067966
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	390 504,00
Innfrielsesdato:	30.12.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 670,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

TV	461,00	
Etterslep: Felleskostnader		76,82 fra 01.02.2026
Felleskostnader	2 195,00	2 271,83 fra 01.01.2026
Oppvarming	1 014,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	107,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 828,-
Annen formue:	14 262,-
Gjeld:	21 713,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208067966
Restsaldo:	19 853,50
Kapitalkostnader:	302,86
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 19 853,50,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: oscarsgt3b@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3954
SAMEIET OSCARSGATE 3 B

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OSCARSGATE 3 B

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3954

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Informasjon om årsmøte
Saken om utbygging av fellesareal på loft blir dessverre ikke klar til behandling til ordinært årsmøte. Vi avholder derfor dette årsmøtet for å konstituere årsmøtet, godkjenne styret og behandle innkomne saker. Vi har ikke gått videre med vurdering av salg av hage, men loftet vil bli utredet for en fremtidig avstemming, da for å kunne vurdere et konkret tilbud og detaljene rundt en eventuell utbygging. Vi planlegger å gjennomføre dette til høsten.

Vi har også fått inn følgende sak til orientering:

TIL ÅRSMØTETS ORIENTERING:

Vedrørende fellesvaskeri i kjeller. Vi i oppgang B får ikke benytte fellesvaskeriet i vår oppgang. Seksjonseier i 1 etg. informerer oss at det er et «privat vaskeri». Vi har forspurt styreformann i Sameiet og fått følgende tilbakemelding:

"Kjeller, trapper loft og utearealer er fellesområder, boder og annet fordeles og gis bruksmulighet til de enkelte sameierne, det er derfor ingen som har "eiendomsrett" og i teorien kan sameiet ta tilbake hvilken som helst bod når som helst. Derfor: Bruk av vaskerom er for alle. Når det gjelder selve maskinen så er det nok enkelte personer som har satt inn disse og bekostet dem."

Så lenge det ikke foreligger noen tinglysning om at fellesvaskeri er overdratt fra Sameiet til seksjonseier i 1. etg. må fellesvaskeri i oppgang B umiddelbart ryddes for private møbler og utstyr og gjøres tilgjengelig til bruk for alle sameierne.

Catho B. Christensen/Torun Lian

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Lys i fellesarealene
9. Felles TV avtale med Telia
10. Hagen vår
11. Inngangsdører til leilighetene i hovedtrapperom
12. Eventuelt

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OSCARSGATE 3 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Erlend Eidsvoll

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Rolf Sandvik foreslås som protokollvitne

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Erlend Eidsvoll foreslått. Som protokollvitne ble Rolf Sandvik foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 3954.pdf
2. 3954 Sameiet Oscarsgate 3 B.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-

Styrets innstilling

Samme honorar som foregående år

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erlend Eidsvoll

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl-Jørgen Greidung
- Erlend Holmsen

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

- Rolf Sandvik

Sak 8

Lys i fellesarealene

Forslag fremmet av:
Søren Catho Bach Christensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det blir stadig vanskeligere å få tak i lyspærer til lampene vi har i oppgangene. Disse lyspærene gikk ut av produksjon i 2022. Foreslår at Sameiet bytter samtlige lamper i alle trappeløp til sensorstyrte lamper.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til innkjøp og installering av nye lamper i alle trappeløp. Begrenset oppad til en total kostnad på max Kr. 75.000,- . Kostnaden dekkes inn ved en engangsinnkalling fra sameierne.

Sak 9

Felles TV avtale med Telia

Forslag fremmet av:
Søren Catho Bach Christensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

TV/Internett avtale som Sameiet har koster oss rundt Kr. 100.000,- pr år. Det er et godt tilbud fra Telia med en fellespakke med både internett og mange tv kanaler. Men TV hverdagen er etterhvert blitt slik at de fleste av oss abonnerer på ulike kanaler som HBO, Netflix, Disney etc.

Foreslår derfor at vi sier opp TV avtalen med Telia, men beholder avtalen med dem om internett. Slik kan hver og en av selv oss bestemme hva vi vil abonnere på. Man kan «plukke» kanaler hos Telia eller abonnere på andre strømmetjenester. Det vil langt mer en halvere de årlige utgiftene til sameiet. Infrastruktur for internett ligger i bygget og vi har mer en nok hastighet i kablene til at alle kan ha egne strømmetjenester, e-post og avholde digitale møter etc. Om noen fortsatt ønsker å abonnere på «tradisjonelle kanaler» fra Telia kan det gjøres separat mot betaling. NRK vil uansett være tilgjengelig og gratis.

Forslag til vedtak
Sameiet sier opp TV-avtalen med Telia, men beholder internett avtalen fra 2026.

Sak 10

Hagen vår

Forslag fremmet av:
Søren Catho Bach Christensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hagen, bedene og krukkene blir ikke alltid fulgt opp. Sameiet har ikke vaktmester og det er tenkt at dette skal fungere som en dugnadsordning. Men det viser seg år etter år at veldig få tar ansvar for vår fine hage. Bedene blir ofte så tørre at de ikke absorbere vann. Interessen for vedlikehold av- er dessverre ikke like stor som for bruk av hagen. Om vi lar stell og vedlikehold gå på rundgang blant seksjonseierne vil det kunne bli bedre, dette uten å ekskluderer dem som har lyst til og har glede av å bidra.

Forslag til vedtak
Vedtak: Organisering, stell og vedlikehold av uteområde, hage, bed og krukker går på rundgang blant seksjonseiere. En sesong pr. etasje pr oppgang. Hver etasje velger selv hvordan de organiserer dette. Man kan gjøre selv, lage rulleringslister i oppgangen, eller avtale med naboer om å bistå....eller annet.

Sak 11

Inngangsdører til leilighetene i hovedtrapperom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Da flere ønsker å bytte dører på grunnen av støy, sikkerhet osv. Så har Styret hentet inn tilbud på inngangsdører til en stykkpris på 15.000,- pr dør. Dette uten lås, og montering. Dørene er av fabrikat Swedoor og en standard sortiment.

Styre foreslår å la beboere som ønsker å bytte dør kan benytte seg av dette tilbudet. Dørene er i klassisk utførelse, tilnærmet, men ikke lidentiske med dagens dører. Døren leveres i standard hvit farge og må males i uniform farge.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at de som ønsker å bytte dører kan gjøre dette. Det vil øke brannsikkerheten og standarden i fellesarealer.

Forslag til vedtak

Det gis mulighet til å bytte inngangsdører til den som ønsker dette.

Sak 12

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Om det er saker som kommer opp under møtet registreres disse her:

Forslag til vedtak

Flertall for avstemming vil være avhengig av sakenes innhold. Alminnelig flertall 50%, to tredjedels flertall (67%) eller tilslutning 100%

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2024 – Sameiet Oscars gate 3B

Styret for Sameiet Oscars gate 3B har i 2024 videreført arbeidet med å forvalte eiendommen på en måte som sikrer både trygghet, trivsel og økonomisk bærekraft for alle beboere. Det har i løpet av året blitt gjennomført tre styremøter hvor en rekke tiltak og saker har vært behandlet.

Vedlikehold og tekniske tiltak

Styret har gjennomført flere konkrete vedlikeholdstiltak i løpet av året:

- Belysningen i inngangspartiene til både oppgang A og B har blitt oppgradert ved utskifting av lamper. Dette har forbedret både sikkerhet og inntrykk i fellesområdene.
- Dobbel branngips er montert i badevinduer i baktrappen i oppgang B. Dette er et tiltak for å imøtekomme brannkrav og styrke brannsikkerheten i bygget.
- Søppelhåndteringen er forbedret ved å erstatte eksisterende avfallsbeholdere med to nye 340-liters beholdere – én for papir og én for restavfall. Dette bidrar til bedre sortering og mindre belastning på fellessystemet.
- Det er plantet stauder i blomsterbedene, og det er lagt ut dryppslange for vanning. Dette gir både estetisk verdi og mer effektivt vedlikehold av grøntområdene.
- Det er gjennomført dugnad med godt oppmøte hvor beboere har bidratt til rydding og vedlikehold av fellesarealer, noe styret setter stor pris på.

Drift og sikkerhet

Styret har hatt fokus på å følge opp driften av eiendommen med særlig vekt på trygghet og orden i nærmiljøet:

- Det har vært regelmessige HSM-runder (Helse, Sikkerhet og Miljø) for å kontrollere fellesarealer og sikre at eventuelle avvik blir fulgt opp.
- Styret har hatt kontakt med politiet etter bekymringsmeldinger om mulig narkotikasalg på skoletomten til Kristelig Gymnasium. Dette ble fulgt opp for å ivareta sikkerheten og tryggheten for sameiets beboere.
- Det har også vært kontakt med Oslo Brann- og redningsetat i forbindelse med nye brannkrav. Styret har arbeidet for en hensiktsmessig og realistisk implementering, inkludert søknad om utsettelse.
- For vinterhalvåret ble det organisert frivillig snørydding blant beboere, noe som har bidratt til lavere fellesutgifter og samtidig sikret fremkommelighet.

Dialog og fremtidige utviklingsmuligheter

En viktig sak i året har vært dialogen med entreprenør om en potensiell loftsutbygging. Dette er et større prosjekt som krever grundige vurderinger og løpende dialog. Styret har jobbet med å innhente informasjon og vurdere mulighetene for gjennomføring, inkludert tekniske, økonomiske og juridiske forhold.

Styret har også hatt skriftlig og muntlig dialog med Kristelig Gymnasium med mål om å begrense biltrafikk og parkering på skoletomten, da dette har skapt utfordringer for sameiets beboere. Dette er en sak som fortsatt følges opp.

Økonomi og ressursbruk

Styret har hatt særlig oppmerksomhet på ansvarlig økonomistyring. Det er gjennomført strategiske innkjøp av fyringsolje på gunstige tidspunkt for å redusere driftskostnader, og styret har generelt søkt konkurransedyktige priser hos leverandører.

Per dags dato er 7 av sameiets 9 parkeringsplasser utleid. Inntektene fra utleie bidrar positivt til sameiets økonomi.

Avslutning

Styret ønsker å takke alle beboere for godt samarbeid i året som har gått. Det er viktig med engasjement og deltakelse fra sameierne for å sikre en god og stabil drift av eiendommen. Styret ser frem til videre arbeid med utvikling og forbedring av sameiet i 2025.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	840 084	812 082	0	0
Ladeinntekter EL-bil		2 226	1 698	0	0
Andre inntekter	3	51 627	450 003	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**893 937**	**1 263 783**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	0	0
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 270	-7 837	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 720	-31 073	0	0
Konsulenthonorar	7	-2 955	-17 967	0	0
Drift og vedlikehold	8	-12 862	-130 936	0	0
Forsikringer		-184 472	-169 341	0	0
Kommunale avgifter	9	-187 970	-145 314	0	0
Energi/fyring	10	-277 897	-277 376	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-94 558	-90 250	0	0
Andre driftskostnader	11	-48 794	-47 521	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-897 138**	**-963 254**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-3 201**	**300 529**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 103	2 912	0	0
Finanskostnader	13	-35 914	-34 142	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-33 811**	**-31 230**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-37 012**	**269 299**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-37 012	0		
Reduksjon udekket tap		0	269 299		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		116	251
Forskuddsbetalte kostnader		113 983	15 951
Driftskonto OBOS-banken		317 151	486 518
Sparekonto OBOS-banken		386	373
SUM OMLØPSMIDLER		**431 636**	**503 093**
SUM EIENDELER		**431 636**	**503 093**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-146 726	-109 714
SUM EGENKAPITAL		**-146 726**	**-109 714**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	427 109	464 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**427 109**	**464 100**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 170	66 455
Leverandørgjeld		87 898	76 171
Påløpte renter		185	3 172
Påløpte avdrag		0	2 909
SUM KORTSIKTIG GJELD		**151 253**	**148 707**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**431 636**	**503 093**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2025
Styret i Sameiet Oscarsgate 3 B

Erlend Eidsvoll Søren Catho Christensen Erlend Emil Holmsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	514 056
Brensel	237 516
TV	88 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**840 084**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	27
Parkering	50 400
Utleie	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**51 627**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 270.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 955
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 955**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 342
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 520
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 862**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-128 694
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-54 925
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-187 970**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-29 491
Olje/Biomasse	-248 406
SUM ENERGI / FYRING	**-277 897**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 811
Renhold ved firmaer	-36 848
Andre fremmede tjenester	-6 024
Andre kontorkostnader	-1 332
Bank- og kortgebyr	-2 291
Velferdskostnader	-487
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-48 794**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 878
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	212
SUM FINANSINNTEKTER	**2 103**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 914
SUM FINANSKOSTNADER	**-35 914**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	35 900	
Nedbetalt i år	36 991	
		-427 109
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-427 109**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET OSCARSGATE 3 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OSCARSGATE 3 B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- 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.

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 sameiet 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. 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DUA5K-X8EG8-D0XEP-FLN1D-VVILS-7IEJM

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."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-28 11:28:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DUA5K-X8EG8-D0XEP-FLN1D-VVILS-7JEJM

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.06.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.25
Selskapsnummer: 3954 **Selskapsnavn:** SAMEIET OSCARSGATE 3 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Erlend Eidsvoll foreslått. Som protokollvitne ble Rolf Sandvik foreslått.

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Erlend Eidsvoll

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Carl-Jørgen Greidung

☐ Erlend Holmsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Rolf Sandvik

Sak 8 Lys i fellesarealene

Styret gis fullmakt til innkjøp og installering av nye lamper i alle trappeløp. Begrenset oppad til en total kostnad på max Kr. 75.000,- . Kostnaden dekkes inn ved en engangsinnkalling fra sameierne.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Felles TV avtale med Telia

Sameiet sier opp TV-avtalen med Telia, men beholder internett avtalen fra 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Hagen vår

Vedtak: Organisering, stell og vedlikehold av uteområde, hage, bed og krukker går på rundgang blant seksjonseiere. En sesong pr. etasje pr oppgang. Hver etasje velger selv hvordan de organiserer dette. Man kan gjøre selv, lage rulleringslister i oppgangen, eller avtale med naboer om å bistå....eller annet.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Inngangsdører til leilighetene i hovedtrapperom

Det gis mulighet til å bytte inngangsdører til den som ønsker dette.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Eventuelt

Flertall for avstemming vil være avhengig av sakenes innhold. Alminnelig flertall 50%, to tredjedels flertall (67%) eller tilslutning 100%

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll Oscars gate 3b årsmøte 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Eidsvoll, Erlend Mandetta (12.04.1973), signert 30.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Sandvik, Rolf Andre (16.08.1965), signert 30.06.2025 med Signicat Sign BANKID



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



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



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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET OSCARSGATE 3 B

Organisasjonsnummer: 988284009
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. juni kl. 09:00 til 30. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Erlend Eidsvoll

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Rolf Sandvik foreslås som protokollvitne

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Erlend Eidsvoll foreslått. Som protokollvitne ble Rolf Sandvik foreslått.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eidsvoll, Erlend Mandetta (12.04.1973), 30.06.2025
- Sandvik, Rolf Andre (16.08.1965), 30.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-

Styrets innstilling
Samme honorar som foregående år

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eidsvoll, Erlend Mandetta (12.04.1973), 30.06.2025
- Sandvik, Rolf Andre (16.08.1965), 30.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Eidsvoll (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Eidsvoll

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Carl-Jørgen Greidung (11 stemmer)
Erlend Holmsen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carl-Jørgen Greidung
Erlend Holmsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rolf Sandvik (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rolf Sandvik

8. Lys i fellesarealene

Fremmet av: Søren Catho Bach Christensen

Det blir stadig vanskeligere å få tak i lyspærer til lampene vi har i oppgangene. Disse lyspærene gikk ut av produksjon i 2022. Foreslår at Sameiet bytter samtlige lamper i alle trappeløp til sensorstyrte lamper.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til innkjøp og installering av nye lamper i alle trappeløp. Begrenset oppad til en total kostnad på max Kr. 75.000,- . Kostnaden dekkes inn ved en engangsinnkalling fra sameierne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Felles TV avtale med Telia

Fremmet av: Søren Catho Bach Christensen

TV/Internett avtale som Sameiet har koster oss rundt Kr. 100.000,- pr år. Det er et godt tilbud fra Telia med en fellespakke med både internett og mange tv kanaler. Men TV hverdagen er etterhvert blitt slik at de fleste av oss abonnerer på ulike kanaler som HBO, Netflix, Disney etc.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eidsvoll, Erlend Mandetta (12.04.1973), 30.06.2025
- Sandvik, Rolf Andre (16.08.1965), 30.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Foreslår derfor at vi sier opp TV avtalen med Telia, men beholder avtalen med dem om internett. Slik kan hver og en av selv oss bestemme hva vi vil abonnere på. Man kan «plukke» kanaler hos Telia eller abonnere på andre strømmetjenester. Det vil langt mer en halvere de årlige utgiftene til sameiet. Infrastruktur for internett ligger i bygget og vi har mer en nok hastighet i kablene til at alle kan ha egne strømmetjenester, e-post og avholde digitale møter etc. Om noen fortsatt ønsker å abonnere på «tradisjonelle kanaler» fra Telia kan det gjøres separat mot betaling. NRK vil uansett være tilgjengelig og gratis.

Forslag til vedtak:
Sameiet sier opp TV-avtalen med Telia, men beholder internett avtalen fra 2026.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Hagen vår

Fremmet av: Søren Catho Bach Christensen

Hagen, bedene og krukkene blir ikke alltid fulgt opp. Sameiet har ikke vaktmester og det er tenkt at dette skal fungere som en dugnadsordning. Men det viser seg år etter år at veldig få tar ansvar for vår fine hage. Bedene blir ofte så tørre at de ikke absorbere vann. Interessen for vedlikehold av- er dessverre ikke like stor som for bruk av hagen. Om vi lar stell og vedlikehold gå på rundgang blant seksjonseierne vil det kunne bli bedre, dette uten å ekskluderer dem som har lyst til og har glede av å bidra.

Forslag til vedtak:
Vedtak: Organisering, stell og vedlikehold av uteområde, hage, bed og krukker går på rundgang blant seksjonseiere. En sesong pr. etasje pr oppgang. Hver etasje velger selv hvordan de organiserer dette. Man kan gjøre selv, lage rulleringslister i oppgangen, eller avtale med naboer om å bistå....eller annet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Inngangsdører til leilighetene i hovedtrapperom

Da flere ønsker å bytte dører på grunnen av støy, sikkerhet osv. Så har Styret hentet inn tilbud på inngangsdører til en stykkpris på 15.000,- pr dør. Dette uten lås, og montering. Dørene er av fabrikat Swedoor og en standard sortiment.

Styre foreslår å la beboere som ønsker å bytte dør kan benytte seg av dette tilbudet. Dørene er i klassisk utførelse, tilnærmet, men ikke lidentiske med dagens dører. Døren leveres i standard hvit farge og må males i uniform farge.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at de som ønsker å bytte dører kan gjøre dette. Det vil øke brannsikkerheten og standarden i fellesarealer.

Forslag til vedtak:

Dokumentet er signert digitalt av:
- Eidsvoll, Erlend Mandetta (12.04.1973), 30.06.2025
- Sandvik, Rolf Andre (16.08.1965), 30.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Eventuelt

Om det er saker som kommer opp under møtet registreres disse her:

Forslag til vedtak:
Flertall for avstemming vil være avhengig av sakenes innhold. Alminnelig flertall 50%, to tredjedels flertall (67%) eller tilslutning 100%

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eidsvoll, Erlend Mandetta (12.04.1973), 30.06.2025
- Sandvik, Rolf Andre (16.08.1965), 30.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3954
SAMEIET OSCARSGATE 3 B

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OSCARSGATE 3 B

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3954

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OSCARSGATE 3 B

Sak 1

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak 1

JA

Forslag til vedtak 2

NEI

Sak 2

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak 1

JA

Forslag til vedtak 2

NEI

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

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

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ JA

☐ NEI

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

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ JA

☐ NEI

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3954
Sameiet Oscarsgate 3 B

Velkommen til årsmøte i Sameiet Oscarsgate 3 B

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3954

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

Bunnrørsreparasjon.

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

Gjennomgang av sameiets el-anlegg:

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

Drift og Service av oljefyren:

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

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

Brannvern:

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

Hagemøbler pusset og oljet.

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Oscarsgate 3 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder holder møtet

Forslag til vedtak

Erlend Eidsvoll er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rolf Andre Sandvik og Aiwei Su er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Styrets innstilling
Styret opprettholder samme honorarsats som i tidligere år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erlend Eidsvoll

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

- Catho Christensen
- Erlend Holmsen
- Ulrik Rønningen Weum

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

- Aiwei Su

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Alette Kjeldsberg Søren Catho Bach Christensen Erlend Mandetta Eidsvoll

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

På valg...?

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

Gårds- og bruksnummer:
214 210

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

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

Styrets arbeid

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

Bunnrørsreparasjon.

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

Gjennomgang av sameiets el-anlegg:

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

Drift og service av oljefyren:

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

Brannvern:

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

Hage - Hagemøbler

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

Info om loft- og tomtesalg:

Loft:

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

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

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

Noen fordeler ved salg:

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

Noen ulemper ved salg:

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

Tomt:

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

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

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

Noen fordeler ved salg:

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

Noen ulemper ved salg:

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

Fremtidige planer:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Erlend Mandetta Eidsvoll Søren Catho Bach Christensen Erlend Emil Holmsen

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

BESKYTTET

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

BESKYTTET

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Erlend Eidsvoll er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rolf Andre Sandvik og Aiwei Su er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Erlend Eidsvoll

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Catho Christensen

☐ Erlend Holmsen

☐ Ulrik Rønningen Weum

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Aiwei Su

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Rett kopi bekreftes

Camilla Skøie Mørkve
Advokatfullmektig

VEDTEKTER

for
Sameiet Oscars gt. 3B

pr. 18. mai 2005

§ 1

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

§ 2

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

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

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

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

§ 3

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

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

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

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

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier.

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

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

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

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

§ 3A

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

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

§ 4

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

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

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

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

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

§ 5

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

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

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

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

§ 6

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

§ 7

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

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

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

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

§ 8

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

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

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

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

2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse.

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

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

Øvrige beslutninger krever simpelt flertall.

§ 9

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

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

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

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

§ 10

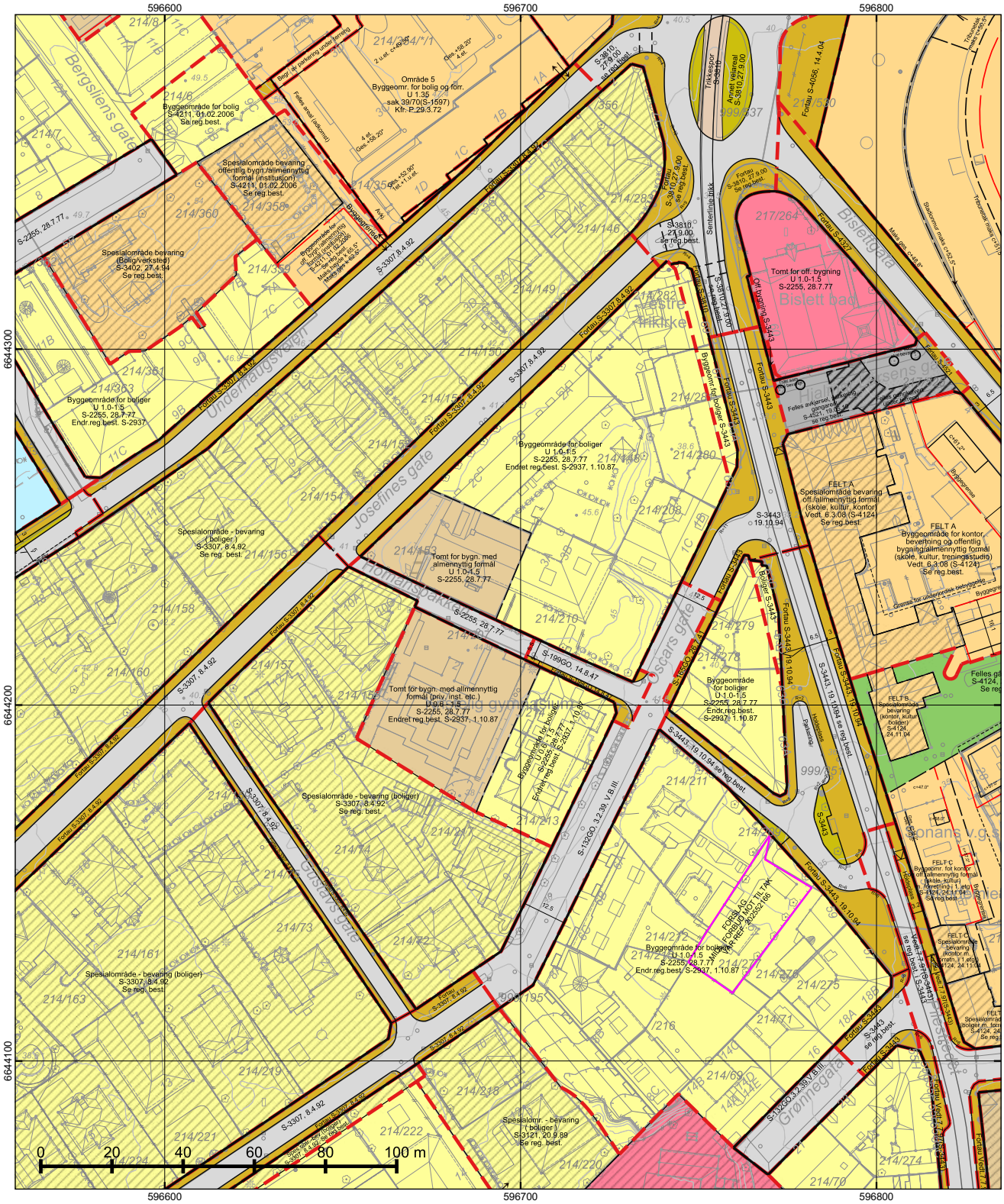
Styret kan om det finner det nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte. Innkallingen skjer på samme måte som ordinært. Hvis minst 8 seksjonseiere krever det, skal styret på samme måte innkalle til ekstraordinært sameiermøte.

§ 11

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

Rett kopi bekreftes

Camilla Skoie Mørkve
Advokatfullmektig



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

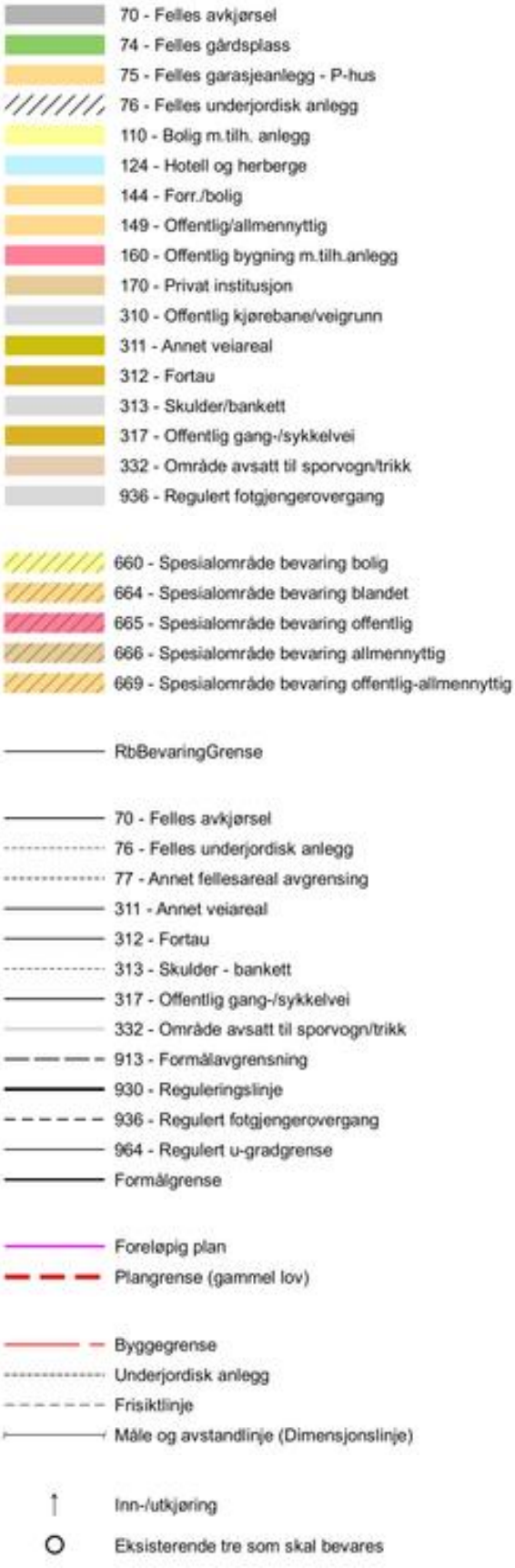
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

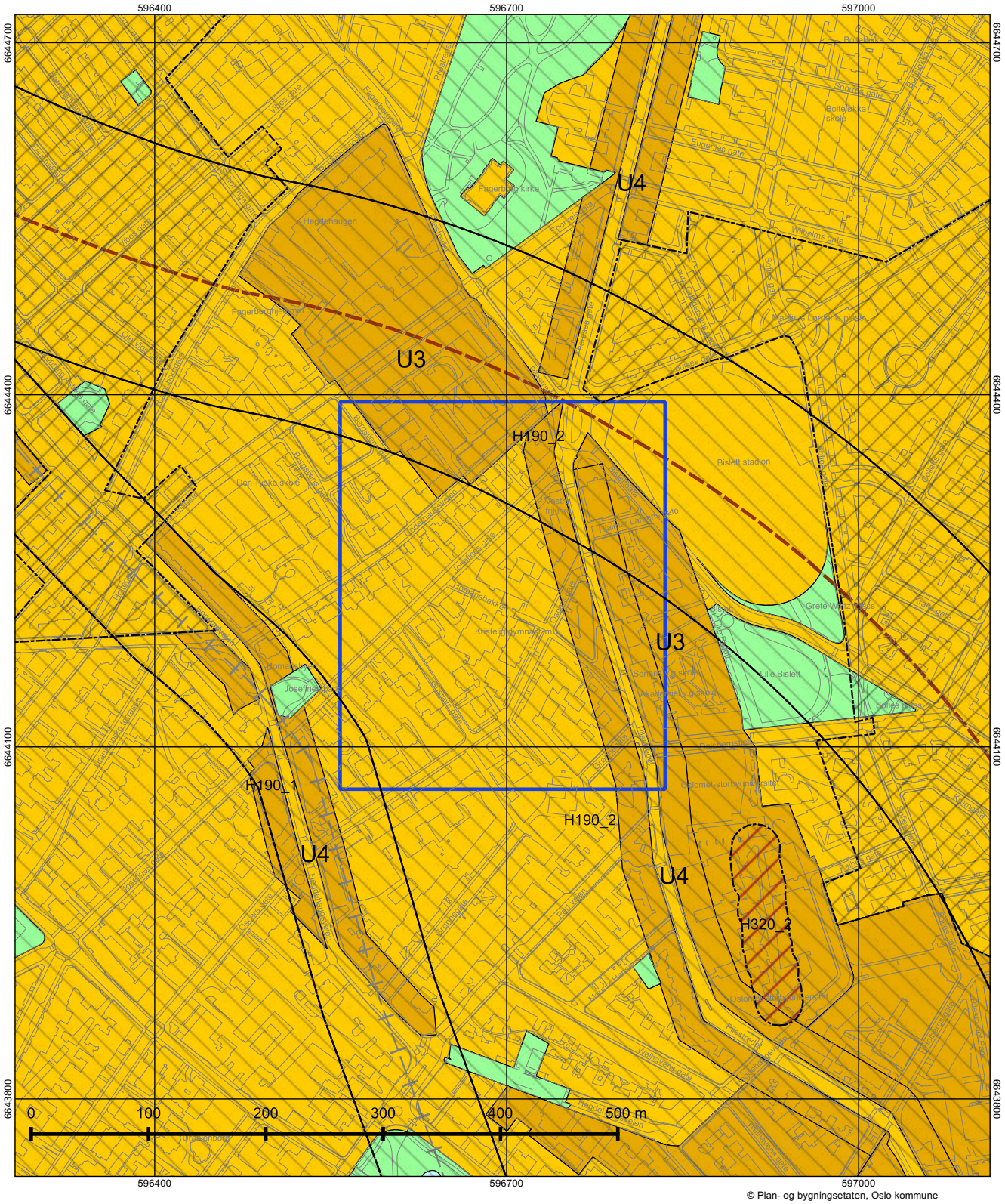
PlottID/Best.nr: 150484/ 86523364
Deres ref.:
Adresse: Oscars gate 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/210

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150484/86523364
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Abc BYGNINGSCHEFEN B.J.-Nr. 131 1928 OSLO

Anmeldelse
7 Tegninger

120/1928

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 3b Oscarsgate

Innlevert 24 januar 1928 Attestert

(dupliskatt uvedk. beheftet)

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

Oslo den 25 januar 1928

131/1928

H. J. Sparre

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

Undertegnede har ingenting å anmerke ved grunnen for 3b Oscarsgate og merker seg likeledes at det er anmeldt for å bygge nr. 3a på nr. 2 Oscarsgate, men bemerker at dennes linjer ikke ligger i grunnen for nr. 1a Oscarsgate og merket 2 a/b.

Oslo 26 januar 1928

Reg. chefen 78 mk. 26. JAN 1928

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

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

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

Ferdigattest - Oscars gate 3 B

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

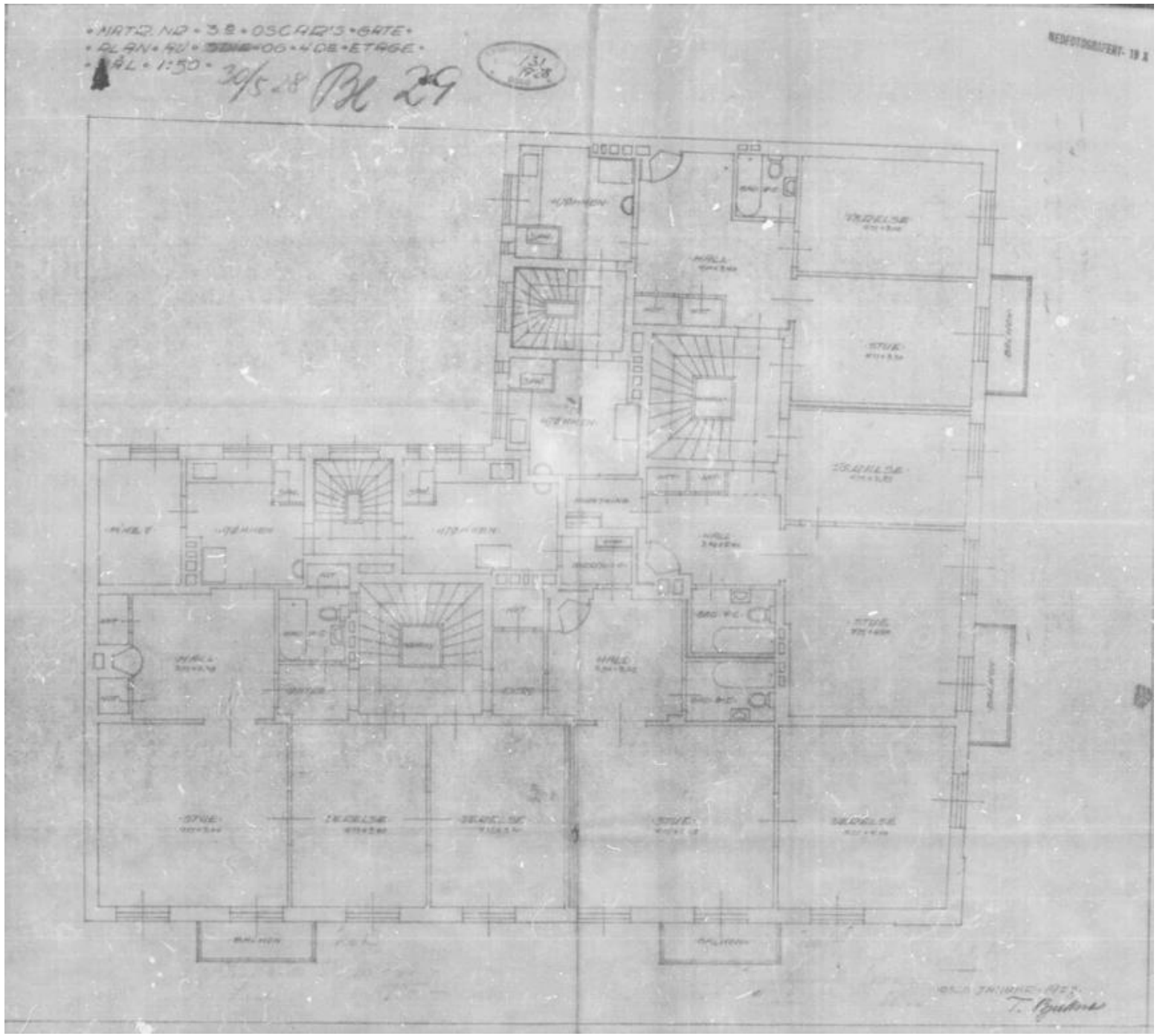
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

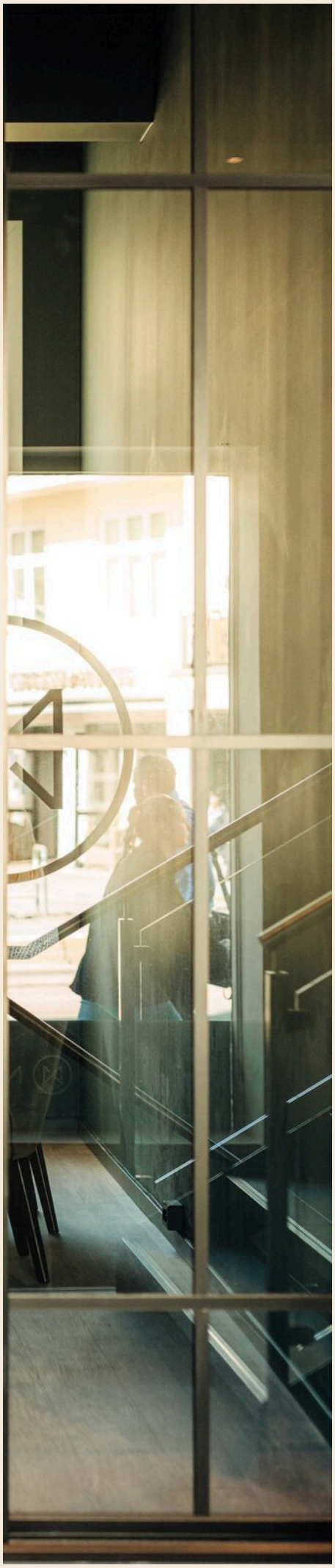

• HARTZ. NO • 38 • OSCAR'S • GATE •
• PLAN • 40 • [illegible] • OG • 4DE • ETAGE •
• MÅL • 1:50 • 30/5 28
Bl 29
1/31 1928
NEGFOTOGRAFERT - 19 X
T. Bjølseth

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.

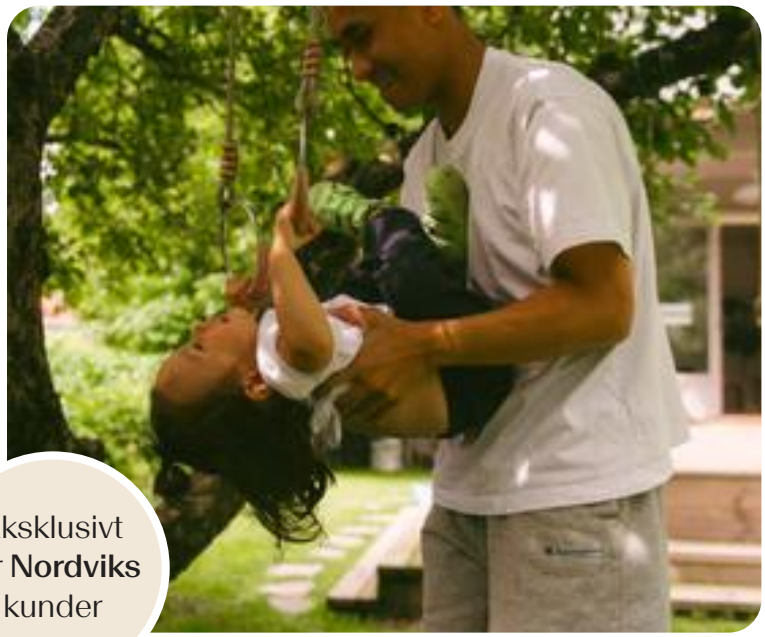


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0488/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oscars gate 3B 0352 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 210, snr 14 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Morten Styrmoe Hannestad
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165

Stine Lilly Horgen
Eiendomsmegler
Parken Eiendomsmegling AS
s.horgen@nordvikbolig.no
404 67 648

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: