NORDVIK

Oscars gate 67

3 soverom | 143 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Oscars gate 67

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Andre vedlegg
176	Kontaktinfo
179	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker, usjenert 4-roms toppleilighet med vestvendt og solrik takterrasse. 2 peiser. Svært attraktiv del av Oscars gate

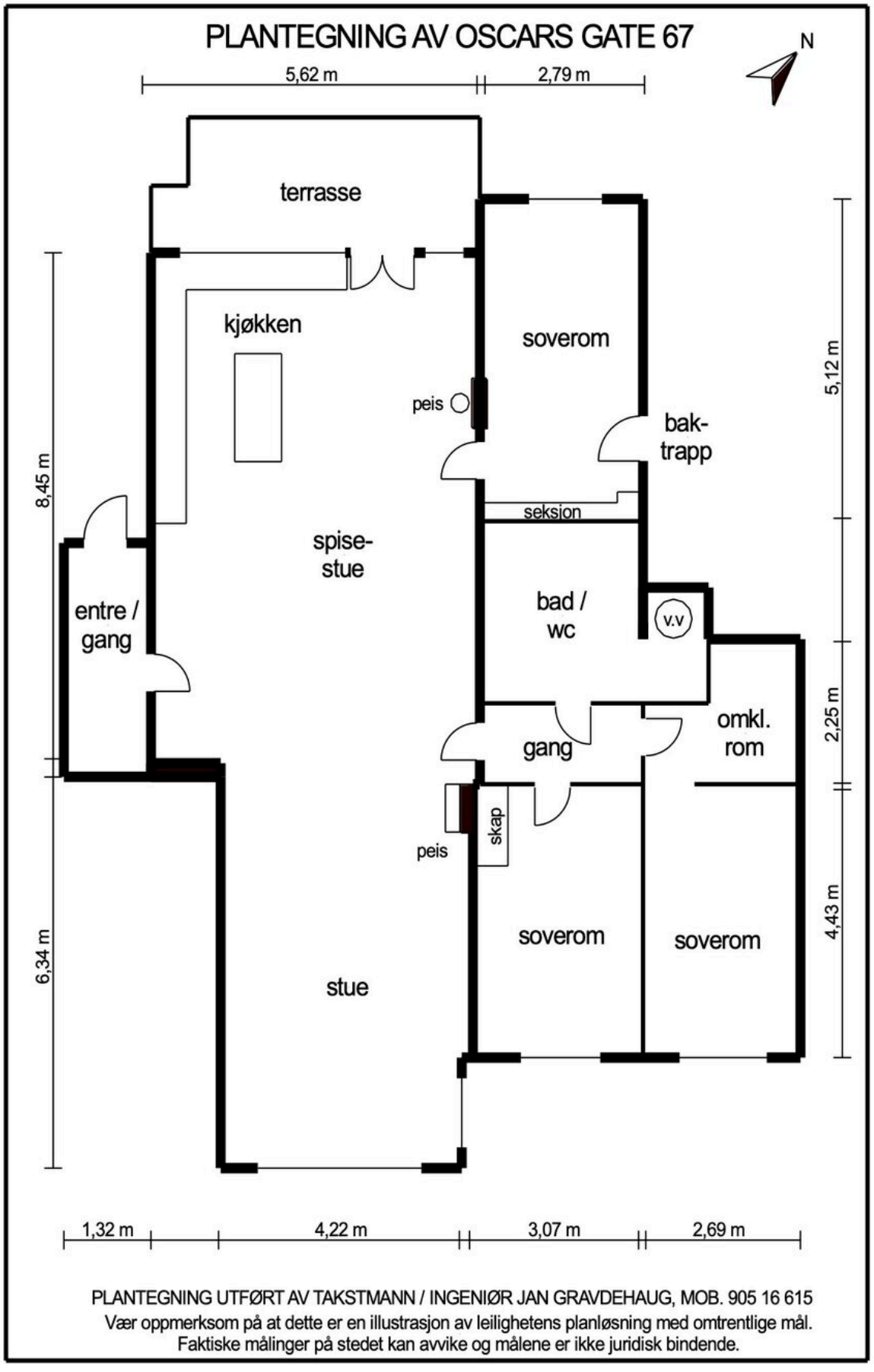
Prisantydning	**17 950 000,-**
Omkostninger	**452 960,-**
Totalpris	**18 509 751,-**
Fellesgjeld	**106 791,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 780,-**
BRA-i	**143 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1922**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Oscars gate 67 - Fantastisk toppleilighet med perfekt beliggenhet, i svært attraktiv del av Oscars gate, svært sentralt, tilbaketrukket og usjenert.

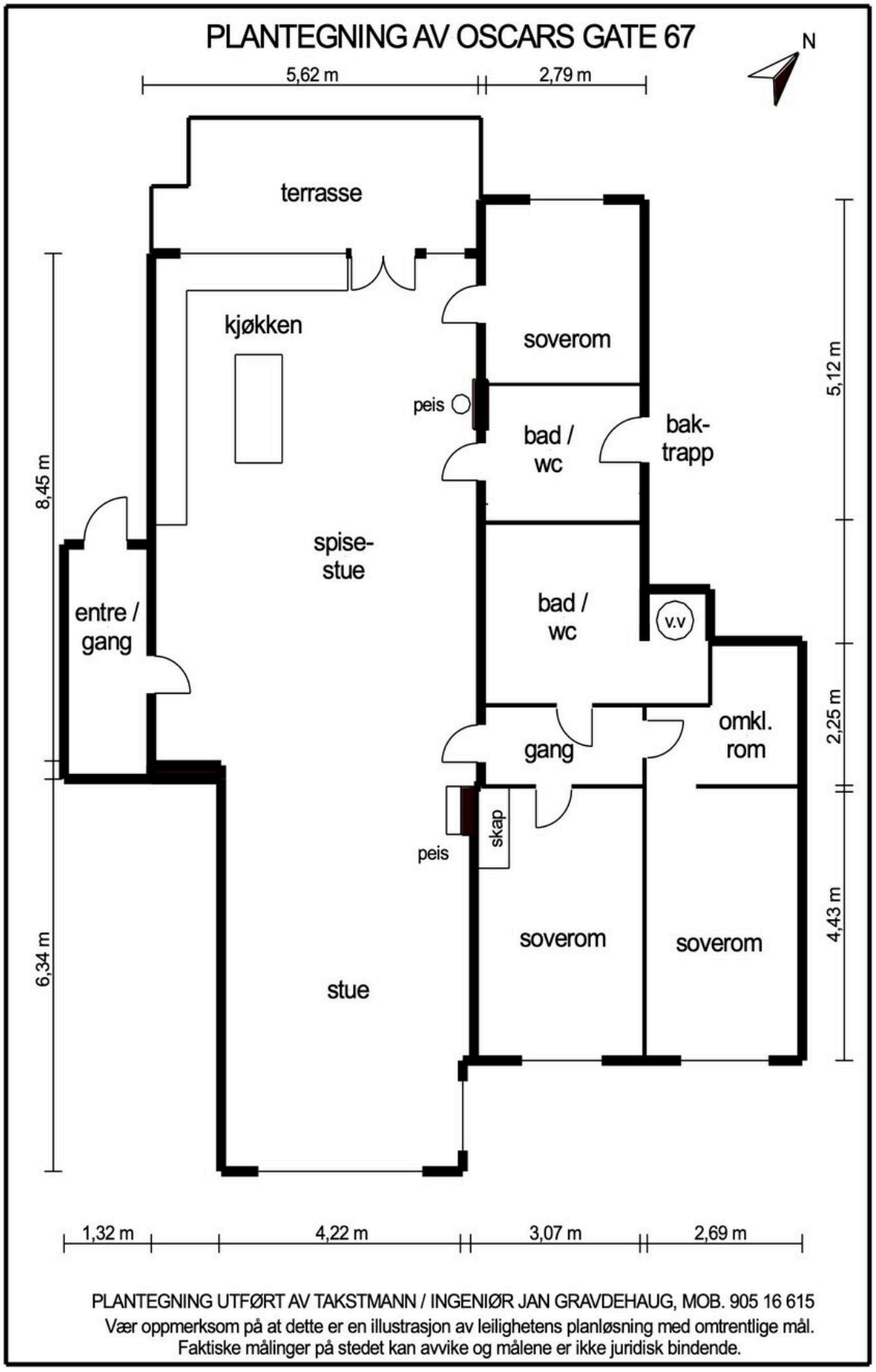
- 2 peiser
- 3 sov
- Soilrør rehabilitert
- Vestvendt og solrik takterrasse
- Felles forhage med sittegrupper
- Praktfull bygård, i jugendstil, i enveiskjørt gate
- Vinduer og dører (også ytterdører) er byttet i 2018
- Leiligheten er pusset opp i 2018/2020 og holder en tidsmessig standard
- 4 boder på loft og i kjeller. Felles sykkelparkering med enkel adkomst fra utsiden
- Mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass i Skovveien, kun en kort spasertur fra leiligheten
- I forståelse med styret har enkelte beboere tatt initiativ til å igangsette en utredning for heis

Planløsning



Planløsning

Alternativ planløsning
































DIOR


DIOR

God plass til dobbeltseng
og nattbord.





Soverom 2 med god plass til
dobbeltseng, kommode og
garderobeskap.

Soverom 3 med adkomst fra
spisekjøkken.













Praktfull bygård i jugendstil, i enveiskjørt og rolig gate.





Velkommen til Oscars gate 67.

Særdeles solrikt med sol fra midt på dagen og til sent på kvelden.



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 nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0711/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oscars gate 67, 0256 OSLO
Gnr 213, bnr 314, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Robert Hjorth
Sara Båfjord Ismaili

Kjøpesum og omkostninger
17 950 000,- (Prisantydning)
106 791,- (Andel av fellesgjeld)
---
18 056 791,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
451 420,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
452 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
465 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 509 451,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 522 451,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1922

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 143 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 143 kvm. Entré/gang, mellomgang, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue, omkledningsrom og 3 soverom.
Total BRA: 143 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 8 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 6 kvm. 2 loftsboder.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Entré/gang, mellomgang, bad/wc, kjøkken, spisestue, stue, omkledningsrom og 3 soverom. Terrasse på ca. 11 m^2 ut fra kjøkken.

Leiligheten disp. 2 kjellerboder på ca. 5 m^2 og ca. 3 m^2 samt 2 loftsboder på ca. 3,4 m^2 og ca. 3,3 m^2. Skråtak.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt og tidsmessig Kvik kjøkken fra 2020 med matte glatte fronter. Granitt benkeplate med planlimt vaskekum og Siemens induksjon platetopp. Frittstående kjøkkenøy med granitt benkeplate. Armatur fra Tapwell. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap, hel fryseskap og Witt vinskap. Siemens, Bosch og AEG hvitevarer. Bosch ventilator med avtrekk ut.

Bad:
Bad fra 2018 med nedsenket dusjnisje med dusjvegg i

herdet glass. 2 stk. veggmontert regn og hånddusj. Armaturer fra Tapwell. Como dobbelservant med HTH baderomsmøbel. Speilfelt over servanter. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler. Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Varmtvannstank:
V. bereder ca. 200 l. Plassert på bad.

Garderober:
Omkledningsrom til hovedsoverom med oppheng, hyller og skuffer.
Garderobeskap i et soverom.
Bokseksjon i et soverom.

Innvendige dører:
Malte 1 - speil dører fra Swedoor. Glassfelt i dører mellom entre/stue og stue/mellomgang.
Årstall: 2018.

Ildsted:
Peisovn med glassdør på kjøkken fra 2018.
Peis med omramming og glassdør hevedør i stue fra 2018.

Overflater:
Gulvflater består av: 1-stavs eikeparkett. Fliser i entré.
Veggflater: Malte flater.
Himlinger består av: Malte plater.

Dører:
Entrédør og dør til baktrapp med B30, 35 db (brann og lyddør). Yale kodelås til entrédør.
Tofløyet terrassedør med 3-lags isolerglassfelt. Årstall: 2018.

Balkonger:
Terrasse i betong og stål. Gulv dekket fliser. Rekkverk i malt stål.
Terrasseduk. Avrenning via renne og nedløp.
Utebelysning.
Rekkverk = 1,25 m.
Terrasse rehabilitert og utvidet 2016.

Vinduer:
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass. Ingen stempel i ramme.
Årstall: 2018.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i baktrapp.
Hovedbryter og måleravleser plassert i kjeller.

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 2 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 18 stykk.
TG0 - 2 stykk

1) Pipe og ildsted har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Teglsteinspiper. Peisovn med glassdør på kjøkken fra 2018.
Peis med omramming og glassdør hevedør i stue fra 2018.
Ildsteder ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke
opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
· Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak:
· Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

2) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Rør i rør system. Rørdelerskap for rør i rør plassert i skap i bokseksjon på gjestesoverom.
Stoppekran i fordelerskap.

Vurdering av avvik:
· Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

Konsekvens/tiltak:
· Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
Det skal monteres tetting mellom innerrør og ytterrør (Tettehylser) for rør-i-rør system i rom uten sluk.

3) Overflater har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Gulvflater består av:

Vurdering av avvik:
· Knirk registrert i stue.

Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Parkering
Mulighet for kjøp eller leie av garasjeplass i Skovveien, kun en kort spasertur fra leiligheten.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygning trolig fundamentert til faste masser/ensartet fjellgrunn.
Grunnmur og fundamenter med naturstein/teglstein.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Pusset og malt.
Malt betongstruktur til 2 etg. mot gate.
Saltak i trekonstruksjon trolig tekket med korrugerte plater i metall.
Taket besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg i felles oppgang.
Baktrapp i tre.
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass. Ingen stempel i ramme. Årstall: 2018.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisebord i stuen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 og hull og merker etter innredning og utstyr som allerede er tatt ned, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Utleie av seksjonen krever godkjenning av styret.
Leiekontrakt mellom seksjonseier og leietaker skal godkjennes av styret.
I kontrakten må det fremgå at leietakers eventuelle brudd på vedtekter og husordensregler er et vesentlig brudd på leiekontrakten, som gir styret og seksjonseier adgang til å kreve leieforholdet avsluttet. Inntil to hele eierseksjoner kan leies ut til enhver tid for inntil tre år av gangen, men i særlige tilfeller kan styret gi dispensasjon fra antall utleieforhold, når
1. seksjonseieren har eiet seksjonen i minst fire år, eller seksjonseieren er forhindret å bo i seksjonen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste,
sykdom eller andre tilsvarende tungtveiende grunner, eller et medlem av husstanden er seksjonseierens ektefelle (registrert partner) eller slektning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av sameieren eller ektefellen, eller
2. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan i enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Korttidsutleie:
Utleie for under 30 dager eller samlet korttidsutleie i mer enn 90 dager pr år, tillates ikke.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk.
Varmekabler i entré/gang og på bad. Termostat for rom.

Informasjon om strømforbruk
De siste 12 mnd selger bodde i leiligheten ble det brukt 9800 kWh.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 780,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring for bygården, forretningsførsel, betjening av andel fellesgjeld og mer.

Felleskostnadene er fordelt som vist nedenfor:
Akonto avdrag 22524 kr 249,00
Akonto avdrag lån 69375 kr 315,00
Akonto renter 22524 kr 168,00
Akonto renter lån 69375 kr 481,00
Felleskostnader kr 5 205,00
Kabel-TV kr 362,00

Dersom andel fellesgjeld innfris vil felleskostnadene utgjøre kr. 5.567,- pr. mnd.

Eiendomsskatt
Kr 6 308,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

TV/Internett/Bredbånd
Fiber via GlobalConnect.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Oscars gate 67, orgnr. 934703022

Om sameiet
Eierseksjonssameiets (heretter Sameiet) navn er Sameiet Oscars gate 67.
Sameiet består av 22 boligseksjoner.

Sameiet er i gang med rehabilitering av fasaden mot gaten. Kostnaden for prosjektet dekkes delvis ved midler fra salg av sokkelleiligheten (snr. 22) og delvis ved innskutte midler fra seksjonseierne. Prosjektet er estimert til å koste kr. 9.000.000,- og skal dekkes med kr. 3.000.000,-av allerede er oppsparte midler fra salg av snr. 22 og ved innskudd på kr. 6.000.000,- fra seksjonseierne. Kostnaden for denne leiligheten er kr. 280.040,- og vil dekkes i sin helhet av selger.

Tidligere vedlikehold:
Selskapet har brannsikkret piper og trapper.
Rørfornying ble gjennomført i 2020.
Dører og hovedtrapper rehabilitert i 2021/2022.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 106 791,-pr. 24.04.2026

Lånnr. 2017 9820.76.22524 i OBOS banken (refinansiert). Annuitetslån med nominell rente 7,650 %., effektiv rente 8,000 %. Restgjeld pr. 24.04.2026 er kr 345 918,-. Lånet innfris i 2032.

Lånnr. 9053.70.69375 i Handelsbanken. Annuitetslån med 7,740% nominell rente, effektiv rente 7,990 %. Restgjeld pr. 24.04.2026 er kr 988 956,-. Lånet innfris i 2040.

Fellesformue
Kr 174 616,- pr. 24.04.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Sameiet har pr. 24.04.26 en formue. Denne formuen kommer av at sameiet har beholdt 50% av salgssummen fra salg av vaktmesterleilighet (snr. 22), samt innskudd fra sameierne, i forbindelse med pågående prosjekt for oppussing av fasade. Det må forventes at andel formue for sameiet og leilighetene er betydelig lavere/null når kostnaden for oppussing av fasade er effektivisert.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt. Ervervsmessig undervisning i musikk, sang og dans er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr kan være tillatt, men betinger skriftlig samtykke fra styret.

Sameiets forsikring
Landkreditt Forsikring AS
Polisenr. 36513861

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 594 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet bakgård med betongdekke, div.beplantning. lekeareal og sittegrupper.
Forhave mot Oscars gate med plen, hekk og beplantning.

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært ettertraktet beliggenhet i et meget eksklusivt og veletablert strøk på beste Frogner. Området består hovedsakelig av klassiske bygårder fra rundt 1900-tallet. Her har man kort vei til alt av servicetilbud og fasiliteter. Området er kjent for sitt brede utvalg av hyggelige kaféer og restauranter samt eksklusive spesial- og delikatesseforretninger. Rikt utvalg av diverse nisjeforretninger og servicetilbud.

Gangavstand til Bogstadveien og Hegdehaugsveien som er noen av Oslos mest attraktive handlegater samt Aker Brygge og Tjuvholmen. Flere hyggelige kaféer og bevertningssteder i nærmiljøet, herunder Victor's Vinbar, Sawan, Jewel of India, Åpent Bakeri, Villa Paradiso, Alex Sushi og en rekke andre restauranter i alle prisklasser. Vinmonopol, dagligvareforretning, et stort utvalg interiør-butikker og andre forretninger like rundt hjørnet. Flotte tur- og friområder i Slottsparken, langs Frognerstranda og på Akershus festning, samt flere andre park- og grøntområder i nærmiljøet, som Uranienborgparken og Frognerparken. Flere treningssentre i nærområdet. Videre er det enkelt å ta seg til Bygdøy med badestrand og kyststier, eller opp til marka.

Bredt kollektivtilbud med offentlig kommunikasjon i alle retninger med trikk, buss, tog og flytog. Solli plass med buss 30, 31 og trikk 12, 13 eller Lapsetorvet med buss 21. I tillegg er det kort vei til Inkognitogata med trikk 19. Nationaltheatret stasjon har inngang fra Parkveien/Henrik Ibsens gate med flytoget og andre lokaltog samt t-bane (alle linjer).

Offentlig kommunikasjon
Trikk og buss fra Solli Plass. T-bane, tog og flytog med inngang til Nationaltheatret fra Parkveien.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Uranienborg skole. Umiddelbar nærhet til den Franske skolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for leiligheten, datert 25.08.1961. Denne søknadsprosessen inkluderer påbygg av en etasje og utbygging av leilighetene og terrassene i 5. etasje etter en brann.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av takterrasser i 5. etasje, datert 27.01.2017.

Det foreligger ikke ferdigattest for bygården, men ekspedisjonsdokument datert 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Området er regulert til spesialområde bevaring bolig.

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

301/213/314/19:
21.09.1916 - Dokumentnr: 912679 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:314
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1985 - Dokumentnr: 21611 - Urådighet
Rettighetshaver: Sameiet Oscars Gate 67
Org.nr: 934 703 022
OVERDRAGELSE SKAL GODKJENNES AV STYRET
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1985 - Dokumentnr: 21611 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 141/2930
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

17.01.2024 - Dokumentnr: 990547 - Reseksjonering
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 141/3021
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av fellesareal

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 registrert som spesialområde bevaring. 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

Kategori
Enkeltminne utomhus
Vernet etter PBL

Kulturminnesøk
Navn: Oscars gate 67
Kategori: Enkeltminne bygning
Vernet etter PBL

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.

Markise på takterrassen fungerer ikke. Det er i følge forrige eier varmekabler i gulv, men disse er ikke tilkoblet. Selger har ikke undersøkt dette og kan ikke bekrefte at det bare er å koble disse til. Kjøper må undersøke forholdet og ta ansvar for det selv.

I forståelse med styret har noen engasjerte beboere igangsatt en utredning for å kartlegge mulighetene for etablering av heis i bygget. Til utredningsarbeidet er det engasjert både arkitekt og heiskonsulent. Et eventuelt heisprosjekt vil måtte forankres hos og godkjennes av sameiets beboere med 2/3 flertall

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Tilrettelegging: 16 900,-
Nordvik Grunnpakke: 18 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra L: 12 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 000,-.

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 24. april 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b

0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Oscars gate 67

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	4 min / 0.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	604 elever, 35 klasser	10 min / 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	21 min / 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	13 min / 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	6 min / 2.2 km
Wang Toppidrett	18 klasser	8 min / 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	9 min / 0.6 km

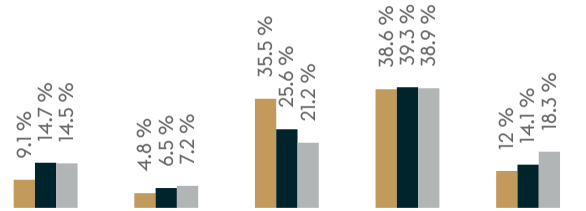
Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien	Linje 21	1 min / 0.1 km
Riddervolds plass	Linje 11	2 min / 0.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	14 min / 1.1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min / 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 4.7 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos...	97 barn	3 min / 0.2 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	15 barn	3 min / 0.2 km
Uranienborg barnehage (1-5 år)	26 barn	7 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

⚽ Uranienborg skole	4 min 🚶
⚽ Inkognito terrasse balløkke	5 min 🚶
⛷ SATS Solli plass	7 min 🚶
⛷ EVO Oscarsgate	10 min 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2024

Tilstandsrapport

Oscars gate 67, 0256 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 314, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1726 **Eiendomsverdi ref nr:** CQ5527

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjenomgående leilighet beliggende i byggets 5. etasje / toppetasje.
Terrasse ut fra kjøkken.

Leiligheten pusset opp 2018 med nytt kjøkken, pusset opp bad, nye gulvflater, veggflater, himlinger, innerdører, dels el. anlegg m.m.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.
Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur og fundamenter med naturstein/teglstein.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Pusset og malt. Malt betongstruktur til 2 etg. mot gate.
Saltak i trekonstruksjon trolig tekket med korrugerte plater i metall.
Taket besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg i felles oppgang. Baktrapp i tre
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Malte trevinduer med 3 lags isolerglass. Ingen stempel i ramme.
Entre og dør til baktrapp med B30, 35 db (brann og lyddør). Yale kodelås til entredør.
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglassfelt.

Terrasse i betong og stål. Gulv dekket fliser. Rekkverk i malt stål.
Terrasseduk.
Avrenning via renne og nedløp.
Utebelysning.
Rekkverk = 1,25 m.
Terrasse rehabilitert og utvidet 2016 iht. tidligere eier.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malte plater.

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubloftsfyll/glassvatt eller steinullsmatter.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Teglsteinspiper.
Peisovn med glassdør på kjøkken fra 2018.
Peis med omramming og hevedør i glass i stue fra 2018.
Ildsteder ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malte 1 - speil dører fra Swedoor. Glassfelt i dører mellom entre / stue og stue / mellomgang
Omkledningsrom til hovedsoverom med oppheng, hyller og skuffer.
Garderobeskap i et soverom.
Bokseksjon i et soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Baderommet pusset opp 2018.
Renovert i regi av Tek-Rep AS / Vann-Teknikk AS iht. tidligere egenerklæring.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Hovedsluk i plast med synlig klemring og vannlås.
Bad med nedsenket dusjnisje med dusjvegg i herdet glass. 2 stk. veggmontert regn og hånddusj. Como dobbelservant med HTH baderomsmøbel. Speilfelt over servanter.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med matte glatte fronter. Granitt benkeplate med planlimt vaskekum og Siemens induksjon platetopp.
Frittstående arbeidsøy.med granitt benkeplate.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap, hel fryseskap og Witt vinskap.

Kjøkken og hvitevarer fra 2020.
Kvikk kjøkken.
Siemens, Bosch og AEG hvitevarer.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.
Bosch ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Rørdelerskap for rør i rør plassert i skap i bokseksjon på gjestesoverom.
Stoppekran i fordelerskap.
Avløpsrør av plast under kjøkkenbenk.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Beskrivelse av eiendommen

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere
Elektrisk.

Varmekabler i entre/gang og på bad. Termostat for rom.

V. bereder ca. 200 l. Plassert på bad.

Fibernet.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i baktrapp.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Felles brannvarsling. Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

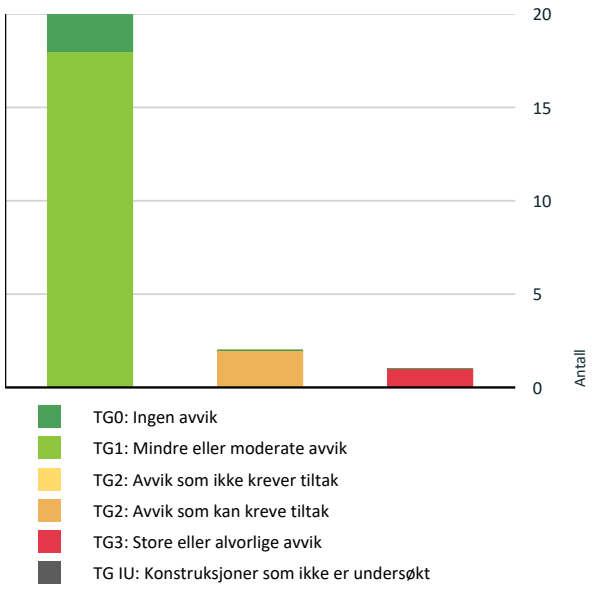
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

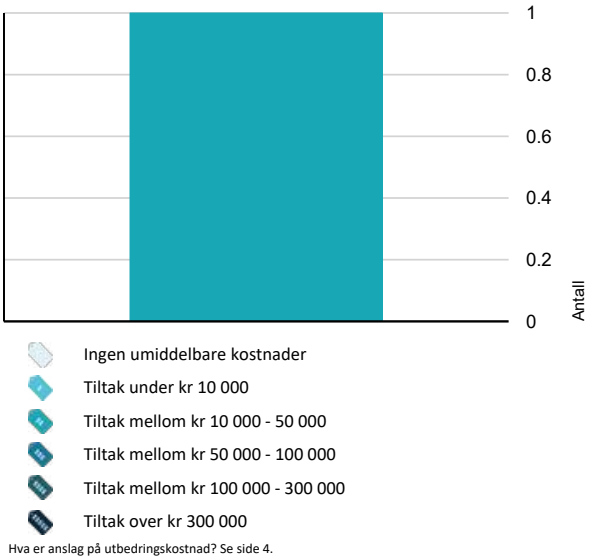
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1922

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Leiligheten har vært benyttet som bolig for eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Leiligheten pusset opp med nytt kjøkken, pusset opp bad, nye gulvflater, veggflater, himlinger, innerdører, el. anlegg m.m.

UTVENDIG

Bygning generelt

Beskrivelse
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Grunnmur og fundamenter med naturstein/teglstein.
Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Pusset og malt. Malt betongstruktur til 2 etg. mot gate.
Saltak i trekonstruksjon trolig tekket med korrugerte plater i metall.
Taket besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg i felles oppgang. Baktrapp i tre
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass. Ingen stempel i ramme.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse
Entre og dør til baktrapp med B30, 35 db (brann og lyddør). Yale kodelås til entredør.
Tofløyet terrassedør med 3 lags isolerglassfelt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse i betong og stål. Gulv dekket fliser. Rekkverk i malt stål.
Terrasseduk.
Avrenning via renne og nedløp.
Utebelysning.
Rekkverk = 1,25 m.

Terrasse rehabilitert og utvidet 2016 iht. tidligere eier.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knirk registrert i stue og mellomgang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler å utbedre knirk i gulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubloftsfyll/glassvatt eller steinullsmatter.

Tilstandsrapport



Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 0 Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspiper.
Peisovn med glassdør på kjøkken fra 2018.
Peis med omramming og hevedør i glass i stue fra 2018.

Ildsteder ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Gjelder pipeløp i stue.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte 1 - speil dører fra Swedoor. Glassfelt i dører mellom entre / stue og stue / mellomgang

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Omkledningsrom til hovedsoverom med oppheng, hyller og skuffer.
Garderobeskap i et soverom.
Bokseksjon i et soverom.

VÅTROM

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet pusset opp 2018.
Renovert i regi av Tek-Rep AS / Vann-Teknikk AS iht. tidligere egenerklæring.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Hovedsluk i plast med synlig klemring og vannlås.



Kontroll av sluk på bad.

Tilstandsrapport



Kontroll av slukrenne

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med nedsenket dusjnisje med dusjvegg i herdet glass. 2 stk. veggmontert regn og håndusj. Como dobbelservant med HTH baderomsmøbel. Speilfelt over servanter.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

5. ETASJE / TOPPETASJE > BAD / WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i mellomgang mot bad.

KJØKKEN

5. ETASJE / TOPPETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med matte glatte fronter. Granitt benkeplate med planlimt vaskekum og Siemens induksjon platetopp. Frittstående arbeidsøy.med granitt benkeplate.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, hel kjøleskap, hel fryseskap og Witt vinskap.

Kjøkken og hvitevarer fra 2020.
Kvikk kjøkken.
Siemens, Bosch og AEG hvitevarer.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Vannlås under kjøkkenbenk.

5. ETASJE / TOPPETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bosch ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system. Rørdelerskap for rør i rør plassert i skap i bokseksjon på gjestesoverom.
Stoppekran i fordelerskap og ved toalett på bad.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det skal monteres tetting mellom innerrør og ytterrør (Tettehylser) for rør-i-rør system i rom uten sluk.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for rør i rør



I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast under kjøkkenbenk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk.
Varmekabler i entre/gang og på bad. Termostat for rom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

V. bereder ca. 200 l. Plassert på bad.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Beskrivelse

Fibernet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Sikringskap plassert i baktrapp.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det opplyses at alt av det el. anlegg er skiftet med el. ledninger, stikk og brytere i 2018.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Samsvarserklæring fra elektriker fremvist for el. arbeid på bad.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dette er oversendt boligmappa.no iht. tidligere egenerklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Felles brannvarsling. Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		6		6	
5. etasje / toppetasje	143			143	11
Loft		8		8	
SUM	**143**	**14**			**11**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
5. etasje / toppetasje	Entré / gang, mellomgang, bad / wc, kjøkken, spisestue, stue, omkledningsrom, 3 soverom		
Loft		Bod	

Kommentar

Terrasse ca.11 m² ut fra kjøkken.

Leiligheten disp. 2 boder ca. 5 m² og ca. 3 m² i kjeller og 2 boder ca. 3,4 m² og ca. 3,3 m² på loft. Skråtak.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Kun takstmann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	314		19	1594 m²	Tomteareal i flg. Ambita AS. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Oscars gate 67

Hjemmelshaver
Hjorth Robert, Ismaili Sara Båfjord

Boligselskap
Sameiet Oscars gate 67

Eierandel
141 / 3021

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt område på Frogner. Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, div.forretninger og restauranter i området. Gangavstand til Uranienborgparken og Slottsparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Adkomst til oppgangen via forhave.
Opparbeidet bakgård med betongdekke, div.beplantning. lekeareal og sittegrupper.
Forhave mot Oscars gate med plen, hekk og beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Tidligere salgsprospekt fra 2021	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2024	
2	16.10.2024	
3	02.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CQ5527

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Robert Hjorth	9578-5998-4-2844695	2026-03-30 18:18:51
Sara Båfjord Ismaili	9578-5993-4-3243777	2026-03-30 18:17:40

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
30. mars 2026

Oppdragsnummer
14-0711/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oscars gate 67, 0256 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Robert Hjorth, Sara Båfjord Ismaili

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. juni 2021

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: 36513861
Forsikret i: Landkreditt Forsikring AS

Utført arbeid

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

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: Front Entreprenør. Pågående arbeid med oppussing og rehabilitering av fasaden på fremsiden av bygget

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Enkelte sprekker i mur/puss på fasaden av bygget som nå rehabiliteres som del av pågående fasadeopppussing

---

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: Tilstandsrapport 2026

---

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? Tilstandsrapport 2026

---

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

Eventuell kommentar: Pågående fasadeoppussing er fullt finansiert av eksisterende beboere i sameiet

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0711/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sara Båfjord Ismaili	**2026-03-30**	**Robert Hjorth**	**2026-03-30**

Identifikasjon

Sara Båfjord Ismaili

Identifikasjon

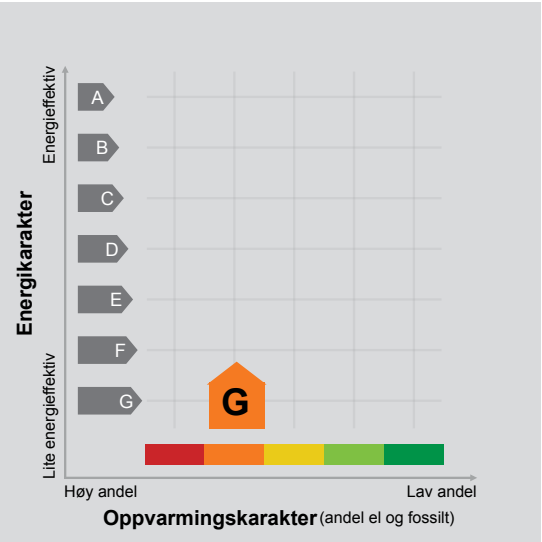
Robert Hjorth

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Oscars gate 67
Postnummer	0256
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	314
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80511973
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2024-39043
Dato	15.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1922
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Kine Fjerdingen – K.fjerdingen@nordvikbolig.no

Oslo, 02.10.2024

Deres ref: 14-0711/24
Vår ref: 452-1-19
Eiendommens navn: Sameiet Oscars Gate 67
gnr 213 bnr 314 snr 19 i OSLO kommune
Adresse: Oscarsgate 67, 0256 OSLO
Org. nr.: 934703022
Selger: Hjorth, Robert
Ismaili, Sara Båfjord

Forsikringsselskap:	Landkreditt Forsikring AS	Polisenr: 36513861

Restanser pr. d.d.	kr	7 050,00

Månedlige kostnader:

Lån nr: 2241-22524; Akonto avdrag 22524	kr	236,00
Lån nr: 2242 - 693; Akonto avdrag lån 69375	kr	216,00
Lån nr: 2241-22524; Akonto renter 22524	kr	234,00
Lån nr: 2242 - 693; Akonto renter lån 69375	kr	569,00
Felleskostnader	kr	5 232,00
Kabel-TV	kr	563,00
Totalt	**kr**	**7 050,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

I fellsutgifter inngår bl.a: Kommunale avgifter, strøm fellesområder, renhold fellesområder, vaktmester, forsikring på bygning, hussoppforsikring, grunnpakke kabeltv, forretningsførsel, revisor, normalt vedlikehold.

Lån:
Lånnr. 2017 9820.76.22524 i OBOS banken (refinansiert). Annuitetslån med nominell rente 8,00 %., effektiv rente 8,530 %. Restgjeld pr. 02.10.24 er kr 429 116,-.

Lånet innfris i 2032. Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Eiendomsdrift AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Lånnr. 9053.70.69375 i Handelsbanken. Annuitetslån med 7,740% nominell rente, effektiv rente 7,990 %. Restgjeld pr. 02.10.24 er kr 1 119 466,-. Lånet innfris i 2040.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler. Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Eiendomsdrift AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 24 994,00
Andel gjeld:	kr 119 785,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 385,- inkl. mva

Styrets behandlingsgebyr er 4R (Rettsgebyret fastsettes årlig av myndigheten). Gebyret blir fakturert megler, på lik linje med vårt eierskiftegebyr for å tas med i oppgjøret, og oversendes når vi får eierskiftemelding.

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Bjørg Vreim Ørbeck
Mobil: 95195134
E-post: oscarsgate67@styremail.no

Diverse informasjon:
Det er vedtektsbestemt at styret skal godkjenne ny sameier. I den forbindelse må kjøper fylle ut vedlagte søknadsskjema. I forbindelse med styregodkjennelsen må kjøper lese igjennom husordensregler og vedtekter og bekrefte sin aksept og forståelse av disse på vedlagte skjema. Vi ber også opplyst om de nye eierne skal bebo sin leilighet selv. Skal den leies ut er også det betinget av samtykke fra styret (og særskilt gebyr på kr 4 000,- til sameiet).

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Selskapet har brannsikkret piper og trapper.
Rørfornying ble gjennomført i 2020.
Dører og hovedtrapper rehabilitert i 2021/2022.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Sameiet Oscars Gate 67

Dato: Onsdag 24. februar 2026
Tid: Kl. 19.00
Sted: Hos Gunvor, 2. etg., inngang Oscars gate 67

1. Konstituering

Årsmøtet ble åpnet og følgende punkter ble behandlet:

- Registrering av møtedeltakere og eventuelle fullmakter

  Det var 15 sameier på møtet og ingen fullmakter. Følgende seksjoner var representer: 2,3,4,5,6,7,8,9,11,12,13,15,18,20 og 22.

- Valg av møteleder og protokollfører. Bjørg Vreim Ørbeck ble valgt som møteleder og protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent.
- Aleksander Bratfoss Andreassen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Anne Gro Esbjørnsen ble valg som tellekorps.

2. Behandling av saker

Sak 1 – Valg av entreprenør for rehabilitering av fasade

Styret redegjorde for gjennomførte forhandlinger med to entreprenører. Styrets enstemmige innstilling var å velge **Front Entreprenør** til gjennomføring av fasaderehabiliteringen.

Siste tilbud fra entreprenør er på **kr 8 509 660**. Styret foreslo å sette en samlet kapitalramme på **kr 9 000 000** for prosjektet, inkludert buffer.

Hvis prosjektet går med «overskudd» betales overskuddet tilbake til sameiere iht

eierbrøk. Det ble avholdt hemmelig avstemming med påføring av ja (støtter styrets innstillinger) eller nei (støtter ikke styret innstilling) på en lapp.

Avstemming: 13 seksjoner stemte ja og 2 seksjoner stemte nei

Sak 2 – Innkreving av midler til rehabiliteringer

Styret presenterte plan for innbetaling av midler til prosjektet. Det ble foreslått to innbetalinger:

- 50 % med forfall innen **7. april 2026**
- 50 % med forfall innen **20. juni 2026**

Oversikt over innbetaling var vedlagt innkallingen.

Avstemming: 15 seksjoner stemte for styret innstilling og ingen seksjoner stemte mot.

Sak 3 – Valg av styremedlem og eventuelt varamedlem

Valgkomiteen består av Aleksander (1. etg. Oscars gate) og Amanda (1. etg. Meltzers gate).
Aleksander Bratfoss Andreassen, seksjon 3, ble valgt som varamedlem til styret og Harald Ringset Sundlo, seksjon 13, har takket ja til å være styremedlem.

Aleksander og Harald meldes inn som styremedlemmer til Brønnøysundregisteret av Enqvist. Styreleder formidler kontaktinformasjon.

3. Avslutning

Alle saker i henhold til innkalling ble gjennomgått. Møtet ble deretter hevet.

Oslo, 24. februar 2026/ 09.mars 2026

Møteleder	Med signatur
Bjørg Vreim Ørbeck	Aleksander B. Andreassen
Bjørg Vreim Ørbeck	Aleksander Bratfoss Andreassen

OPPSUMMERING AV BEBOERMØTE 12.05.25

Tema: Vedlikeholdstiltak, fasade, vinduer og dører, bakgård

Til stede: Gudbrand (seksjon 9), Aleksander (seksjon 3), Farzad (seksjon 18), Wenche (seksjon 4), Birgit og Anne Gro (seksjon 11), Margit (seksjon 2), Bjørg (seksjon 7), Hjort (seksjon 19), Kristin (seksjon 15), Amanda (seksjon 5), Mathilde (seksjon 12).

Cecilie Breen fra WSP deltok og presenterte funn fra befaring med lift på alle fasader tidligere i vinter. Mia Lindrup deltok som styremedlem og referent.

- Styreleder Bjørg orienterte om salg av felles leilighet, 5,4 millioner i brutto inntekt, netto 4,8 mill. etter fratrekk fra kostnader til reseksjonering, klargjøring og salg. 2,4 millioner fordeles til seksjonseierne i henhold til brøk, 2,4 settes inn på sameiets vedlikeholdskonto.
- Cecilie Marie Breen fra WSP (rådgivning primært på bygg) har vært på befaring med lift. Skrevet et kort oppsummerende notat med innledende råd. Engasjert for å lage en beskrivelse av arbeidet de mener må gjøres, og henter inn priser.
  -Fasaden mot Oscars gate er 'fast bom', fasaden er løs, en del setningssprekker allerede, og biter som kunne tas av. Anbefaler at all pussen tas ned mot Oscars gate. Når man først begynne å reparere, vil mer dette ned på denne fasaden. Kan delreparere fasaden mot Meltzers gate. Fasaden i bakgården er i såpass god stand, at de anbefaler ikke å gjøre noe her. Villvinen påvirker veggen. Ikke mulig å reparere den del av fasaden med villvinen, må klippes ned, kan vokse opp igjen. Tung og tykk stamme som ligger over deler av fasaden. Anbefales å kontrollere den mer når den vokser til igjen, vurdere hva vi gjør.
  -En liten del av det flate taket har en del rust, og anbefales også å byttes.
  - Hjørnet ble tatt for noen år siden, er ikke medtatt nå.
  -I løpet av siste 30 år kun foretatt flekkvis reparasjon, balkonger reparert for ca. 20 år siden. -Etter reparasjon vil fasaden holde i nye 100 år.
  -En av tre tilbydere har akkurat trukket seg pga. for stor arbeidsmengde.
  -Vi kan måtte vente med igangsetting til neste år, etter svar på søknader om tilskudd.
  -Restaurering av vinduer og bakdører er også tatt med i beskrivelsen. Originale vinduer kan alltid restaureres på nytt, nyere vinduer varer bare i ca. 25 år.
  -Betongdekket i bakgården har begynt å få en del skader. Anbefaler et nytt dekke med et totrinns system og nedløp, kjeller og mur kan påvirkes av fukt.

Mathilde - informasjon:

- Førstkommende onsdag fjernes huskestativ, sandkasse og blomsterkasser i bakgården. Huskestativet er i dårlig stand og kan være farlig.

//Ref. Mia Lindrup

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Oscars Gate 67

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Oscars Gate 67 gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 14.05.2025.

....., den ...../ 2025

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Oscars Gate 67

Tid: 14.05.2025 kl 18:00
Sted: Sameiet Oscars gate 67 - Hos Gunvor Mobråten, 2.etasje

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 30.04.2025
på vegne av styret i Sameiet Oscars Gate 67

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Bjørg Vreim Ørbeck
Styremedlem	Nils Petter Walstad
Styremedlem	Mathilde Matheson Jebsen
Styremedlem	Anne-Marie Lindrup
Varamedlem	Wenche Vabro

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 22 seksjoner.

Sameiet Oscars Gate 67 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934703022 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36513861.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

0 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har møter første mandag i hver måned, og det er gjennomført 10 ordinære styremøter etter at styret ble konstituert i august 2024.

Større saker som har vært til behandling i perioden etter årsmøtet 2024 og hittil i 2025:

A Felles utleieleilighet. I henhold til vedtak i ekstraordinært årsmøte 02.09.24 iverksatte styret høsten 2024 tiltak for å få solgt leiligheten. Meglerfirmaet Sem & Johnsen fikk oppdraget. Leiligheten ble solgt 02.04.25 til høystbydende for kroner 5,4 millioner etter budrunde. Salget medfører opprettelse av seksjon 22, med påfølgende endring av eierbrøker.

B Vedlikeholdstiltak

Styret har i hele perioden jobbet med kartlegging av behov for vedlikehold av fasaden, vinduer og dører. Firmaet WSP foretok en befaring av fasadene via lift, og utarbeidet en analyse som bakgrunn for styrets prioriteringer. Det ble avholdt et beboermøte før årsmøtet for å presentere funnene. Parallelt har styret kartlagt behovet for / ønsker om å utbedre leilighetsvinduer og dører + vinduer i baktrappene. En søknad til Plan- og bygningsetaten resulterte i avslag om utskifting av originale vinduer og dører – både mot fasader og bakgård, etter ekstrarunder med Byantikvaren. En påfølgende søknad om restaurering av vinduer og dører ble innvilget ultimo april -25. WSP ved Cecilie Marie Breen er engasjert for å utarbeide anbudsdokumenter til fasade- og vindusutbedringer.

Styret har også initiert utredninger med tanke på oppgradering av bakgården. Dekket er svært uheldig med tanke på stadig større vannmengder ved styrtregn, og bør skiftes for å forebygge vanninntrengning i grunnmuren. Slusen og dør inn til bakgården fra Meltzers gate må oppgraderes. Tak over søppelkasser og sykkelstativ er en fordel. På bestilling mottok styret to ulike skisser til utbedret bakgård fra firmaet Lark. Tiltak foreløpig ikke iverksatt.

Sikringsskap og sikringer i kjeller er gammelt og må skiftes ut. Avtale gjort med Visjonel for gjennomføring.

C Andre saker

- Styret ble innkalt til Forliksrådet for behandling av en tvistesak med Murercompaniet AS, som var engasjert i 2023 til utbedring av sprekker i fasaden mot bakgården.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader. Merk at sameiets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Oslo, den 30.04.2025
Styret i Sameiet Oscars Gate 67

Resultatregnskap

Sameiet Oscars Gate 67

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 304 688	1 304 688	1 273 572
Andre inntekter	2	875 338	669 876	656 392
Sum driftsinntekter		**2 180 026**	**1 974 564**	**1 929 964**
Styrehonorar		115 000	100 000	100 000
Andre personalkostnader	3	16 215	14 100	31 215
Kommunale avgifter		228 779	288 000	240 368
Vedlikehold	4	191 026	800 000	722 632
Kollektiv avtale TV/bredbånd		110 945	141 800	141 746
Driftskostnader	5	133 946	136 500	123 289
Honorarer	6	186 698	207 353	143 124
Forsikring		153 877	158 700	186 729
Andre kostnader	7	11 723	46 000	15 356
Sum driftskostnader		**1 148 208**	**1 892 453**	**1 704 459**
Driftsresultat		**1 031 818**	**82 111**	**225 505**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		1 176	0	0
Finanskostnader	8	122 824	0	137 607
Netto finansresultat		**-121 648**	**0**	**-137 607**
Årets resultat		**910 171**	**82 111**	**87 898**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		910 171	0	87 898
Sum overføringer		**910 171**	**0**	**87 898**

Balanse

Sameiet Oscars Gate 67

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	1 358 767	1 358 767
Sum anleggsmidler		**1 358 767**	**1 358 767**
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. kostnader		138 696	101 015
Bankinnskudd mv.	10	1 261 165	475 838
Sum omløpsmidler		**1 399 861**	**576 853**
Sum eiendeler		**2 758 628**	**1 935 620**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 123 484	213 314
Sum egenkapital	**11**	**1 123 484**	**213 314**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 517 548	1 590 366
Sum langsiktig gjeld	**12**	**1 517 548**	**1 590 366**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		4 409	16 020
Leverandørgjeld		45 973	39 564
Påløpte kostnader		65 017	65 694
Annen kortsiktig gjeld	13	2 197	10 663
Sum kortsiktig gjeld		**117 596**	**131 941**
Sum gjeld		**1 635 144**	**1 722 307**
Sum egenkapital og gjeld		**2 758 628**	**1 935 620**

OSLO, 05.05.2025 /
Styret for Sameiet Oscars Gate 67

Bjørg Vreim Ørbeck Styrets leder	Anne-Marie Lindrup Styremedlem
Mathilde Matheson Jebsen Styremedlem	Nils Petter Walstad Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekt utlleieleil, oppg.pl.	228 000	228 000	214 500
IN-lån innkrevd fra eiere OBS 22524	74 397	0	107 809
IN-lån innkrevd fra eiere HB 69375	122 065	0	198 759
Kabel-TV	141 876	141 876	135 324
Andre inntekter	309 000	300 000	0
Sum	**875 338**	**669 876**	**656 392**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andre honorarer	0	0	15 000
Arbeidsgiveravgift	16 215	14 100	16 215
Sum	**16 215**	**14 100**	**31 215**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Rep./vedlikeh. utleieleil.	0	0	12 854
Vedlikehold utearealer	160 150	0	72 236
Vedlikehold bygning	0	150 000	540 280
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	21 484	0	0
Vedlikehold VVS	0	50 000	61 393
Vedlikehold elektro	0	0	17 063
Lyspærer, lysrør etc.	1 019	0	2 325
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	8 373	0	5 731
Diverse vedlikehold	0	600 000	10 750
Sum	**191 026**	**800 000**	**722 632**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	13 641	40 000	14 692
Renhold & vaktmester	111 197	90 000	97 805
Annen renovasjon	0	5 000	6 961
Snebrøyting, strøing, m.m.	454	0	0
Variable vaktmestertjenester	769	0	1 800
Andre honorarer	6 250	0	0
Hjemmeside/internett	1 635	1 500	1 635
Porto	0	0	396
Sum	**133 946**	**136 500**	**123 289**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 588	11 000	10 300
Forretningsførsel	59 176	59 153	56 336
Ekstra forretningsførsel	650	0	0
IN-lån adm.gebyr	11 200	10 800	10 753
Beboerportal	1 473	1 400	1 403
Honorar juridisk bistand	36 531	25 000	0
Konsulenttjenester	66 080	100 000	64 333
Sum	**186 698**	**207 353**	**143 125**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	2 000	1 990
Styre- og årsmøter	0	10 000	0
Styreutgifter	5 000	0	85
Bankomkostninger	4 248	4 000	3 194
Diverse kostnader	342	30 000	10 083
Øreavrunding	3	0	5
Sum	**11 723**	**46 000**	**15 357**

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	180	0	41
Gjeldsrenter IN OBOS 22524	35 547	0	35 729
Gjeldsrenter IN HB 69375	87 097	0	80 249
Gjeldsrenter kortsiktig lån 2023	0	0	21 589
Sum	**122 824**	**0**	**137 608**

Note 9 varige driftsmidler

	Utleieleilighet
Bokført verdi 01.01	1 358 767
Årets tilgang / avgang	
Bokført verdi 31.12	1 358 767

Det gjelder sameiets utleielielighet. Leiligheten avskrives ikke.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44541	1 261 165	475 838
Sum	**1 261 165**	**475 838**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	213 314	1 906 373
Årets resultat	910 171	87 898
Prinsippendring IN-ordning*		-1 780 957
Egenkapital 31.12.	**1 123 484**	**213 314**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Unntak fra 1.punkt er utleieleiligheten, se note 9.

Note 12 Langsiktig gjeld

Annuitetslån i OBOS-banken 9820.76.22524
Nom.rente - pr 31.12.24: 7,85 % rente - innfrielse 2032

Opprinnelig lånebeløp 2017	1 078 000	
Nedbetalt tidligere år	-624 383	
Innfrielser i året	0	
Ordinære avdrag	-37 850	
Saldo 31.12.		**415 767**

Kr 173 000,- forfaller om mer enn 5 år

Annuitetslån i Handelsbanken 9053.70.69375
Nom.rente - pr 31.12.23: 7,49 % rente - innfrielse 2040

Opprinnelig lånebeløp 2020	2 000 000	
Nedbetalt tidligere år	-863 251	
Innfrielser i året		
Ordinære avdrag	-34 968	
Saldo 31.12.		**1 101 781**

Kr. 877 06 ,- forfaller om mer enn 5 år.

Sum langsiktig gjeld	**1 517 548**

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til begge lånene, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen andel av fellesgjelden pr lån Innfrielse kan skje en gang årlig, pr 31.12.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lån OBOS	845	9 238
Lån Handelsbanken	1 352	1 425
Beløp til avrenging pr 31.12.	**2 197**	**10 663**

Renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes opptil to ganger hvert år.
Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.
Se også note 12.

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**444 913**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	910 171
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	72 818
C. Disponible midler 31.12	**1 282 266**
Årets endring i disponible midler	837 353
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 399 861
- Kortsiktig gjeld	117 595
= Disponible midler 31.12	**1 282 266**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Budsjett Sameiet Oscars Gate 67 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 322 888	1 304 688
Felleskostnader		**1 322 888**	**1 304 688**
3611	Leieinntekt utlleieleil, oppg.pl.	19 000	228 000
3682	IN-lån innkrevd fra eiere OBS 22524	0	74 397
3683	IN-lån innkrevd fra eiere HB 69375	0	122 065
3763	Kabel-TV	92 736	141 876
3900	Andre inntekter	5 200 000	309 000
Andre inntekter		**5 311 736**	**875 338**
Sum driftsinntekter		**6 634 624**	**2 180 026**
5330	Styrehonorar	150 000	115 000
Styrehonorar		**150 000**	**115 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	16 215	16 215
Andre personalkostnader		**16 215**	**16 215**
6320	Kommunale avgifter	255 439	228 779
Kommunale avgifter		**255 439**	**228 779**
6605	Vedlikehold utearealer	3 450 000	160 150
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	20 000	21 484
6626	Lyspærer, lysrør etc.	0	1 019
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	15 000	8 373
Vedlikehold		**3 485 000**	**191 026**
7690	Kabel-TV	0	49 521
7691	Internet/ Bredbånd	92 736	61 424
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**92 736**	**110 945**
6340	Strøm fellesanlegg	15 000	13 641
6360	Renhold & vaktmester	96 959	111 197
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	500	454
6786	Variable vaktmestertjenester	1 500	769
6790	Andre honorarer	102 000	6 250
6910	Hjemmeside/internett	1 635	1 635
Driftskostnader		**217 594**	**133 946**
6700	Revisjon	12 100	11 588
6710	Forretningsførsel	61 200	59 176
6711	Ekstra forretningsførsel	0	650
6713	IN-lån adm.gebyr	11 500	11 200
6714	Andel systemkostnader	1 473	0
6715	Beboerportal	0	1 473
6725	Honorar juridisk bistand	45 000	36 531
6750	Konsulenttjenester	61 000	66 080
Honorarer		**192 273**	**186 698**

Budsjett Sameiet Oscars Gate 67 for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
7500	Forsikringspremie	157 222	153 877
7501	Hussoppforsikring	26 658	0
Forsikring		**183 880**	**153 877**
7400	Kontingenter	2 200	2 130
7710	Styreutgifter	12 000	5 000
7770	Bankomkostninger	5 000	4 248
7790	Diverse kostnader	0	342
7797	Øreavrunding	0	3
Andre kostnader		**19 200**	**11 723**
Sum driftskostnader		**4 612 337**	**1 148 208**
Driftsresultat		**2 022 287**	**1 031 818**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	106
8051	Bankrenter	0	1 070
Finansinntekter		**0**	**1 176**
8150	Renter leverandører	0	180
8152	Gjeldsrenter IN OBOS 22524	31 154	35 547
8153	Gjeldsrenter IN HB 69375	81 412	87 097
Finanskostnader		**112 566**	**122 824**
Netto finansresultat		**-112 566**	**-121 648**
Årets resultat		**1 909 721**	**910 171**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

VALG:

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Hele styret er på valg i år.

Forslag til vedtak:

Valgkomite legger frem kandidater til verv på årsmøtet.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre (3) andre medlemmer med ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet blant seksjonseiere, og for ett år av gangen, men inntil tre medlemmer kan velges for to (2) år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Årsmøtet velger for ett eller to år av gangen ett til tre medlem(mer) til en valgkomite etter årsmøtets nærmere beslutning. Medlem av styret bør ikke være medlem i valgkomiteen da medlemmene skal være uavhengige av sameiets styre.

Valgkomiteen skal fremlegge innstilling til årsmøtet om valg av styrets leder, medlemmer og varamedlem til styret §12. Valgkomiteen, eller den denne måtte bemyndige, fremlegger innstillingen.

OPPSUMMERING AV BEBOERMØTE 12.05.25

Tema: Vedlikeholdstiltak, fasade, vinduer og dører, bakgård

Til stede: Gudbrand (seksjon 9), Aleksander (seksjon 3), Farzad (seksjon 18), Wenche (seksjon 4), Birgit og Anne Gro (seksjon 11), Margit (seksjon 2), Bjørg (seksjon 7), Hjort (seksjon 19), Kristin (seksjon 15), Amanda (seksjon 5), Mathilde (seksjon 12).

Cecilie Breen fra WSP deltok og presenterte funn fra befaring med lift på alle fasader tidligere i vinter. Mia Lindrup deltok som styremedlem og referent.

- Styreleder Bjørg orienterte om salg av felles leilighet, 5,4 millioner i brutto inntekt, netto 4,8 mill. etter fratrekk fra kostnader til reseksjonering, klargjøring og salg. 2,4 millioner fordeles til seksjonseierne i henhold til brøk, 2,4 settes inn på sameiets vedlikeholdskonto.
- Cecilie Marie Breen fra WSP (rådgivning primært på bygg) har vært på befaring med lift. Skrevet et kort oppsummerende notat med innledende råd. Engasjert for å lage en beskrivelse av arbeidet de mener må gjøres, og henter inn priser.
  -Fasaden mot Oscars gate er 'fast bom', fasaden er løs, en del setningssprekker allerede, og biter som kunne tas av. Anbefaler at all pussen tas ned mot Oscars gate. Når man først begynne å reparere, vil mer dette ned på denne fasaden. Kan delreparere fasaden mot Meltzers gate. Fasaden i bakgården er i såpass god stand, at de anbefaler ikke å gjøre noe her. Villvinen påvirker veggen. Ikke mulig å reparere den del av fasaden med villvinen, må klippes ned, kan vokse opp igjen. Tung og tykk stamme som ligger over deler av fasaden. Anbefales å kontrollere den mer når den vokser til igjen, vurdere hva vi gjør.
  -En liten del av det flate taket har en del rust, og anbefales også å byttes.
  - Hjørnet ble tatt for noen år siden, er ikke medtatt nå.
  -I løpet av siste 30 år kun foretatt flekkvis reparasjon, balkonger reparert for ca. 20 år siden. -Etter reparasjon vil fasaden holde i nye 100 år.
  -En av tre tilbydere har akkurat trukket seg pga. for stor arbeidsmengde.
  -Vi kan måtte vente med igangsetting til neste år, etter svar på søknader om tilskudd.
  -Restaurering av vinduer og bakdører er også tatt med i beskrivelsen. Originale vinduer kan alltid restaureres på nytt, nyere vinduer varer bare i ca. 25 år.
  -Betongdekket i bakgården har begynt å få en del skader. Anbefaler et nytt dekke med et totrinns system og nedløp, kjeller og mur kan påvirkes av fukt.

Mathilde - informasjon:

- Førstkommende onsdag fjernes huskestativ, sandkasse og blomsterkasser i bakgården. Huskestativet er i dårlig stand og kan være farlig.

//Ref. Mia Lindrup

BankID Signing
Harald Ringset Sundlo
2025-05-22

BankID Signing
Bjørg Vreim Ørbeck
2025-05-23

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Oscars Gate 67
Tid: 14.05.2025 kl. 18:00
Sted: Oscars gate 67 – Hos Gunnvor Mobråten

Konstituering

- 14 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Belmin Keranovic fra Enqvist Boligforvaltning AS og Mia Lindrup. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Bjørg Vreim Ørbeck ble valgt som møteleder og Belmin Keranovic fra Enqvist ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Harald Sundlo ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 910 171 og en egenkapital på kr 1 123 484, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 150 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 1 909 721 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025.Budsjettet hensyntar salg av vaktmesterleilighet.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. **Valg**
Hele styret var på valg. Valgkomiteen la fram kandidater og disse ble stemt inn av årsmøtet.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørg Vreim Ørbeck	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Mathilde	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Petter	Valgt for 1 år 2025
Styremedlem:	Farzad	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Margit Himle	Valgt for 1 år i 2025

Det ble også valgt inn valgkomite.

Etter årsmøte ble følgende valgt som valgkomite:

- Amanda Rinde for 2 år.
- Aleksander Brøndbo 2 år.

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:00.

Oslo, 14.mai 2025

Bjørg Vreim Ørbeck
møteleder

Harald Sundlo
seksjonseier

Sameiet Oscars gate 67

HUSORDENSREGLER

Sist endret i årsmøte 14.06.2022

Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Formålet med husordensreglene er å sikre beboernes trivsel og hygge og å forhindre skade på eiendommen. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og opptrer hensynsfullt og med forståelse overfor hverandre.

Styreleder plikter å overlevere vedtekter og husordensregler til ny seksjonseier straks varsling om eierskifte foreligger.

A - GENERELT

1. Seksjonseier, eventuelle leietagere eller andre personer som seksjonseier gir adgang til eiendommen (heretter kalt «beboer»), er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Ved en leietakers manglende vilje eller evne til å etterleve husordensreglene, kan styret etter skriftlig melding til seksjonseier kreve at leieforholdet opphører.

2. Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor øvrige beboere.
   Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager. Siden det er lytt mellom alle seksjonene, må det vises hensyn for å redusere støyproblemer.

   Støydannende oppussingsarbeider skal begrenses til tidsrommet 07.00 -18.00 på hverdager og ev mellom kl. 10.00 og 16.00 på lørdager.
   Slikt arbeid må ikke utføres på søndager og helligdager.

   Ved selskap utover kl. 23.00 skal tilstøtende seksjoner varsles på forhånd.

   Musikk for åpent vindu eller fra verandaer/balkonger må unngås.

   Det skal utvises hensyn til nattero ved ferdsel i trappeoppgang
   og ved opphold på veranda/balkong mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

3. Ervervsmessig undervisning i musikk, sang og dans er ikke tillatt.

4. Husdyr kan være tillatt, men betinger skriftlig samtykke fra styret.

B – SKADER OG FORSIKRINGER

1. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og

uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

C - FELLESAREAL:
TRAPPEROM, BALKONGER/VERANDAER, FASADER, BAKGÅRD, FORHAVE

1. Oppussingsarbeider som berører fellesområder (inklusive rør, elektrisitet, piper og liknende) forutsettes utført av godkjente fagpersoner. Seksjonseier plikter å varsle styret før oppstart og etter avslutning av arbeider i seksjonen som kan påvirke byggets eksteriør eller interiør.

   For best mulig å kunne ivareta fellesarealer ved slike prosesser, gjennomføres en befaring med seksjonseier og en representant fra styret av de fellesarealer som vil bli berørt. Seksjonseier plikter å bekoste utbedring av eventuelle skader som måtte oppstå.

   Tilsvarende gjelder ved inn- og utflytting.

2. Det er seksjonseiers plikt å sørge for at skilt på postkassen og ringetablået er merket med form, farge og størrelse bestemt av styret. Det er ikke tillatt med klistrelapper og liknende på postkassene og på inngangsdør – med unntak av merking for angivelse av vaktselskap. Dagens uttrykk med like dørhåndtak og dørmatter må bevares. Bestillingsskjema for skilt til postkasse og ringetablå samt informasjon om forhandler av håndtak og matter fås av styret.

3. Det er seksjonseiers plikt å sørge for at markiser, utelamper på yttervegger og liknende har den farge, form, type og størrelse som er bestemt av styret. Seksjonseier må ha styrets skriftlige samtykke før oppsetting av markiser og liknende.

4. Det er ikke tillatt for den enkelte seksjonseier å montere parabolantenne, varmepumpe mv. på yttervegger, på tak eller andre fellesarealer.

5. Eventuelt bytte av boder mellom seksjonseiere skal godkjennes av styret.

6. Fellesområder, dvs. gårdsplass, portrom, trappeoppganger, felles kjeller -og loftsrom samt forhave og gressplen, må ikke benyttes til plassering og oppbevaring av personlige eiendeler og søppel.

   Det er særlig viktig at alle rømningsveier er åpne, og at det er fri ferdsel til brannbalkongen i 5.etasje i oppgangen fra Meltzers gate.

Sykler og barnevogner kan plasseres i felles sportsbod i kjelleren.

7. Seksjonseiere med verandaer/balkonger plikter å holde disse ryddet for snø og is og påse at sluk(avløp) er åpne, for å unngå vannskader (fuktskader) på bygningen.

8. Alle gårdens utgangsdører og dører til ytre rom i kjeller og loft skal holdes låst til enhver tid. Enhver må påse at lyset i kjeller, kjellerbod samt loft og loftsbod slukkes etter bruk.

9. Grilling kan finne sted i samsvar med gjeldende grillvettregler gitt av Norsk Brannvernforening med følgende presiseringer: Kullgrill og engangsgrill tillates ikke på balkongene. Elektrisk grill og gassgrill kan tillates.

D - SØPPEL

1. Oslo har innført kildesortering.
   Husholdningsavfall skal legges i oppsatte avfallscontainere.
   Papir og papp brettes og legges i papircontainere. Papir i papircontainere skal ikke emballeres i plastpose. Avfall skal ikke legges i container eller hensettes ved siden av containerne dersom disse er fulle.

   Den enkelte seksjonseier plikter selv å fjerne avfall som ikke kan kastes (herunder rehabiliteringsavfall og liknende) i de oppsatte containere.

   Glass og metall skal kastes i spesielle containere oppsatt av kommunen.

E - ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

1. Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

HUSORDENSREGLER
FOR

SAMEIET OSCARS GATE 67

(Sist endret på sameiermøte 23.04.08)

Formål
Formål med husordensreglene er å sikre et trivelig bomiljø for beboerne og å forhindre skade på eiendommen.
Generelt
Disse reglene betraktes som en del av vedtektene og brudd på husordensreglene blir å betrakte som misligholdelse.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene overholdes av hennes/ hans husstand, eventuelle leietakere eller andre personer som seksjonseierne gir adgang til eiendommen.

****

I. **Indre orden**

1. Innendørs støydannede arbeid som banking, boring m.m. bør foregå på hverdager i normal arbeidstid (kl 0730-1700), dog ikke senere enn kl 2000 på hverdager og eventuelt på lørdager fra kl 0900- 1600 (slikt arbeid må ikke utføres på søn- og helligdager).

2. Siden det er svært lytt mellom alle leilighetene, og spesielt mellom 4. og 5. etasje, må det vises hensyn for å redusere støyproblemene, herunder må volum nivået fra høytalere innstilles slik at det ikke sjenerer naboene. Mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være nattero i leiligheten. Det skal utvise hensyn til nattero ved ferdsel i trappoppgang og ved opphold på veranda/ balkong mellom kl 2300 og 0700. Musikk/radio og fra multimedia anlegg for åpent vindu eller fra verandaer (balkonger) må unngås.

3. Ervervsmessig undervisning i musikk, sang og dans er ikke tillatt.

4. Tepper og tøy må ikke ristes eller luftes fra vinduer eller fra verandaer (balkonger). Leilighetene må ikke luftes til trappeoppgangene.

5. Husdyr kan være tillatt, men betinger skriftlige forhåndssamtykke fra styret.

6. Det er ikke lov for den enkelte seksjonseier å montere opp parabolantenne, varmepumpe m.v. på yttervegger, på tak eller andre fellesarealer.

7. Det er seksjonseiers plikt å sørge for at markiser og lignende samt utelamper på yttervegger har den farge, form, type og størrelse som bestemt av styret. Seksjonseier må ha styrets skriftlige samtykke før oppsetting av markiser og lignede.

8. Grilling er ikke tillatt på veranda (balkong) eller utenfor indre gård. I indregård er grilling tillatt på anvist område, og engangsgrill er uttykkelig forbudt.

II. **Ytre orden**

1. Det er seksjonseiers plikt å sørge for at postkassen og navn på ringetablå er merket med skilt med form, farge og størrelse bestemt av styret. Det er ikke tillatt med klistrelapper og lignede på postkassene og på inngangsdør. Bestillingsskjema for skilt til postkasse og ringetablå fås utlevert hos forretningsfører.

2. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, felles kjeller- og loftsrom samt forhave og gressplen må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Sykler og barnevogner kan plasseres i felles sportsbod i kjelleren. Det er særlig viktig at rømningsvei er åpen og har fri ferdsel til brann balkongen i 5. etasje i oppgangen fra Meltzers gate i tilfelle brann.

3. Seksjonseiere med verandaer (balkonger), særlig i 4. og 5. etasje plikter å holde disse ryddet for snø og is og påse at sluk (avløp) er åpent for å unngå vannskader (fuktskader) på bygningen.

4. Alle gårdens utgangsdører og dører til ytre rom i kjeller og på loft skal holdes låst til enhver tid. Enhver må påse at lyset i kjeller, kjellerbod samt loft og loftsbod slukkes etter bruk.

5. Tøy og lignende må ikke henge ute til tørk på helligdager. Tørkeloftene i 5. etasje kan i midlertidig benyttes alle dager.

6. Oslo har innført kildesortering.
   Husholdningsavfall skal legges i oppsatte avfalscontainere.
   Papir og papp i papircontainere. Papir i papircontainere skal ikke emballeres i plastpose.
   Avfall kan ikke legges i container eller hensettes ved siden av containerne dersom disse er fulle. Den enkelte seksjonseier plikter selv å besørge fjerning av avfall som ikke kan kastes (herunder rehabiliteringsavfall o g lignede) i de oppsatte containere.
   Glass og metall skal bæres til spesielle containere oppsatt av kommunen.

******

SAMEIET OSCARS GATE 67

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 02.09.24 – SALG AV SEKSJON 22

Tid: 02.09.24 kl. 18.00
Sted: Hos Gunvor Mobråten, Oscars gate 67, 2. etasje

Til stede: 18 seksjonseiere, hvorav 5 via fullmakt. 3 seksjoner ikke representert.
Advokat Kitty Moss Sørensen var invitert til å svare på relevante, juridiske spørsmål.

1**. Konstituering**

- Styreleder Bjørg Vreim Ørbeck ble valgt til å lede møtet
- Deltakere og fullmakter ble registrert
- Innkalling og saksliste ble godkjent
- Seksjonseier Margit Himle ble valgt til å signere protokoll
- Styremedlem Mia Lindrup ble valgt il å skrive protokoll

2. **Styrets forslag til vedtak om salg av seksjon 22, utleieleiligheten, i Meltzers gate 8**

- Kort gjennomgang av bakgrunn og begrunnelse for forslaget – spørsmål og svar

Deltakende advokat og partner ved Codex Advokat Oslo AS, Kitty Moss Sørensen, svarte på spørsmål relatert til lovanvendelse og tinglysing, jfr. ordinært årsmøte. I følge Plan- og bygningsetaten er det ikke mulig å opprette et realsameie i et eierseksjonssameie. Det er ikke et realsameie i lovens forstand dersom det eies av et org.nr. Eierseksjonssameiets felles rettigheter og plikter tilsier at styret kan signere et salg som baserer seg på et riktig årsmøtevedtak, selv om alle står som hjemmelshavere.

FORSLAG TIL VEDTAK OM SALG AV SEKSJON 22 I MELTZERS GATE 8

Før avstemningen ble det bestemt å splitte forslaget i to deler, der del 1) - om salget - krever minst 2/3 flertall, og del 2) - om fordelingen av nettoinntekten av salget – kun er å anse som rådgivende for styret.

Del 1) salg

Det ekstraordinære årsmøtet gir med minimum 2/3 flertall Styret fullmakt til å forberede og igangsette salg av seksjon 22, utleieleiligheten i Meltzers gate 8, til høystbydende.

Styret gis med dette fullmakt til å utvise skjønn for å vurdere om oppgitt bud kan aksepteres. Dersom Styret ikke finner oppnådd pris tilfredsstillende, vil leiligheten trekkes midlertidig fra markedet, og forsøkes solgt på nytt innen rimelig tid. Skulle det fortsatt ikke vise seg mulig å oppnå tilfredsstillende salgspris, vil Styret innkalle til beboermøte for å orientere om status og innhente innspill til videre prosess.

Salget medfører endret eierbrøk, og det ekstraordinære sameiemøtet gir herved Styret fullmakt til å endre vedtektene for å reflektere den endrede eierbrøken.

Arbeidet med klargjøring for salg iverksettes umiddelbart etter at vedtaket er fattet, herunder eventuelle overflatereparasjoner og inngåelse av avtale med profesjonell eiendomsmegler.

VEDTAK: Forslaget om salg av seksjon 22 ble vedtatt med 17 av 18 stemmeberettigede, og kravet om minst 2/3 flertall er dermed oppfylt.

Del 2) fordeling av gevinst

Nettoinntekten av salget, før skatt og etter fratrekk av relevante kostnader, fordeles slik:

- 50 % overføres sameiets vedlikeholdskonto, og benyttes til planlagte og budsjetterte tiltak som skal gjennomføres inneværende periode (2024 /2025).
- 50 % overføres seksjonseierne etter eierbrøk slik den var forut for salg.

Hver enkelt sameier vil stå ansvarlig for beskatning av netto gevinst ved salg av sin ideelle andel.

AVSTEMNING: Styrets forslag fikk tilslutning fra 13 seksjonseiere av 18 stemmeberettigede.

Det ble i tillegg anført at det i salgsoppgaven formidles at ny eier av leiligheten vil bli påkrevd å innbetale et beløp til sameiets vedlikeholdsfond, tilsvarende det øvrige seksjonseiere individuelt har innbetalt gjennom tilbakeholdelse av salgsinntekt som beskrevet over. For at ny eier av seksjon 22 skal bidra med en tilsvarende eierandel som øvrige seksjonseiere, vil vedkommende bli innkrevd sin ideelle eierandel på 2,51% av brutto kjøpspris (ekskludert dokumentavgift). Eierandelen inkluderer utleieleiligheten i ny eierbrøk (76/3021). Styret finner den beste måten å formidle dette på i samråd med valgt megler.

Oslo, 04.09.2024

Bjørg Vreim Ørbeck	Margit Himle
Styreleder	Seksjonseier, seksjon 2
(elektronisk signatur)	(elektronisk signatur)

Sameiet Oscars Gate 67

Ordinært Årsmøte 2024

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Oscars Gate 67

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, wrangell@enqvist.no, ellergis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Oscars Gate 67 gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 3.6.2024.

....., den ...../ 2024

Eier(e)s underskrift .....

.....

Navn i blokkbokstaver .....

.....

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Oscars Gate 67

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 3. juni kl 18:00
Bakgården Oscarsgate 67, eller hos styrelededer hvis det er dårlig vær

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Forslag om salg av utleie-leilighet
5. Budsjett 2024
6. Valg

Oslo 24.05.2024
på vegne av styret i Sameiet Oscars Gate 67

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap 2023, revisjonsberetningen er ikke klar, men ettersendes/legges frem på møtet.for 2022
- Saksgrunnlag til sak 4 ettersendes
- Budsjett vil også ettersendes

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Bjørg Vreim Ørbeck
Styremedlem	Nils Petter Walstad
Styremedlem	Mathilde Matheson Jebsen
Styremedlem	Anne-Marie Lindrup
Varamedlem	Wenche Vabro

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Erling Wrangell.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 21 boligseksjoner og en leilighet som benyttes til utleie.

Sameiet Oscars Gate 67 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 934703022 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36513861.

Sameiet er forsikret via forsikringsmegler Willis Towers Watson i Landkreditt. Vår forvalter er Heidi Stakston mail Heidi.Stakston@wtwco.com. Mobil 41 51 37 66.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, for eksempel ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte sameier gjør inne i boligen. Ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnlaget, må selskapet varsles.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av sameiets forsikring.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
Ingen seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023
Styret har møter første mandag i hver måned, og det er gjennomført 10 ordinære styremøter etter at styret ble konstituert i august 2023.

Større saker som har vært til behandling i 2023 og hittil i 2024:

A Reseksjonering og tinglysing av bruksendret loftareal og felles sokkelleilighet
Reseksjoneringen, som ble godkjent av kommunen i april 2023, ble påklaget av seksjonseier. Styret mottok også parallelt et varsel om søksmål fra seksjonseier, med krav om omgjøring av vedtaket om reseksjonering. Klagen ble avvist av kommunen og oversendt Statsforvalteren for endelig vedtak. Kommunens vedtak ble opprettholdt. Reseksjoneringen ble endelig tinglyst i februar 2024. Avtale om salg av loftareal til eier av seksjon 20 ble signert i april 2024.

B Adresseendring for leiligheter med inngang fra Meltzers gate
Med virkning fra 15.01.2024 endret kommunen adressene til leiligheter i sameiets hovedinngang fra Meltzers gate til Meltzers gate 6. Utleieleiligheten fikk adresse Meltzers gate 8, begge med nytt postnummer 0257. Kommunens begrunnelse er at bygninger i henhold til lov skal ha veiadresse til den veien som er godkjent atkomst, da dette er en helt grunnleggende forutsetning for at det skal bli lettest mulig å finne fram.

C Felles utleieleilighet
- Nye vinduer, godkjent av Byantikvaren, ble satt inn i september 2023.
- Fornyet kontrakt med leietaker ble inngått for tre år med virkning fra 01.10.23. Revidert månedsleie 19 000.
- Det har vært noen mindre vedlikeholdsbehov, blant annet ved vannskader som følge av voldsomt regnvær, skifte av vifte på badet og toppelement på komfyr.

D Skifte av internettleverandør
Det ble inngått avtale med Global Connect om installering av fibernett i sameiet. Arbeidet ble gjennomført av deres underleverandør Fibber. Avtalen trådte i kraft fra 01.04.24.

E Oppdatert merking av stoppekraner i kjellere
Stoppekranene i kjellere har utdatert og til dels uleselig merking, og mange har ikke vært klar over hvor egne stoppekraner befinner seg. Styret har derfor kartlagt endringer i romsituasjoner fra byggets etablering til i dag, og tydeliggjort merkingen.

F Oppdaterte branninstrukser
Som følge av erfaringer fra brannøvelsen i 2022 og et par utløste alarmer etter denne, har styret oppdatert branninstruksene. Oppdaterte versjoner er sendt alle beboere og lagt i definerte kasser i hver oppgang.

G Klage på ny vifte i Skovveien 15 – mot felles bakgård
Beboere med balkonger og soverom mot bakgården, registrerte sommeren 2023 en betydelig økning i støy fra en ny vifte på taket til Skovveien 15. Sammen med sameiet Skovveien 17 sendte vi en klage til Plan- og bygningsetaten. Disse påpekte overfor huseier at viften var søknadspliktig, og krevde en søknad. Saken er ikke løst.

H Utredning skifte / rehabilitering av leilighetsvinduer i 8 seksjoner
I alt 8 seksjoner har meldt sin interesse for å skifte, alternativt rehabilitere, en del vinduer i egne leiligheter. Da gården vår er under 'spesialområde bevaring' (enda strengere enn 'gul liste'), er slikt arbeid søknadspliktig. Styret har brukt mye tid på å innhente tilbud fra tre ulike leverandører og innhente uttalelse fra Byantikvaren. En forhåndsuttalelse fra dem ble mottatt i april 2024. Søknad til kommunen og videre avklaringer fortsetter høsten 2024.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER i løpet av de neste 1 til 3 årene med en antatt kostnadsramme på inntil 5 mill NOK

- Piper – må taes innen kort tid - forventet kostnad 0,2 MNOK.
- Baktrapper med energibesparende tiltak-forventet kostnad 1 MNOK
- Fasader Meltzers gate og Oscars gate (med originale balkonger/villvin)- forventet kostnad 1,5 MNOK
- Rehabilitering av bakgård- forventet kostnad 1,5 til 2.0 MNOK
- Nytt sikringsskap /opplegg forventet kostnad 70 TNOK
- Nye porttelefoner forventet kostnad 150 TNOK

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024.

Oslo, mai 2024
Styret i Sameiet Oscars Gate 67

Resultatregnskap

Sameiet Oscars Gate 67

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 273 572	1 273 517	1 212 810
Andre inntekter	2	656 392	651 800	331 812
Sum driftsinntekter		**1 929 964**	**1 925 317**	**1 544 622**
Styrehonorar		100 000	100 000	100 000
Andre personalkostnader	3	31 215	14 100	14 100
Kommunale avgifter		240 368	306 700	259 785
Vedlikehold	4	722 632	800 000	2 447 095
Kollektiv avtale TV/bredbånd		141 746	141 800	121 746
Driftskostnader	5	123 289	136 500	126 835
Honorarer	6	143 124	204 500	182 189
Forsikring		186 729	158 700	135 899
Andre kostnader	7	15 356	46 000	87 592
Sum driftskostnader		**1 704 459**	**1 908 300**	**3 475 241**
Driftsresultat		**225 505**	**17 017**	**-1 930 619**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		0	0	57
Finanskostnader	8	137 607	0	195
Netto finansresultat		**-137 607**	**0**	**-139**
Årets resultat		**87 898**	**17 017**	**-1 930 757**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		87 898	0	-1 930 757
Sum overføringer		**87 898**	**0**	**-1 930 757**

Balanse

Sameiet Oscars Gate 67

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler	9	1 358 767	1 358 767
Sum anleggsmidler		**1 358 767**	**1 358 767**
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. kostnader		101 015	253 445
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	10	0	1 780 957
Bankinnskudd mv.	11	475 838	355 071
Sum omløpsmidler		**576 853**	**2 389 473**
Sum eiendeler		**1 935 620**	**3 748 240**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		213 314	1 906 373
Sum egenkapital	**12**	**213 314**	**1 906 373**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 590 366	1 758 088
Sum langsiktig gjeld	**13**	**1 590 366**	**1 758 088**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		16 020	3 044
Leverandørgjeld		39 564	75 978
Påløpte kostnader		65 694	4 758
Annen kortsiktig gjeld	14	10 663	0
Sum kortsiktig gjeld		**131 941**	**83 779**
Sum gjeld		**1 722 307**	**1 841 867**
Sum egenkapital og gjeld		**1 935 620**	**3 748 240**

OSLO, 31.12.2023 /
Styret for Sameiet Oscars Gate 67

Bjørg Vreim Ørbeck Styrets leder	Anne-Marie Lindrup Styremedlem
Mathilde Matheson Jebsen Styremedlem	Nils Petter Walstad Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Prinsippendring
Det er i 2023 endret prinsipp for føring av lån som er omfattet av administrativ IN-ordning. Virkningen av prinsippendringen er ført mot egenkapitalen. Prinsippendringen er i tråd med gjeldende god regnskapsskikk for denne typen lån.

Se note 10 og note 12 for nærmere omtale.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Leieinntekt utlleieleil,	214 500	210 000	201 000
IN-lån innkrevd fra eiere *	107 809	0	0
IN-lån innkrevd fra eiere *	198 759	0	0
Flyttegebyr	0	0	14 388
Kabel-TV	135 324	141 800	116 424
Andre inntekter	0	300 000	0
Sum	**656 392**	**651 800**	**331 812**

* Grunnet prinsippendring IN-ordningen er akontobeløp, innfrielser og avregninger for renter og avdrag som er innkrevd i 2023 inntektsført. Dette er ikke hensyntatt i budsjettet for 2023. Se også note 9 og 13.

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Andre honorarer	15 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	16 215	14 100	14 100
Sum	**31 215**	**14 100**	**14 100**

I tillegg til styrehonorar på kr 100 000,- som ble vedtatt i årsmøtet, er det etter vedtak i styret betalt kr 15 000,- i honorar til styremedlem for arbeid utført i forbindelse med reseksjoneringen.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det året det blir vedtatt

1

Det ble i januar 2023 inngått en låneavtale med et styremedlem, hvor sameiet fikk ett kortsiktig lån på kr 400 000,- Lånet hadde en rentesats tilsvarende 3 mnd. NIBOR + 1,5%. Lånet ble tilbakebetalt i desember 2023. Se note 8 finanskostnader.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Rep./vedlikeh. utleieleil.	12 854	0	0
Vedlikehold utearealer	72 236	0	162 129
Vedlikehold bygning *	540 280	150 000	2 149 176
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	0	18 788
Vedlikehold VVS	61 393	50 000	0
Vedlikehold elektro	17 063	0	64 547
Lyspærer, lysrør etc.	2 325	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling	5 731	0	35 800
Diverse vedlikehold	10 750	600 000	16 655
Sum	**722 632**	**800 000**	**2 447 095**

* posten inneholder en faktura på kr 432 800,- som gjelder fasadearbeider utført i 2022. Fakturaen er ikke bokført før i 2023, grunnet uenigheter med leverandør. Av fakturabeløpet er kr 63 800 tilbakeholdt, og ført som en påløpt kostnad pr 31.12.23.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	14 692	40 000	36 662
Renhold & vaktmester	97 805	90 000	88 943
Annen renovasjon	6 961	5 000	0
Variable	1 800	0	0
Hjemmeside/internett	1 635	1 500	1 230
Porto	396	0	0
Sum	**123 289**	**136 500**	**126 835**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 300	11 000	10 043
Forretningsførsel	56 336	56 300	53 046
IN-lån adm.gebyr	10 753	10 800	10 001
Beboerportal	1 403	1 400	1 320
Honorar juridisk bistand	0	25 000	10 055
Konsulenttjenester	64 333	100 000	97 726
Sum	**143 124**	**204 500**	**182 189**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	1 990	2 000	1 890
Styre- og årsmøter	0	10 000	9 369
Styreutgifter	85	0	0
Bankomkostninger	3 194	4 000	2 665
Diverse kostnader	10 083	30 000	73 669
Øreavrunding	5	0	-1
Sum	**15 356**	**46 000**	**87 592**

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renter leverandører	41	0	195
Gjeldsrenter IN OBOS *	35 729	0	0
Gjeldsrenter IN HB 69375 *	80 249	0	0
Gjeldsrenter kortsiktig lån **	21 589	0	0
Sum	**137 607**	**0**	**195**

* Grunnet prinsippendring for IN-lån er renter tilknyttet IN-lånet også ført i resultatet. Dette er ikke hensyntatt i budsjettet. Se også note 9 og 13.

** Se note 3.

Note 9 Varige driftsmidler

	Bygninger
Bokført verdi 01.01	1 358 767
Årets tilgang / avgang	
Bokført verdi 31.12	**1 358 767**

Dette gjelder sameiets utleieleilighet. Leiligheten avskrives ikke.

Note 10 Lån – ikke innfridd fra seksjonseierne

	Lån OBOS	Lån H.banken
Fordring 01.01.	525 698	1 255 259
Saldo 01.01 ført mot EK	-525 698	-1 255 259
Akonto renter i året	-40 290	-76 230
Rentekostnader i året	35 729	80 249
Akonto avdrag i året	-44 562	-42 870
Avregnet renter i året	-5 475	-12 909
Avregnet avdrag i året	-3 470	-2 970
Avregnet i 2023 som gjaldt 2022	8 517	14 351
Avrunding		-5
Innfrielser i året	-23 250	-65 200
Nedbetalt på lån i året	63 563	104 159
Til avregning pr 31.12.2023	**-9 238**	**-1 425**

Til avregning pr 31.12.2023	**-10 663**

Beløpet er negativt, og står derfor som en gjeldspost i balansen.

Frem til 31.12.2022 ble lånene som behandles som administrative IN-lån, ført i balansen. Ved låneopptak ble lånebeløpet inntektsført, og det ble opprettet en fordring i balansen, som gjaldt de som ikke hadde innfridd sin del av lånet.

Vi har fra og med regnskapsåret 2023 endret prinsipp for føring av lånet, slik at innkrevde lånekostnader og betalte renter føres i resultatregnskapet.
Den delen av lånefordringen fra 31.12.2022 som ikke er avregnet i 2023, er derfor tilbakeført mot egenkapitalen.

De det gjelder dekker lånets løpende kostnader, og renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes årlig.

Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.
Se også note 12 Egenkapital.

Note 11 Bankinnskudd m.v

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto 9666.01.44541	475 838	355 071
Sum	**475 838**	**355 071**

Note 12 Egenkapital

	Annen EK	Vedlikeh.fond	Sum EK
Egenkapital 31.12.21	1 906 373	0	1 906 3743
Prinsippendring IN-ordning *	-1 780 957	0	-1 780 957
Årets resultat	87 898	- 0	87 898
Egenkapital pr 31.12.	**213 314**	**0**	**213 314**

* prinsippendring: se note 10

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Unntak fra 1. punkt er utleieleiligheten, se note 9.

Note 13 Langsiktig gjeld

Annuitetslån i OBOS-banken 9820.76.22524
Nom.rente - pr 31.12.23: 67,85 % rente - innfrielse 2032

Opprinnelig lånebeløp 2017	1 078 000	
Nedbetalt tidligere år	-560 820	
Innfrielser i året	-23 250	
Ordinære avdrag	-40 313	
Saldo 31.12.		**453 617**
Kr 230 000,- forfaller om mer enn 5 år		

Annuitetslån i Handelsbanken 9053.70.69375
Nom.rente - pr 31.12.23: 7,49 % rente - innfrielse 2040

Opprinnelig lånebeløp 2020	2 000 000	
Nedbetalt tidligere år	-759 092	
Innfrielser i året	-65 200	
Ordinære avdrag	-38 959	
Saldo 31.12.		**1 136 749**
Kr. 929 400 ,- forfaller om mer enn 5 år.		
Sum langsiktig gjeld		**1 590 366**

For disse lånene har sameiet vedtatt en administrativ ordning for innfrielse av andel fellesgjeld, og det er inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS. Hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av sameiet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær

ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Eiendomsdrift AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje en gang årlig, pr 31.12.

Frist for å gi melding om dette er ***1.november***. Ved innfrielse påløper det et administrasjonsgebyr til forretningsfører.

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	524 737
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	87 898
Nedbetalt langsiktig gjeld	- 167 722
C. Disponible midler 31.12	**444 913**
Årets endringer disponible midler	- 79 824
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	576 853
- Kortsiktig gjeld	131 941
Disponible midler 31.12.	**444 913**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Oscars Gate 67

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Oscars Gate 67.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1KP2J-QUGTB-LO25M-SGEBN-EL1QO-EEJQN

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1KP2J-QUGTB-LO25M-SGEBN-EL1QO-EEJQN

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."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-27 16:07:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1KP2J-QUGTB-LO25M-SGEBN-EL1QO-EEJQN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Til Sameiet Oscars gate 67 – årsmøtet 03.06.24

Styrets forslag – salg av fellesleilighet

Bakgrunn - historikk

Sameiet eier en felles sokkelleilighet i Meltzers gate 8. Dette er en tidligere vaktmesterleilighet som ble omfattende rehabilitert i 2010, og siden har vært utleid. Leiligheten ble godkjent bruksendret til boligformål i desember 2022, reseksjonert i april 2023 og tinglyst februar 2024. Månedlig husleie er per dato 19 000, inklusive internett. To eiendomsmeglere vurderte leilighetens markedsverdi i mars 2024 til hhv. 6, 5 mill. og 6 mill.

Begrunnelse for forslaget

Ved skifte av leietaker har man de senere årene benyttet Utleiemegleren til annonsering og kvalitetssikring av søkere/kontraktsinngåelse. Det er ellers styret som forvalter utleien i det daglige, og er vedlikeholdsansvarlig for leiligheten på vegne av sameiet. Dette er tidvis arbeidskrevende, og oppgaver som ikke bør tilligge et styre. Vi mener også det er uhensiktsmessig at et sameie sitter på en såpass stor fellesformue, til tross for den årlige leieinntekten. Styret har kartlagt store vedlikeholdsbehov for gården framover, og mener det er et riktig tidspunkt å realisere leilighetens verdi på, slik at overskudd av salget kan kanaliseres til dekking av vedlikeholdskostnader. Ved salg av leiligheten vil felleskostnader deles på en seksjon til – og sameiet har ikke lenger forvaltnings- og vedlikeholdsansvar for leiligheten. Se forøvrig vedlegg for styrets utdyping av det økonomiske bildet.

FORSLAG

Årsmøtet gir med minimum 2/3 flertall styret fullmakt til å forberede og igangsette salg av fellesleiligheten i Meltzers gate 8 høsten 2024. Det inngås avtale med megler for profesjonell gjennomføring av salget.

Dersom forslaget om salg vedtas med minimum 2/3 flertall, tar årsmøtet stilling til følgende fordeling av nettoinntekten fra salget ved håndsopprekning:

a) Nettoinntekten fra salget overføres til eierne i henhold til eierbrøken, alternativt:
b) 50 % av nettoinntekten fra salget overføres til eierne i henhold til eierbrøken og 50 % overføres til sameiernes felleskonto, og benyttes til planlagte og budsjetterte vedlikeholdsprosjekter i 2024/2025.

(Vedlegg neste side)

VEDLEGG

1. **Styrets kommentar til de økonomiske sidene ved et evt. salg**

Styret inviterte til et beboermøte 13. mai 2024 for å drøfte forslaget med seksjonseierne. I etterkant av møtet har seksjonseier, problematisert styrets vurdering av de økonomiske sidene ved eventuelt salg i en epost til et utvalg seksjonseiere. Styret har følgende kommentar til innspillet:

Det er stilt spørsmål til hva som er mest økonomisk fordelaktig av et salg kontra utleie over tid. Forventet prisutvikling i boligmarkedet blir pekt på som et argument for å beholde leiligheten. Styret ønsker å komme med noen betraktninger som kan bidra til å belyse noen av spørsmålene dere kan sitte med.

Dersom man skal hensynta forventet boligprisoppgang når man regner på forskjellen mellom utleie og salg, bygger det på en forutsetning om at man da har til hensikt å selge leiligheten på et senere tidspunkt enn nå, ettersom det er eneste måte å få realisert en prisoppgang. Uten en salgsintensjon er verdiutviklingen fremover uten betydning.

Styret er i utgangspunktet usikre på om det er i sameiets beste interesse, bestående av mange enheter med ulike interesser, å spekulere i prisoppgang i boligmarkedet. Dersom leiligheten selges, vil vi unngå å kalle inn kapital de neste årene, anslagsvis opp mot det nivået vi vil få solgt leiligheten for. Dette er kapital som hver sameier i stedet da kan investere selv, med en forventet avkastning som speiler egen risikovilje, eksempelvis i boligmarkedet dersom det er ønskelig (og som da ville tilsvare å ha en eierandel i vaktmesterleiligheten). Noen sameiere vil trolig ønske større risiko og andre mindre, men det vil da være opp til den enkelte å velge hvordan man ønsker å investere.

Ser vi på et rent utleiecase, mener styret at caset ikke gir lønnsomhet med dagens forutsetninger. Finansiering av 5 mill. (gitt dette som verdi) til 5% rente vil gi rentekost på 250 000 kr pr år, eller ca. 195 000 kr etter skattefradrag. Leieinntekter på kr 228 000 må beskattes og vil gi ca. kr. 180 000 etter skatt. Dermed er utleiecaset i realiteten negativt allerede før felleskostnader og vedlikehold, men fremstår som lønnsomt fordi sameiet ikke har gjeld på leiligheten. I tillegg kommer den administrative byrden som ligger på styret og som er betydelig.

Styret er derfor fortsatt av den oppfatningen at timingen for et salg er god akkurat nå, gitt makrobildet og vedlikeholdsbehovet vi står overfor.

2. **Styrets kommentar til spørsmål fra beboermøtet – ansvar ved salg**

På beboermøtet ble det stilt spørsmål ved ansvarsforholdene rundt et salg av utleieleiligheten. Styret vil forestå salget på vegne av sameiet i tråd med et eventuelt vedtak på årsmøtet. Dette skjer på samme måte som styret er valgt til å forvalte

sameiets interesser for øvrig. Skulle det i etterkant av et salg dukke opp uforutsette forhold ved leiligheten som gir risiko for et økonomisk tap, så hefter beboerne i fellesskap for dette ansvaret.

3

BUDSJETT 2024

Sameiet Oscars Gate 67

		Budsjettforslag				
Blank		**2024**	Kommentarer			
Felleskostnader						
3600	Felleskostnader	1 304 688	Som fakturert des 2023			
3611	Leieinntekt utlleieleil,	228 000	Som fakturert des 2023			
3755	Flyttegebyr	0				
3763	Kabel-TV	141 876	Som fakturert des 2023			
3900	Andre inntekter	300 000	salg av fellesareal			
Sum driftsinntekter		**1 974 564**				
Driftskostnader						
5330	Styrehonorar	115 000				
5400	Arbeidsgiveravgift	16 215				
6320	Kommunale avgifter	288 000	med årets økninger	58520	234080	288000
6600	Rep/vedlikehold utleieleil					
6605	Vedlikehold utearealer	0				
6610	Vedlikehold bygning	370 000	Porttelefon, inngang til bakgården, skifte sikringer Elskap			
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0				
6620	Vedlikehold VVS	50 000				
6625	Vedlikehold elektro	0				
6626	Lyspærer, lysrør etc.	0				
6642	Brannsikkerhet, sprinkling	0				
6690	Diverse vedlikehold	2 300 000	Fasade og pipe			
6340	Strøm fellesanlegg	40 000				
6360	Renhold & vaktmester	90 000				
6380	Annen renovasjon	5 000				
6785	Vaktmestertjenester/renhold	0				
6910	Hjemmeside/internett	1 500	**Styrets vurderinger**			
6940	Porto	0				
7690	Kabel-TV	141 800				
6700	Revisjon	11 000				
6710	Forretningsførsel	59 153	KPI-justeres			
6713	IN-lån adm.gebyr	10 800				
6715	Beboerportal	1 400				
6725	Honorar juridisk bistand					
6750	Konsulenttjenester	150 000				
7500	Forsikringspremie	132 000				
7501	Hussoppforsikring	26 700				
7400	Kontingenter	2 000				
7700	Styre- og årsmøter	10 000				
7710	Styreutgifter	0				
7770	Bankomkostninger	4 000				
7790	Diverse kostnader	30 000				
7797	Øreavrunding	0				
Sum driftskostnader		**3 854 568**				
Driftsresultat		**-1 880 004**				

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Oscars gate 67

Tid: 3. juni 2024, kl. 18:00

Sted: Bakgården Oscarsgate 67

Konstituering

- 20 seksjoner var representert, 6 ved fullmakter. I tillegg møtte forretningsfører Erling Wrangell fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Margit Himle ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 87.898,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 115.000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Forslag om salg av utleie-leilighet**
   Styret valgte å trekke saken.

5. **Budsjett 2024**
   Budsjettet ble tatt til orientering.

6. **Valg**
   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørg Vreim Ørbeck	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Mia Lindrup	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Mathilde Jebsen	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Petter Walstad	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Wenche Vabro	valgt for 1 år i 2024

   Styrets leder ble valgt særskilt.

   Valgkomiteen består av: Sara Båsfjord Ismali og Farzhad

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og signeres elektronisk.

Møtet ble avsluttet kl. 19:45.

Oslo 4. juni 2024

Erling Wrangell	**Margit Himle**
Møteleder	Seksjonseier

SAMEIET OSCARS GATE 67

Innkalling til ekstraordinært årsmøte – forslag til vedtak om salg av utleieleilighet (seksjon 22)

Tid: 02.09.24 kl. 18.00
Sted: Hos Gunvor Mobråten, Oscars gate 67, 2. etasje

På dagsorden:

1. Konstituering
   - Valg av møteleder
   - Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
   - Godkjenning av innkalling og saksliste
   - Valg av en seksjonseier til å signere protokollen sammen med møteleder

2. Styrets forslag til vedtak om salg av seksjon 22, utleieleiligheten, i Meltzers gate 8
   - Bakgrunn og begrunnelse for forslaget ved styreleder
   - Spørsmål til lovanvendelse kan besvares av deltakende advokat og partner ved Codex Advokat Oslo AS, Kitty Moss Sørensen.
   - Avstemning og vedtak

Oslo, 27.08.24
Sameiet Oscars gate 67 / styret

VEDLEGG:

a) Styrets forslag til vedtak om salg av utleieleiligheten med bakgrunn og begrunnelse
b) Notat, advokat Kitty Moss Sørensens vurdering av lovanvendelse (Eierseksjonsloven vs. Sameieloven)
c) Fullmaktsskjema

Vedtekter
for
Boligsameiet Oscars gate 67

(Vedtatt i stiftelsesmøte 4.desember 1984, i ordinært årsmøte den 18.april 1996, i ekstraordinært årsmøte den 6.desember 1999, i ordinært årsmøte den 12.februar 2003, i ordinert årsmøte den 23.april 2008, i ordinært årsmøte den 29.april 2009, i ekstraordinært årsmøte den 28.februar 2019 ,ordinært årsmøte 14. juni 2022).

§ 1 Navn og formål

Eierseksjonssameiets (heretter Sameiet) navn er Sameiet Oscars gate 67.
Sameiet har forretningskontor i Oscars gate 67 i Oslo kommune.
Sameiet består av 22 boligseksjoner på til sammen 3021andeler.

Seksjon 22 eies av alle sameierne i fellesskap, og leies ut eksternt.

De enkelte eierseksjoner består av følgende andeler (tilsvarer telleren i sameiebrøken): 66, 79, 92, 97, 107, 107, 109, 110, 112, 119, 123, 126, 145, 134, 141, 142, 155, 202, 202, 212, 221 og 223.

Sameiebrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes areal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseieres fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, g.nr. 213 b.nr. 314 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Vedtak om endring av sameiebrøken krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

§ 2 Rettslig og fysisk råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet og kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med de begrensninger som fremkommer av vedtektene og husordensreglene.

Erverv og erverver av seksjon må godkjennes av styret. Styret kan kreve at seksjonens/forrige seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet er oppfylt før styregodkjennelse gis. Både fysiske og ikke-fysiske personer (juridiske personer) kan erverve seksjon, dog kan kun en (1) eierseksjon erverves av en ikke-fysisk person.

Utleie av seksjonen krever godkjenning av styret. Leiekontrakt mellom seksjonseier og leietaker skal godkjennes av styret. I kontrakten må det fremgå at leietakers eventuelle brudd på vedtekter og husordensregler er et vesentlig brudd på leiekontrakten, som gir styret og seksjonseier adgang til å kreve leieforholdet avsluttet. Inntil to hele eierseksjoner kan leies ut til enhver tid for inntil tre år av gangen, men i særlige tilfeller kan styret gi dispensasjon fra antall utleieforhold, når

1. seksjonseieren har eiet seksjonen i minst fire år, eller seksjonseieren er forhindret å bo i seksjonen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tilsvarende tungtveiende grunner, eller et medlem av husstanden er seksjonseierens ektefelle (registrert partner) eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av sameieren eller ektefellen, eller

2. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan i enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Ved salg av seksjon påløper det ett behandlingsgebyr som tilfaller sameiet, fastsatt av styret, for arbeidet med godkjenning mv.

I tillegg kan forretningsføreren beregne seg et vanlig eierskiftegebyr for notering av eierskifte mv., som er forhåndsgodkjent av styret.

Seksjonen må bare benyttes til sitt formål i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring og slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt og forutsatt.

§2 a Korttidsutleie

Utleie for under 30 dager eller samlet korttidsutleie i mer enn 90 dager pr år, tillates ikke.

§ 3 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som tilhører seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ved forsikringsskade som oppstår i bruksenhet og som dekkes av gårdeier/huseierforsikringen skal egenandelen betales av seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og alle ytterflater er sameiets ansvar. Den enkelte seksjonseier har tilsynsansvar for veranda/balkong for seksjonen, herunder ansvar for evt. snørydding og rensing av evt. sluk/rør for avrenning av vann fra verandaen/balkongen.

Alt vedlikehold og alle endringsarbeider som kan påvirke byggets eksteriør eller interiør mot fellesarealer som en seksjonseier ønsker å gjennomføre må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes, jfr. også § 15. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseier å velge særlige løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- og dør typer.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommende sin regning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på plikt til vedlikehold av våtrom slik at lekkasjeskader til under/ sideliggende bruksenheter og fellesarealer unngås, samt at all installasjon av vaske- og oppvaskmaskiner i leilighetene må foretas forskriftsmessig slik at skader unngås.

§ 4 Fellesutgifter og vedlikeholdsfond

§ 4 Fellesutgifter

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til de enkelte bruksenhet, så som skatter og offentlige avgifter, forsikringspremie, utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesrom, fellesstrøm og administrasjonsutgifter mv., skal fordeles på den enkelte seksjon etter sameiebrøken. Sameierbrøken for hver enkelt seksjon fremgår av den tinglyste oppdelingsbegjæring.

Styret fastsetter et a-konto beløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgiftene, og som skal innbetales forskuddsvis enten pr. kvartal eller forskuddsvis pr. måned, etter styrets nærmere avgjørelse, til sameiets bankkonto i henhold til § 14 nedenfor.

Styrets leder og de øvrige styremedlemmer kan ha en rimelig godtgjøring for sitt arbeide.

Forretningsførers og andre engasjertes godtgjørelse fastsettes etter overenskomst og vanlige normer.

Ved avhendelse av seksjon påløper det et gebyr, som tilfaller sameiet.

Gebyrenes størrelse er fastsatt til 4 rettsgebyr (R) ved salg av seksjon.

Sameiet har panterett for inntil kr 50.000,- i hver seksjon for mulig udekkede forpliktelser overfor sameiet. Sameiet er dog forpliktet til å vike prioritet for seksjonseiers egne pantelån til etter 80 % av seksjonens verdi til enhver tid. Bestemmelsene om panterett ovenfor reduserer ikke — beløpsmessig eller på annen måte — den sikkerhet de øvrige seksjonseiere har etter eierseksjonslovens § 31.

§ 4 a Vedlikeholdsfond

Sameiet kan ha et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet kan kun anvendes til ekstraordinære vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Til fondet skal det avsettes et beløp som svarer til det regnskapsmessige årsoverskuddet for så vidt det ikke medgår til dekning av underskudd fra tidligere år.

§ 5 Ettersyn

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, inspeksjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiets eller noen av de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 6 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. En leietagers mislighold vil innebære mislighold for seksjonseieren.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

Som husordensregler gjelder de regler som årsmøtet til enhver tid bestemmer. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktende.

§ 7 Årsmøte

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon i tillegg til seksjonseieren har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

§ 8 Innkallelse til årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal det følge revidert årsregnskap med revisors beretning.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse saker behandles:

- Årsberetningen (fra styret)
- Godkjennelse av årsregnskapet
- Valg av styreleder og styremedlemmer
- Valg av valgkomite
- Andre saker som etter loven og vedtektene hører under årsmøtet.

§ 10 Møteledelse og avstemmingsregler

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene her, treffes alle beslutninger med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer, herunder vedtakelse av nødvendige husordensregler.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseiere.

§ 11 Årsmøte

I årsmøtet har seksjonseier stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmakt som må være myndig. Fullmektig skal legge fram skriftlig datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde fra førstkommende årsmøte, med mindre det framgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det skal under møteledelsens ansvar føres referat over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Referatet undertegnes av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Kopi av dette sendes til alle seksjonseiere så snart som mulig, men dog innen tre (3) uker etter avholdt årsmøte.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre (3) andre medlemmer med ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet blant seksjonseiere, og for ett år av gangen, men inntil tre medlemmer kan velges for to (2) år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 13 Valgkomite

Årsmøtet velger for ett eller to år av gangen ett til tre medlem(mer) til en valgkomite etter årsmøtets nærmere beslutning. Medlem av styret bør ikke være medlem i valgkomiteen da medlemmene skal være uavhengige av sameiets styre.
Valgkomiteen skal fremlegge innstilling til årsmøtet om valg av styrets leder, medlemmer og varamedlem til styret §12. Valgkomiteen, eller den denne måtte bemyndige, fremlegger innstillingen.
Valgkomiteens innstilling til årsmøtet skal foreligge i tide til at de kan meddeles seksjonseierne før årsmøtet. Innstillingen gjøres om mulig tilgjengelig for seksjonseierne senest samtidig med innkallingen til årsmøtet.

§ 14 Styrets kompetanse

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av sameiet.

Styret kan utferdige begrensede fullmakter, herunder til forretningsfører.

Styrets står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med Eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak når minst tre (3) medlemmer er tilstede og alle er enige i vedtaket. Ellers treffes vedtak med et simpelt flertall.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiere og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan ikke avhende fast eiendom.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører, som kan representere sameiet utad.
Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks for han, fastsetter hans godtgjørelse, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt si han opp eller gi han avskjed.

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

Forvaltning av sameiets daglige drift kan overlates til forretningsfører, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for, og godkjennes av styret.
Forretningsfører skal holde styret orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte i den utstrekning styret finner det nødvendig.

Senest innen 28.02. hvert år skal forretningsfører forelegge styret utkast til resultat- og balanseregnskap med noter. Utkast til budsjett skal fremlegges innen 15.11. i året for budsjett året.

All hans korrespondanse og dokumenter vedrørende forretningsførsel skal være tilgjengelig for styret.

§ 16 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitti eller i medhold av regnskapsloven.
Styret skal i tillegg sørge for å avgi et eget regnskap for særskilte tiltak (prosjekt og lignende) når kostnadene er på mer enn 30 % av de ordinære årlige fellesutgiftene etter § 4. Årsregnskapet skal revideres av en statsautorisert revisor som velges av årsmøtet og som tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 17 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige arbeider i den enkelte seksjon som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Slik godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

I styret kan ikke styremedlem delta i noen avstemming på om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig etter økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de angitte stemmer.

§ 20 Forholdet til Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr.65.

* * * * * * *

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ☎ 41 72 00

KOPI

Oslo, den

25. august 1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Oscarsgt. 67

Journalnr.
55/615 /HF.
Arkitektens tegningsnr.
9/4-56

Arbeidets art
Gjenoppbygging etter brann

Bygningens art
Våningshus

Byggherre
A/S Oscarsgt. 67 v/ herr Per Nymark, Oscarsgt. 67, Oslo.

Byggemester
Arkitekt F. S. Platou, Midtsgt. 23, Oslo.

Ansvarshavende
Tømrermester Paul Stumnes, Stjerneveien 21, Vettakollen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør

H. Gravdagreff

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forelegge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 10-60. E. A. —

546-1916.

Anmeldelse
til Kopiering
Tinglysning
Dispensationsundersøgelse

BYGNINGSINSP. CH
B.J.-No. 1225/6
KRISTIANIA

646/1916 = 646/16

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 67 Ekeberg

Indleveret 14 juli 1916. Attesteret

Ferdig attestert 22.9.1922

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsnet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser~~.

Kristiania den 15de Juli 1916. For Inspektøren

G. Dige

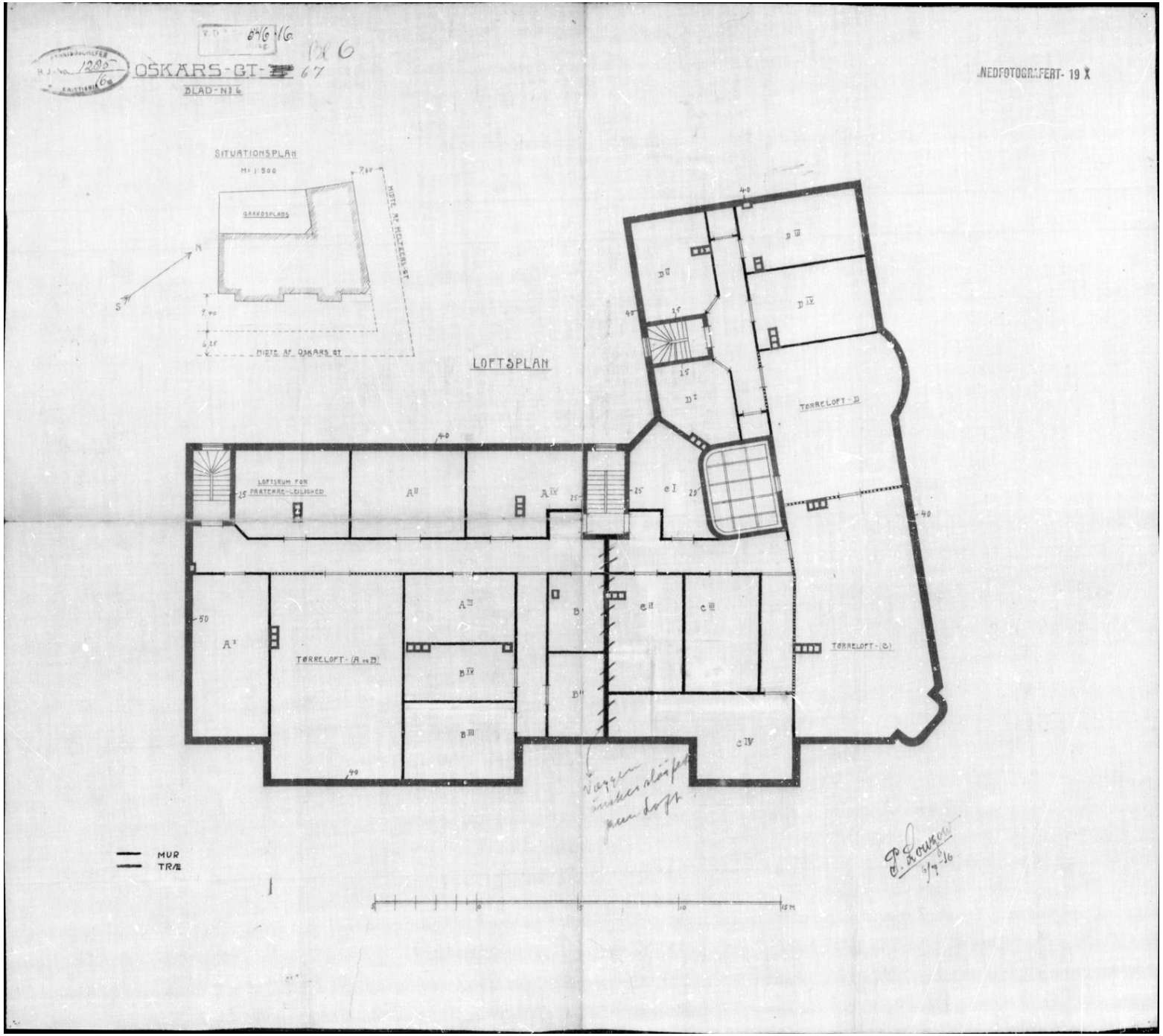
1315/1916.

V Ullevaalsveien er opmaalt i kun 12,5 m bredde, men regulert i 15,70 m. Nedgaten gate, den er regulert 15,70 m bred, er ikke opmaalt. Den for Ullevaalsveien beliggende bygning er beliggende. Skjæringspunktet av Nedgaten gate vestenden av Skovveien og Ullevaalsveien, midten av disse danner en ret linie. Intet at bemerke.

Kristiania 17 juli 1916

Gaarder Bjerke

J. S. Wang


OSKARS-GT-
BLAD-N:6
NEDFOTOGRAFERT- 19
SITUATIONSPLAN
M= 1:500
GÅRDSPLADS
MIDTE AF OSKARS GT
LOFTSPLAN
LOFTSRUM FOR PARTERRE-LEILIGHED
TØRRELOFT - D
TØRRELOFT - (A og B)
TØRRELOFT - (C)
MUR
TRÆ

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christiania byggkompetanse AS
Smalvollveien 44
0667 OSLO

Dato: 04.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201208459-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 67A	Eiendom:	213/314/0/0
Tiltakshaver:	Espen Knutsen	Adresse:	Oscars gate 67 A, 0256 OSLO
Søker:	Christiania byggkompetanse AS	Adresse:	Smalvollveien 44, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 67 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.06.2013.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.06.2013 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Espen Knutsen, Oscars gate 67 A, 0256 OSLO, knutsen.espen@yahoo.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 27-02-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200404587 – 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Oscars gate 67 A

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SWECO NORGE AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 27.01.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201410389-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Eli Sofie Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 67A	Eiendom:	213/314/0/0
Tiltakshaver:	ERIK FRANSSON	Adresse:	OSCARS GATE 67 A, 0256 OSLO
Søker:	SWECO NORGE AS	Adresse:	Postboks 80 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Oscars gate 67 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av balkonger, mottatt 02.08.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201410389			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	100	23.03.2015	12/6
Snitt A-A	103	23.03.2015	12/9
Plan 5 etasje	102	23.03.2016	24/7
Fasade mot bakgård - vest	103	30.06.2016	24/8

Andre forhold

Tillatelsen er påklaget, men klagen er ikke endelig avgjort. Dersom behandling av klagen fører til at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må vi vurdere tiltaket på nytt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.01.2017 av:

Eli Sofie Andersen - saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
ERIK FRANSSON, OSCARS GATE 67 A, 0256 OSLO, erikfransson@mac.com
HAFFNER NINA ARK MNAL, Oscars gate 67A, 0256 OSLO, ninahaffner@icloud.com
Gudbrand Askvig, Oscars gate 67 B, 0256 OSLO, gudbrand.askvig@blomsterringen.no
ADVOKAT TOM HERMANSEN AS, Cort Adelers gate 16, 0254 OSLO,
bergmanlaw@yahoo.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 25.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201302370-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Strand Heiberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 67B	Eiendom:	213/314/0/0
Tiltakshaver:	Ingolv Hageberg	Adresse:	Oscars gate 67 B, 0256 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST- OSCARS GATE 67 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.09.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201302370			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/10
Plan 3. etasje	E1	20.02.2013	1/11
Fasade sør	E2	20.02.2013	1/12
Fotomontasje ny situasjon			1/13

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Plan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.09.2013 av:

Ingrid Strand Heiberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Ingolv Hageberg, Oscars gate 67 B, 0256 OSLO, ingolv@reaktorskolen.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 18.12.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201707712-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 67	Eiendom:	213/314/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OSCARS GATE 67, v/ Nina Haffner	Adresse:	Oscars gate 67, 0256 OSLO
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Oscars gate 67

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, mottatt 12.12.2017.

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 201707712			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	F2	03.05.2017	1/7
Flyfoto med tiltak markert	Umummerert		1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET OSCARS GATE 67, v/ Nina Haffner, Oscars gate 67, 0256 OSLO, ninhaff@online.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201203917-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Dato: 25.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 67B	Eiendom:	213/314/0/0
Tiltakshaver:	Sindre Røyland	Adresse:	Oscarsgate 67 B, 0256 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 67 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.08.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201203917			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		10.01.2012	1/18
Plan 1. og 2. etasje	B1135-01	17.01.2012	1/21
Snitt	B1135-03	17.01.2012	1/22
Fasade	B1135-02	17.01.2012	1/23

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.08.2014 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Kopi til:
Sindre Røyland, Oscarsgate 67 B, 0256 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201507911-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Marthe Karlsen	Dato: 11.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 67	Eiendom:	213/314/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OSCARS GATE 67	Adresse:	c/o Gudbrand Askvig Oscars gate 67, 0256 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 67

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.12.2015 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET OSCARS GATE 67, c/o Gudbrand Askvig Oscars gate 67, 0256 OSLO,
gudbrand.askvig@blomsterringen.no

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200200047 (B) Oscars gate 67 B - Balkongutbygg
Eiendom: 213/ 314/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: I / IBS / IFE
Sone:

Sakstype: 15, Søknad i ett trinn (gml lov)

Byggested: OSCARS GATE 67 B
Poststed: 0256 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL93B), Fasadeendring, vesentlig endring/reprasjo
Søkn.kateg.: 4
Søker: Frode Soløy AS Siv.ing.
Sofies gate 60
0168 OSLO

Merknad: Frist 24.01.2002

Tiltakshaver: Jørn Krog
Oscars gate 67B
0256 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
6	E ✓	27022013	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / RASU	J
5	V ✓	27022013	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RASU	J
4	U ✓	30012002	Gebyrskjema 2002	Jørn Krog	I / IBS / IFE	J
3	U ✓	30012002	Tillatelse	Frode Soløy AS Siv.ing	I / IBS / IFE	J
2	I ✓	07092001	Avfallsplan, Oscars gate 67B	Jørn Krog	I / IBS /	J
1	I ✓	03012002	Søknad om etttrinns søknadsbehandling	Frode Soløy AS	I / IBS /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt sentralarkiv, byggestart eller avd.eks	Gerd Tangbøl			04012002	04012002
27 Behandle avfallsplan	Turid Bye			04012002	04012002
13 Tillatelse ett trinn	Frode Eek			29012002	30012002
17 Beregne gebyr	Trine Thoen			30012002	31012002
00m Gabrestanse	Ramadan Sulejman				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 27-02-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200200047 – 5**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Oscars gate 67 B

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

INGRID BULL
Skovveien 12
0257 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.12.2022
	202119235 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	OSCARS GATE 67B	Eiendom:	213/314/0/0
Tiltakshaver:	NILS PETTER WALSTAD	Søker:	INGRID BULL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Oscars gate 67 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring mottatt 13.12.2022.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119235			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan Loft	A 200 NY PLAN	09.09.2021	1/11
Snitt A-A - Foldedør	A 210 NYTT SNITT A	09.09.2021	1/13
Fasade Øst	A 220 NY FASADE	09.09.2021	1/14

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

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
NILS PETTER WALSTAD, OSCARS GATE 67 B, 0256 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

INGRID BULL
Skovveien 12
0257 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.11.2023
INGRID BULL	202216856 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	OSCARS GATE 67B	Eiendom:	213/314/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET OSCARS GATE 67	Søker:	INGRID BULL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Oscars gate 67 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra butikk til bolig og fasadeendring, mottatt 19.11.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202216856			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A001	26.09.2022	1/12
Plan underetasje	A 200	26.09.2022	1/17
Snitt A-A	A 211	26.09.2022	1/18
Fasade nord	A 210	26.09.2022	1/19

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET OSCARS GATE 67, c/o Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0711/24
Vår referanse: 3598602/25048224
Bestilling: C3 2024-10-03 (5) 32

Dato
03.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
990547	200	17.1.2024	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	314	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/990547/200
Uthentet 2024-10-03 11:06

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613728148
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
220283	WALSTAD NILS PETTER	H0501	Oscars gate 67B, 0256 OSLO
934703022	SAMEIET OSCARS GATE 67		c/o Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	213	314

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 990547 Tinglyst: 17.01.2024
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 15.01.2024
Kjetil Enger

28.04.2023 15:16

Side 1 av 1

Side 1 av 9

Plan- og bygningsetaten Kjetil Enger
TEKNISK FAGAVDELING 15.01.2024.
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsfrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192
OSLO, Plan-og bygningsetaten, Pb. 364 sentrum, 0102 OSLO		KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være elerne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Bjørg Vreim Ørbeck	200664[redacted]	934703022	95195134
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Oscars gate 67	0256	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	213	314	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens elerandel (oppgis som brøk)
	934703022	Sameiet Oscars gate 67	1/1
20	220283[redacted]	Petter Walstad	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
22	B	76	
20	B	145	
		Nevner = 3021	

Dato	Innsenderens underskrift
27.04.2023	Bjørg Vreim Ørbeck

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Ny boligseksjon 22 opprettes på del av fellesareal (vaktmesterleilighet) i underetasje.
Del av fellesareal (loftsboder) innlemmes i seksjon 20. Teller for seksjon 20 øker. Sum nevner øker.
Verdigrunnlag for dokumentagift er kr. 300 000.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
27.04.2023	Bjørg Irene Ordseck

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo, 27.04.2023	Bjørg Vreim Ørbeck	Bjørg Vreim Ørbeck
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo, 27.04.2023	Mathilde Jebsen	Mathilde Jebsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo, 27.04.2023	Anne-Marie Lindrup	Anne-Marie Lindrup
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
20	Oslo, 27.04.2023	Petter Walstad	Petter Walstad
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
27.04.2023	Bjørg Vreim Ørbeck

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 27.04.2023	Bjørg Vreim Ørbeck	Bjørg Vreim Ørbeck
Oslo, 27.04.2023	Mathilde Jebsen	Mathilde Jebsen
Oslo, 27.04.2023	Anne-Marie Lindrup Petter Walstad	Anne-Marie Lindrup Petter Walstad

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	213	314		20 og 22

Dato	Underskrift	Stempel
		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
27.04.2023	Bjørg Vreim Ørbeck

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

3)

Oslo
Dato: 28.09.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse:

GnrBnr: 213/314
PlottID/Best.nr: 1130057/ 86458413

Deres ref.:

Kommentar:

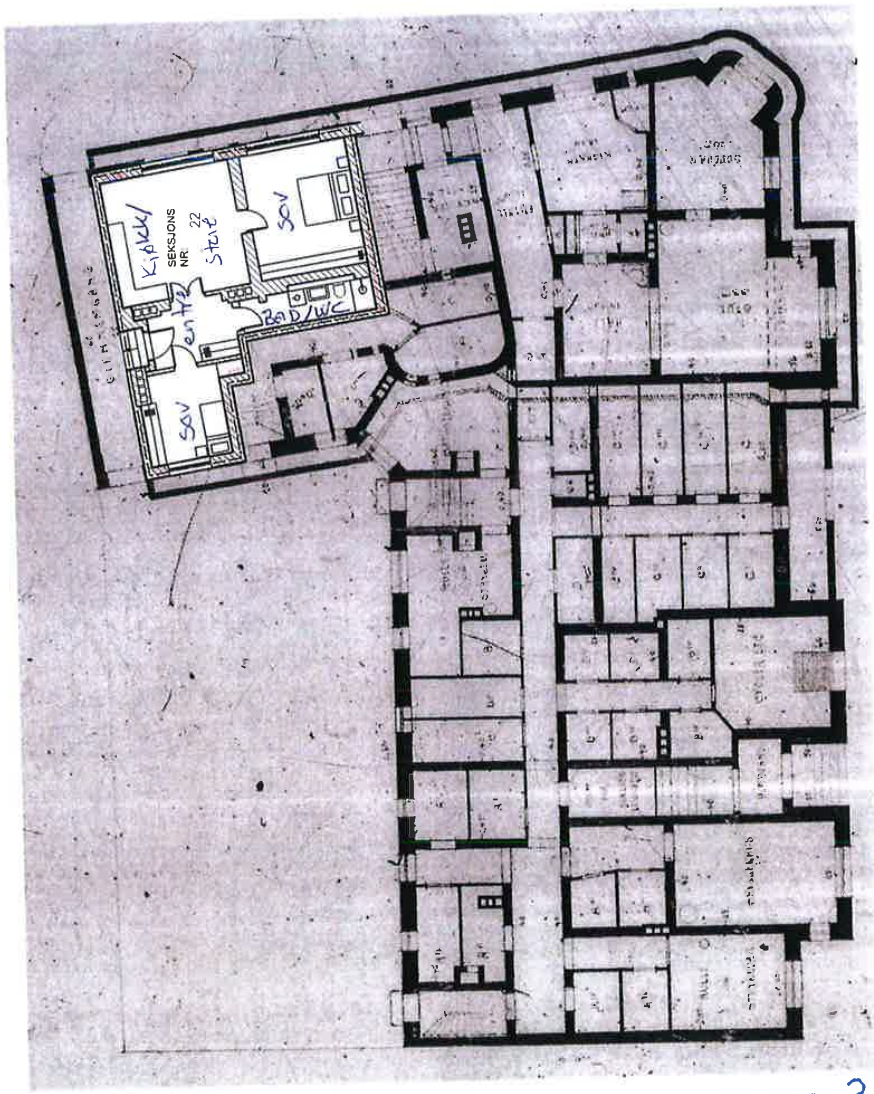
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

ADRESSE: OSCARS GATE 67, 0256 OSLO
GNR. 213 BNR. 314
TILTAKSHAVER: SAMEIET OSCARS GATE
ARKITEKT/FIRMA: BULL ARKITEKTER, SKOVVEIEN 12, 0257 OSLO
FIRMA/LT: SITUASJONSPLAN
TEGNINGSNR.: RESEKSJONERING
ENHETLIGH: 26.09.22, MÅLESTOKK: 1:500, FORMAT: A3, 1:100, A 001



ADRESSE
OSCARS GATE 67, 0256 OSLO
GNR. 213 BNR. 314
TILTAKSHAVER
SAMEIET OSCARS GATE
ANSVARLIG SØKER
BULL ARKITEKTER
SKØYEVEIEN 12 0257 OSLO
TELEFON 46 61 18
ANSVARLIG
NY PLAN U. ET.
TEGNINGENS INNHOLD
RESEKSJONERING
FERDIGDATO 26.09.22
MÅLESTOKK 1:100
FORMAT A 300



VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

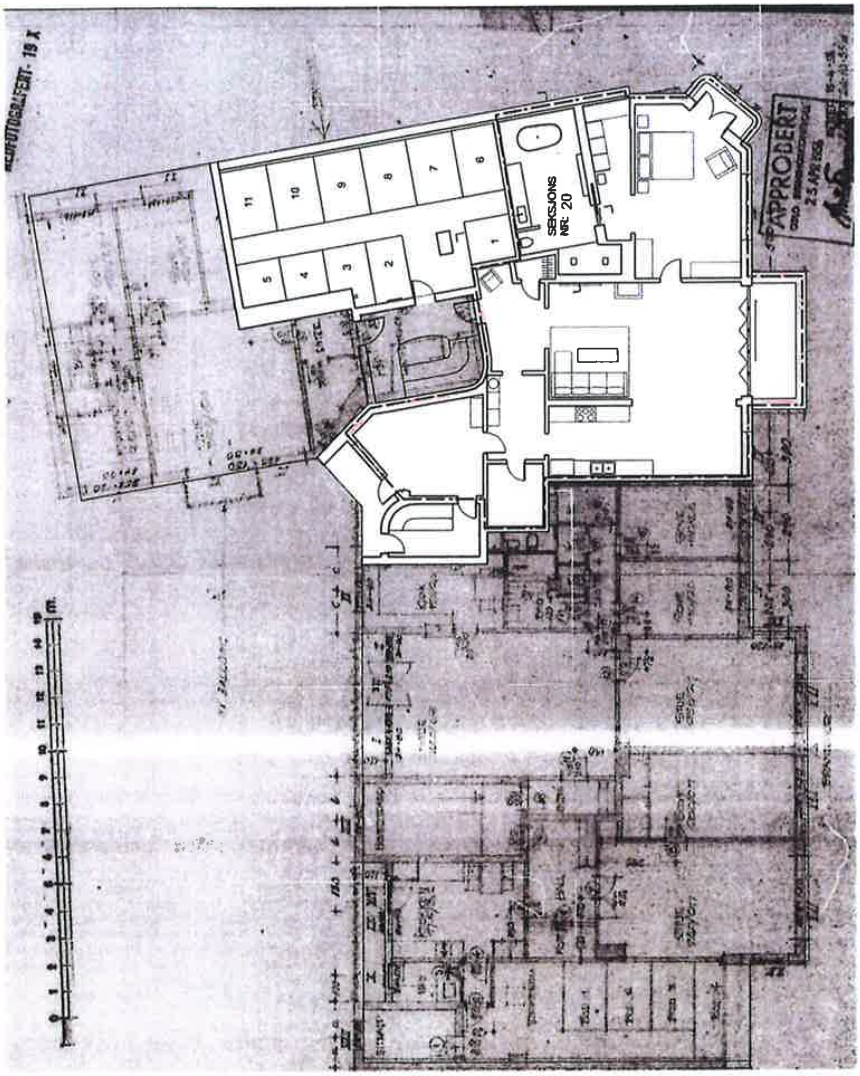
OSCARS GATE 67, 0256 OSLO
GNR. 213 BNR. 314

SAMEIET OSCARS GATE

BULL ARKITEKTER

NY PLAN 5. ET.

RESEKSJONERING



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0711/24
Vår referanse: 3598601/25048219
Bestilling: C3 2024-10-03 (5) 31

Dato
03.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21611	105	18.4.1985	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	314	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

18.APR.85 021611

SKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 314	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn A/S Oscarsgate 67			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2930	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 2930
1	2	3	1	2	3
1	B	119	21	B	97
2	B	107	22		
3	B	134	23		
4	B	202	24		
5	B	107	24		
6	B	112	26		
7	B	155	27		
8	B	221	28		
9	B	109	29		
10	B	126	30		
11	B	142	31		
12	B	223	32		
13	B	110	33		
14	B	66	34		
15	B	202	35		
16	B	212	36		
17	B	123	37		
18	B	92	38		
19	B	141	39		
20	B	130	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2930

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Utdrag av sameiekontrakt av 4.12.1984

Punkt 10: Fremleie av leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd.
Punkt 12: Ved overdragelse av en leilighet-såvel frivillig som tvungen- skal styrets samtykke innhentes.
Punkt 14: Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000.- - femtitusen - i hver sameiepart (seksjon) for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet. Sameiet ved det til enhver tid sittende styre er forpliktet til å vike prioritet for sameiernes egne pantelån til etter 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

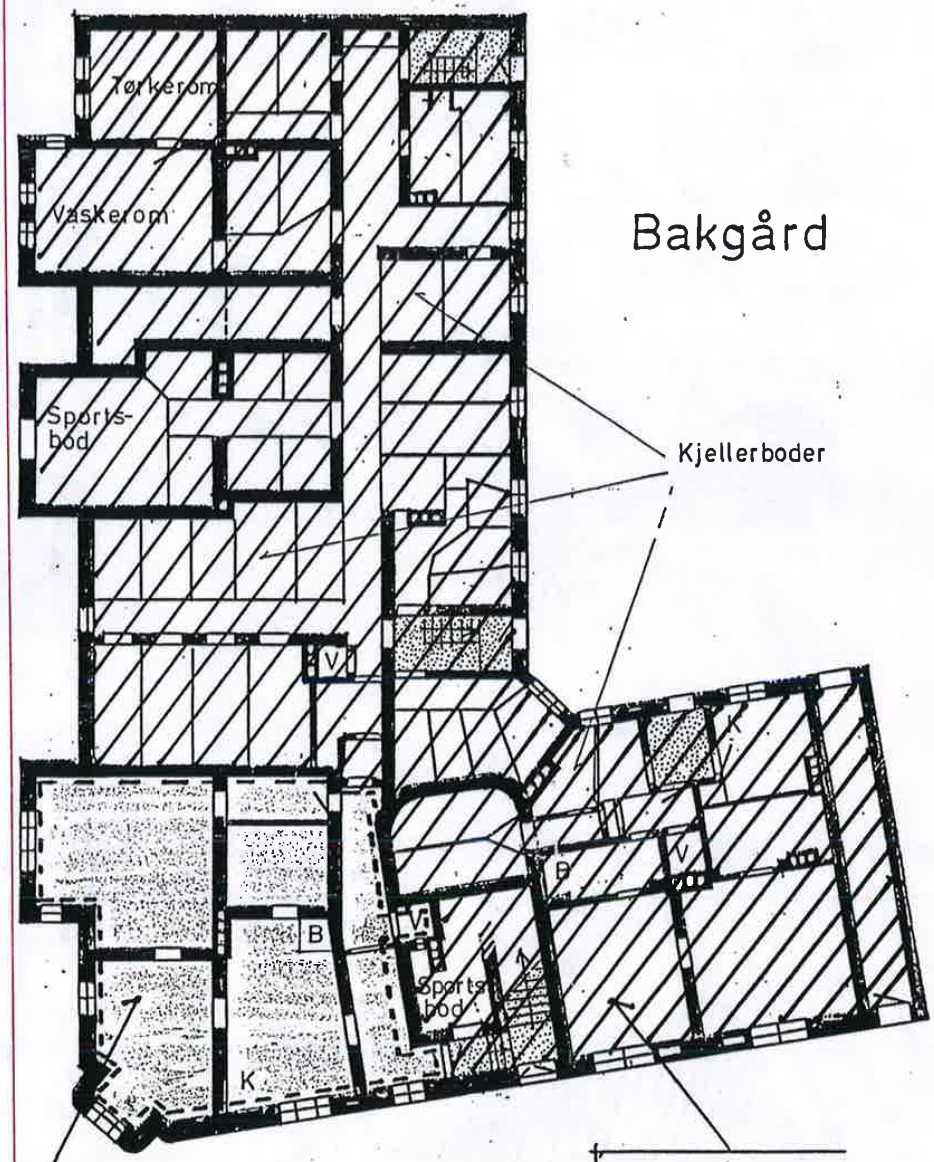
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
20.3.85	For A/S Oscarsgate 67 iflg. fullmakt av 14.1.85.
Sted: Oslo	Jan Brækhus, høyesterettsadvokat

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Høyesterettsadvokat Jan Brækhus	Tordenskioldsgt. 6	42 06 15

1
Eiendommen Oscars gt. 67, g.nr. 213 b.nr. 314
er på 1608,05 m2. I Melzers gt. går eiendoms-
grensen i senterlinje av gaten. I Oscars gate
følger grensen skjerdelinjen, som vist. I prak-
sis har vi ingen bruksrett til de ca 309 m2
grunn som ligger utenfor bygrelinje og skjerde-
linje mot Melzers gt, selv om vi formelt eier
den.
1608,05 m2
39,70m
(38,3)
(39,5)
(39,6)
47,55m
20,35m
(12,50)
20,85m
35,20m
213/314
213/401
213/315
213/399
67
69
76
Melzers gate
Oscars gate
325
OSCARS GATE 67
Situasjonsplan M 1:500
Eiendommens areal
Oslo 7.11.84
ING. JAN ODDVAR FROM
Oslo, den 21. januar 1985
for eiers av Oscarsgate 67 iflg.
fullmakt av 14.1.85.
Rett kopi bekreftes
Jan Brækhus

2.



Bakgård

Hoved-inngang mot Oscars gate

Hovedinn-gang mot Melzers gt

Vaktmesterleil.
Boligflate 81 m²

Seksjon nr 1
Boligflate 119 m²

Tegnforklaring:
K = Kjøkken
B = Baderom
V = Vannklosett
= Trappeoppgang

Oslo, den 21. januar 1985
for eierne av Oscarsgate 67 iflg.
fullmakt av 14.1.1985
Jan Brækhus

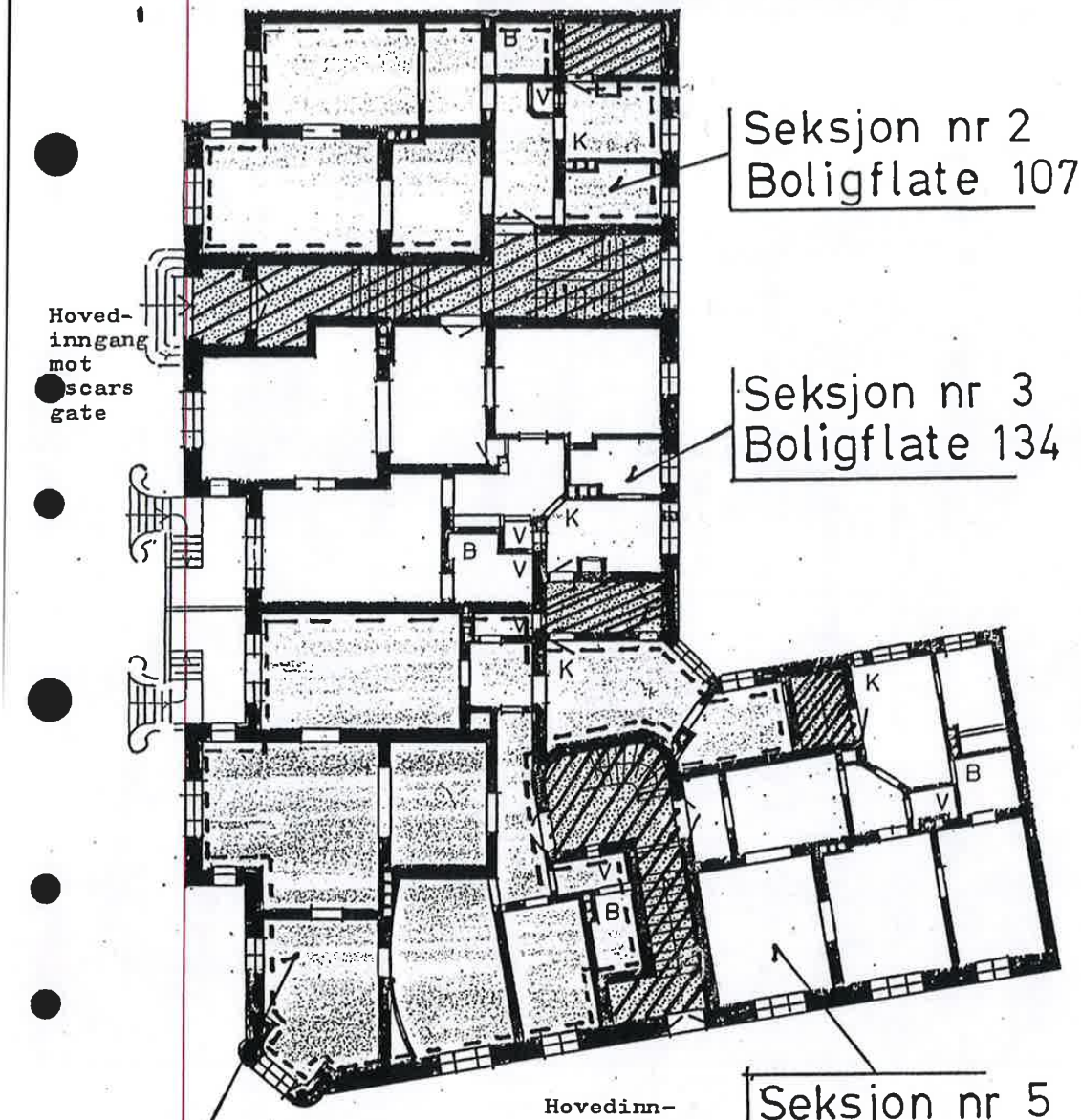
OSCARS GATE 67
Plan — U.etg.

Oslo 15.8.84
SIV.ING. JAN ODDVAR FROM
MUNTHES GT. 25, OSLO 2

Rett kopi bekreftes

M 1:200

3.



Oslo, den 21. januar 1985
for eierne av Oscarsgate 67 iflg.
fullmakt av 14.1.1985

Jan Brækhus

Tegnforklaring:
K = Kjøkken
B = Baderom
V = Vannklosett
= Trappeoppgang

Rett kopi bekreftes

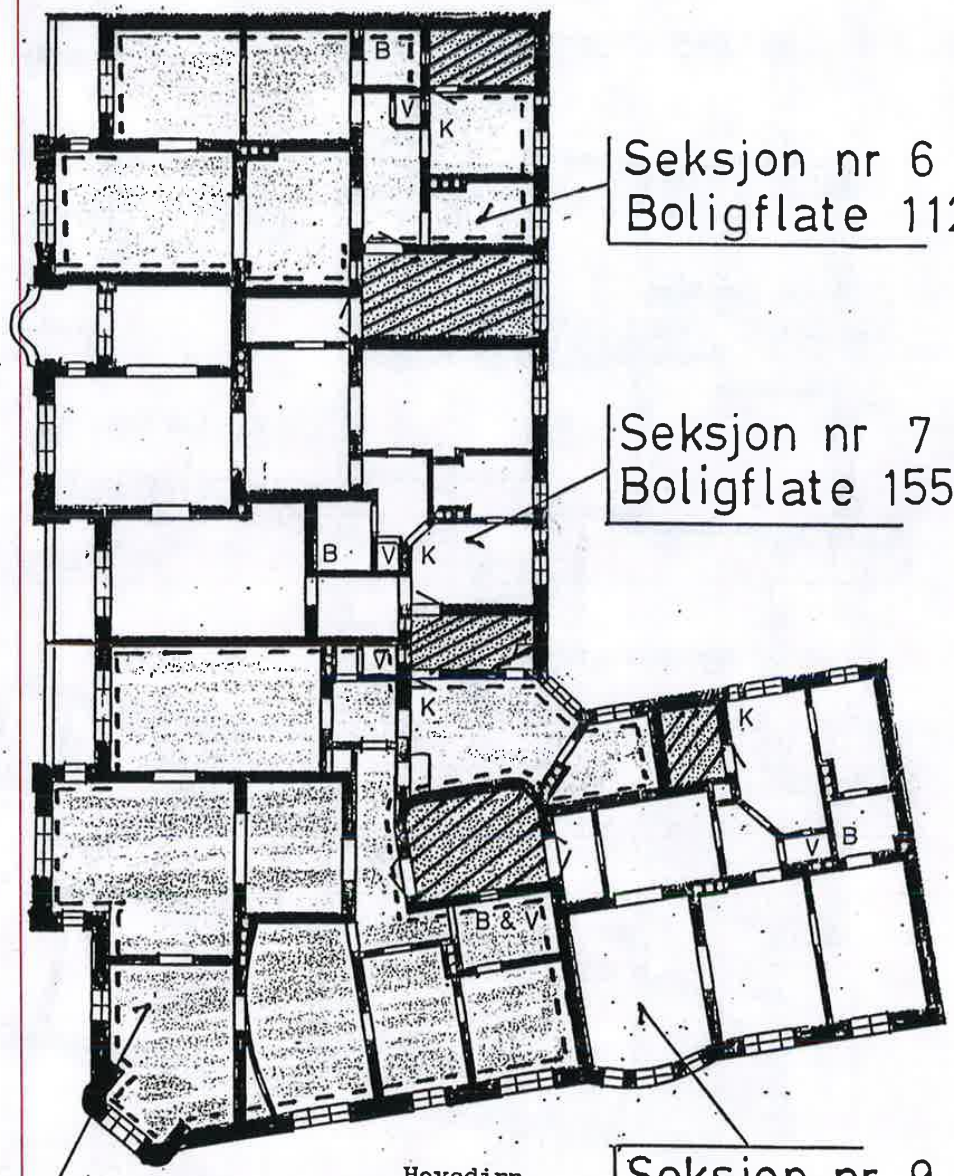
M 1: 200

OSCARS GATE 67
Plan — 1. etg.

Oslo
15.8.84

SIV.ING. JAN ODDVAR FROM
MUNTHES GT. 25, OSLO 2
TLF. (02) 44 57 58

4.



Seksjon nr 6
Boligflate 112 m

Hoved-
inngang
mot
Oscars
gate

Seksjon nr 7
Boligflate 155 m²

Seksjon nr 8
Boligflate 221m²

Hovedinn-
gang mot
Melzers gt

Seksjon nr 9
Boligflate 109m²

Oslo, den 21. januar 1985
for eierne av Oscarsgate 67 iflg.
fullmakt av 14.1.1985
Jan Brækhus

Tegnforklaring:
K = Kjøkken
B = Baderom
V = Vannklosett
= Trappeoppgang

Rett kopi bekreftes

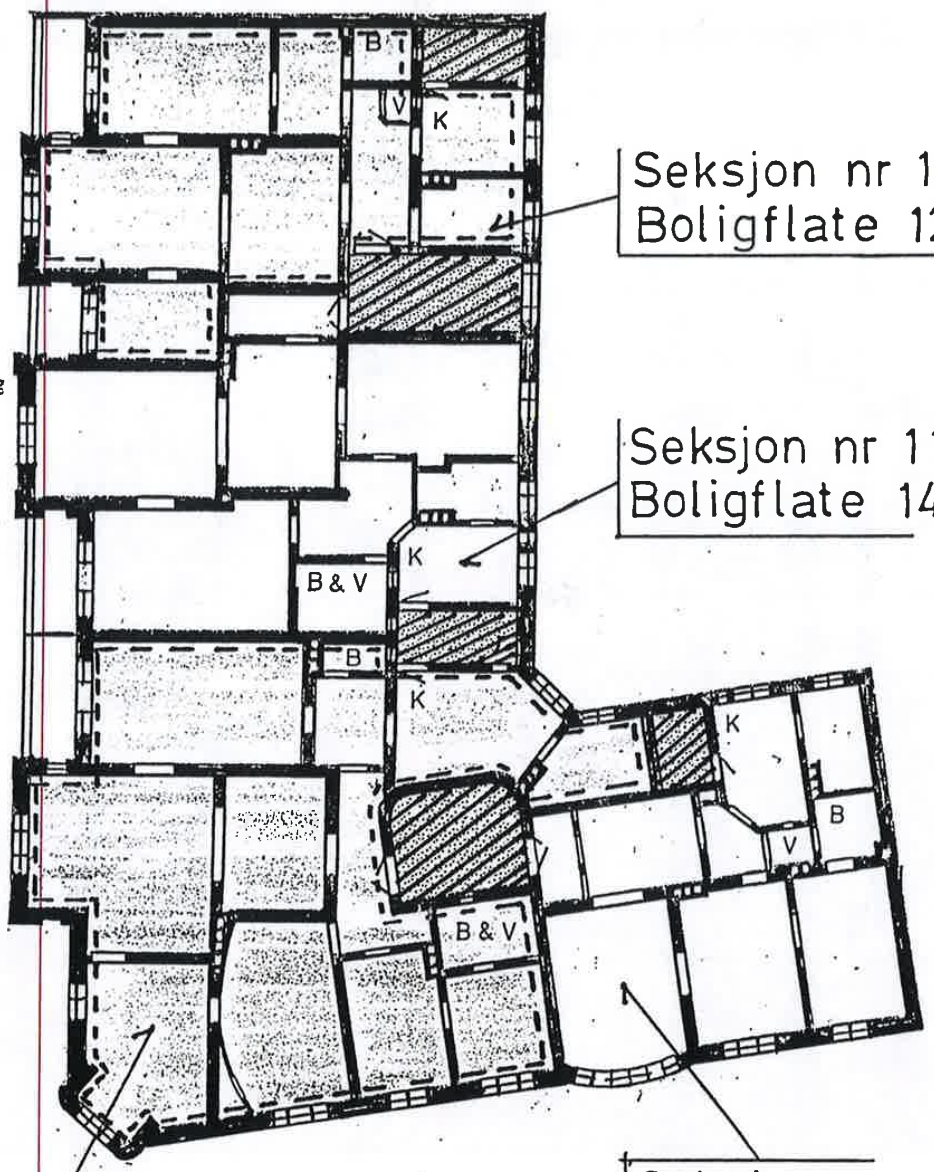
M 1: 200

OSCARS GATE 67
Plan — 2. etg.

Oslo
15.8.84

SIV.ING. JAN ODDVAR FROM
MONTHES GT. 25, OSLO 2
TLF. (02) 44 57 58

5.



Seksjon nr 10
Boligflate 126 m²

Hoved-
inngang
mot
Oscars
gate

Seksjon nr 11
Boligflate 142 m²

Hovedinn-
gang mot
Melzers gt

Seksjon nr 13
Boligflate 110 m²

Seksjon nr 12
Boligflate 223 m²

Oslo, den 21. januar 1985
for eierne av Oscarsgate 67 iflg.
fullmakt av 14.1.1985
Jan Brækhus

Tegnforklaring:
K = Kjøkken
B = Baderom
V = Vannklosett
= Trappeoppgang

OSCARS GATE 67
Plan — 3. etg.

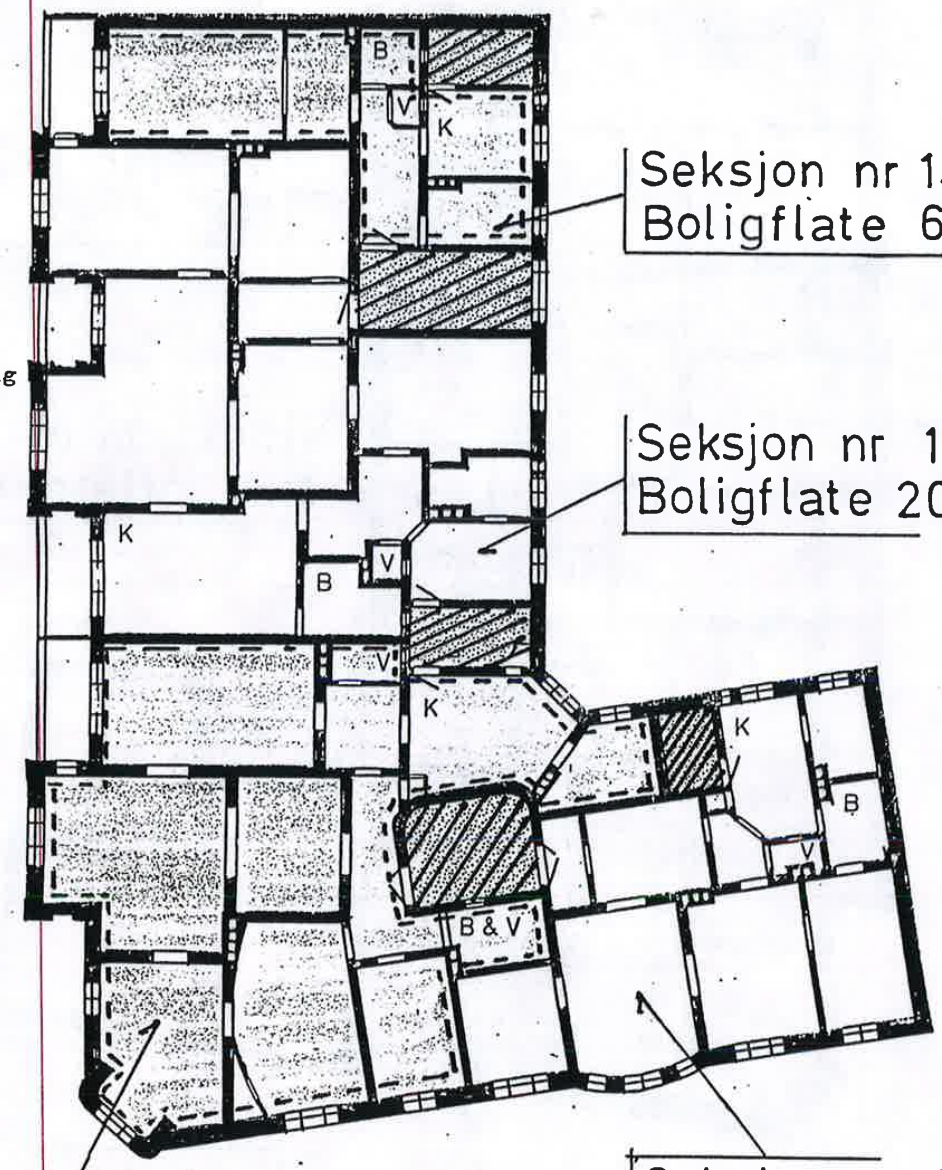
M 1:200

Oslo
15.8.84

SIV.ING. JAN ODDVAR FROM
MUNTHES GT. 25, OSLO 2
TLF. (02) 44 57 58

Rett kopi bekreftes

6.



Seksjon nr 14
Boligflate 66 m

Hoved-
inngang
mot
Oscars
gate

Seksjon nr 15
Boligflate 202 m

Seksjon nr 16
Boligflate 212 m²

Hovedinn-
gang mot
Melzers gt

Seksjon nr 17
Boligflate 123 m²

Tegnforklaring:
K = Kjøkken
B = Baderom
V = Vannklosett
= Trappeoppgang

Oslo, den 21. januar 1985
for eierne av Oscarsgate 67 iflg.
fullmakt av 14.1.1985
Jan Brækhus

OSCARS GATE 67
Plan — 4. etg.

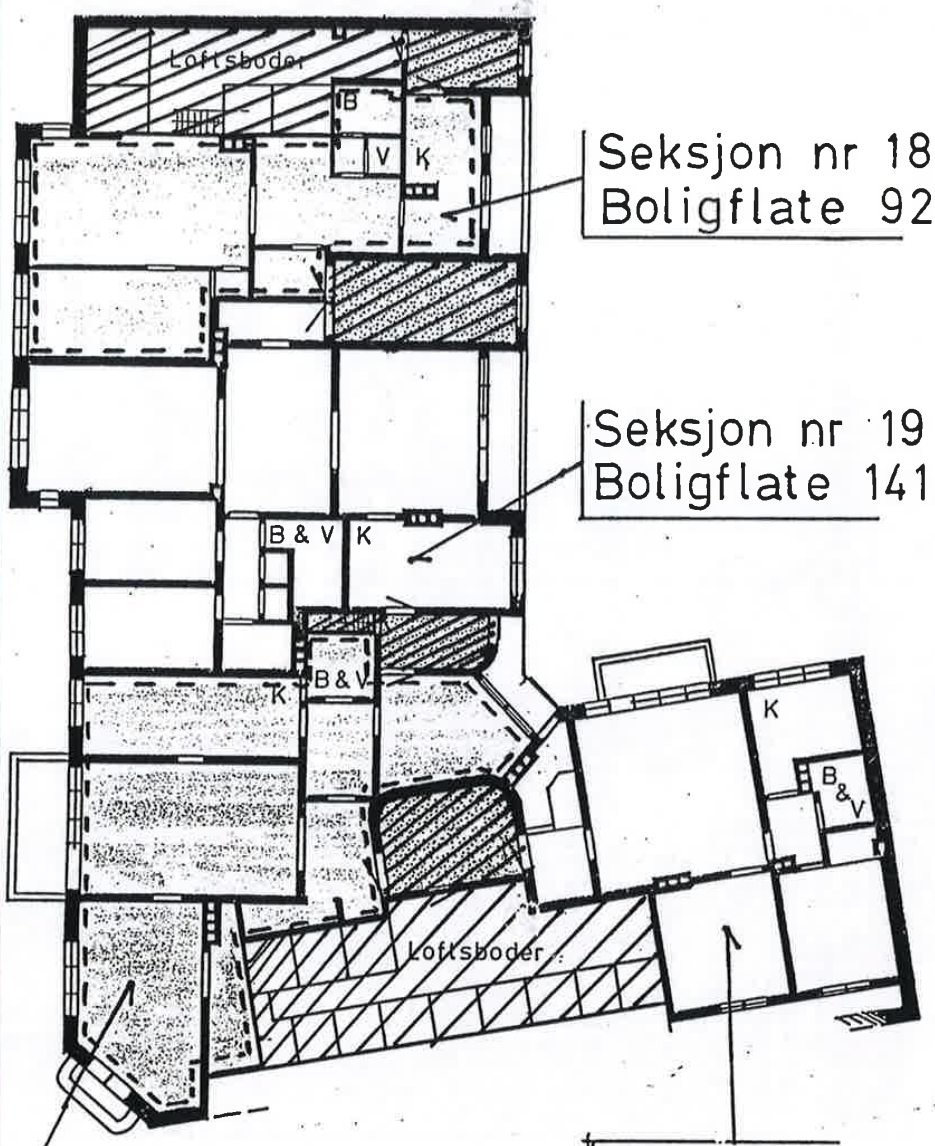
M 1:200

Rett kopi bekreftes

Oslo
15.8.84

SIV.ING. JAN ODDVAR FROM
MUNTHES GT. 25, OSLO 2

7.



Seksjon nr 18
Boligflate 92 m

Seksjon nr 19
Boligflate 141 m²

Hoved-
inngang
mot
Oscars
gate

Hovedinn-
gang mot
Melzers gt

Seksjon nr 21
Boligflate 97 m²

Seksjon nr 20
Boligflate 131 m²

Oslo, den 21. januar 1985
for eierne av Oscarsgate 67 iflg.
fullmakt av 14.1.1985
Jan Brækhus

Tegnforklaring:
K = Kjøkken
B = Baderom
V = Vannklosett
= Trappeoppgang

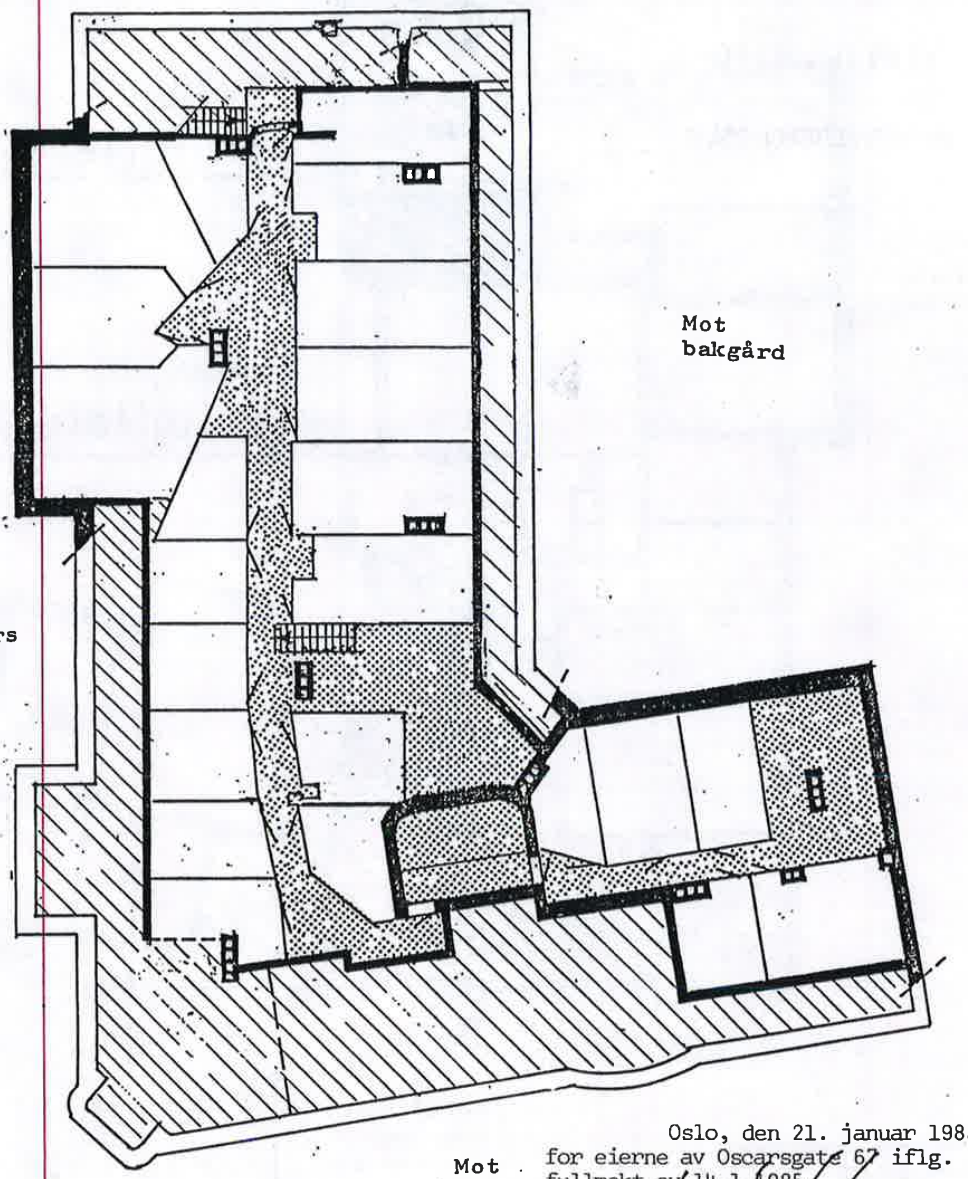
M 1:200

OSCARS GATE 67
Plan — 5. etg.

Oslo
15.8.84
SIV.ING. JAN ODDVAR FROM
MUNTHES GT. 25, OSLO 2
TLF. (02) 44 57 58

Rett kopi bekreftes

r. Loft 8.



Oslo, den 21. januar 1985
for eierne av Oscarsgate 67 iflg.
fullmakt av 14.1.1985
Jan Brækhus

Tegnforklaring :

= Trappeoppgang og gang/korridor, åpne arealer, etc.

= Ikke utnyttet til 6. etg.

Tilsammen 23 loftsboder i 6. etasje.

OSCARS GATE 67
Plan — 6. etg.

Oslo 15.8.84
SIV.ING. JAN ODDVAR FROM
MUNTHES GT. 25, OSLO 2

Rett kopi bekreftes

M 1:200

DAGBOKFØRT

18.APR.85 021611

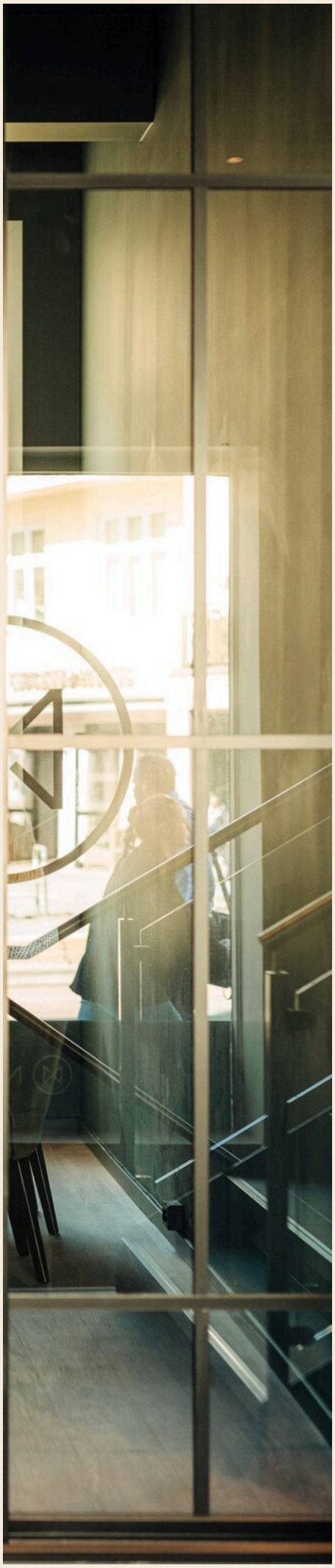
BYSKRIVEREN I OSLO

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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: 14-0711/24

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oscars gate 67 0256 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 314, snr 19 (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:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Hannah Westlie Gromholt
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

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