

Oscars gate 37C (H0102, A4)



Velkommen til

# Oscars gate 37C (H0102, A4)



Salgsoppgaven produsert 20. januar 2026

# Bygdøy – Frogner

## Lys og pen leilighet i ærverdig bygård - Generøs takhøyde på 2,88 meter!- Sentralt beliggende - Perfekt førstegangskjøp

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 850 000,- |
| Fellesgjeld | 42 289,- |
| Omkostninger | 88 706,- |
| Totalpris | 3 980 995,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 2 193,- |
| BRA-i | 30 kvm |
| Totalt BRA | 34 kvm |
| Etasje | 1 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1892 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Thomas Kiligitto |
| Telefon | 476 46 439 |
| E-post | t.kiligitto@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler | Didrik Rotbakken Gundersen |
| Telefon | 902 59 487 |
| E-post | d.gundersen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Oscars gate 37 - en klassisk og lys leilighet i et attraktivt område på Uranienborg.

- Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med stue med hems, kjøkken og bad. Leiligheten byr på en imponerende takhøyde på hele 2,88 meter, som gir en luftig følelse. Boligen oppleves som romslig og innbydende.

- Boligen har en ettertraktet beliggenhet i et urbant og populært område på Uranienborg. Her bor du med skoler, offentlig kommunikasjon, tur og rekreasjonsområder samt noen av byens mest populære handlegater like utenfor døren.

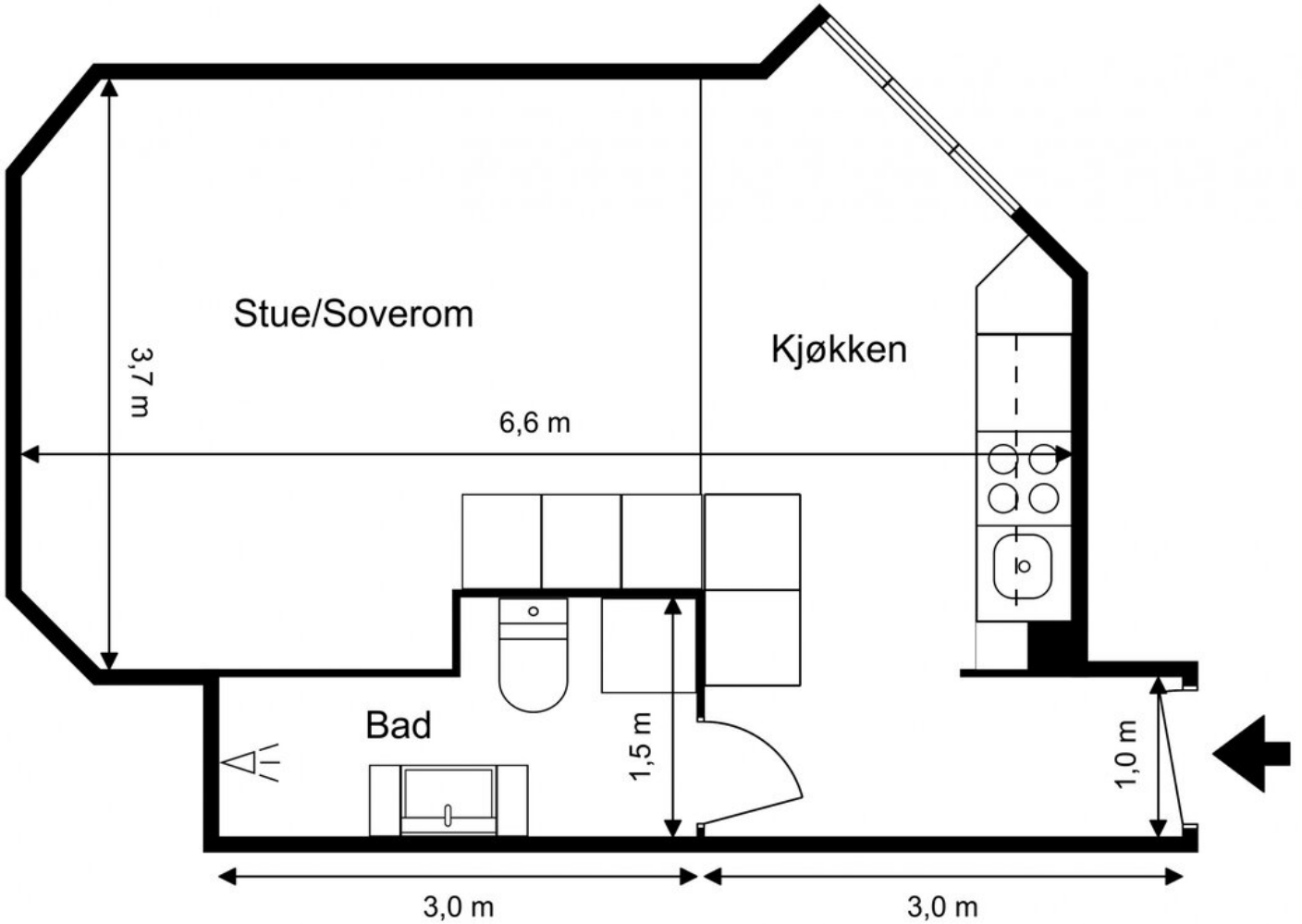
- Kvaliteter:
- Store vindusflater som slipper rikelig inn med lys
- Generøs takhøyde på hele 2,88 meter!
- I nærhet til "alt" du trenger i hverdagen
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Kjellerbod på 4 kvm

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 30 kvm |
| BRA-e: | 4 kvm |
| Totalt BRA: | 34 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 30 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 34 kvm.


Stue/Soverom
Kjøkken
Bad
3,7 m
6,6 m
1,5 m
1,0 m
3,0 m
3,0 m












gorenje







# Oscars gate 37C

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 192 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 812 elever, 47 klasser | 7 min 0.5 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)** | 611 elever, 35 klasser | 13 min 1.1 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 366 elever, 19 klasser | 14 min 1.2 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 412 elever, 30 klasser | 8 min 0.6 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 417 elever, 24 klasser | 21 min 1.7 km |
| **Hartvig Nissens skole** | 630 elever | 7 min 0.6 km |
| **Kristelig gymnasium** | 450 elever, 15 klasser | 8 min 0.6 km |

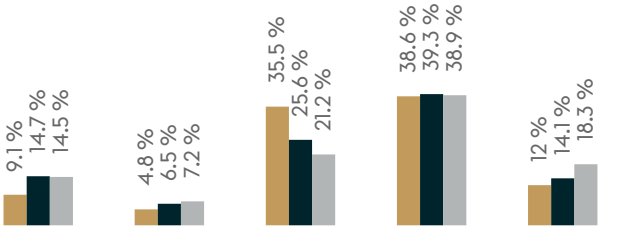
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborgveien** | Linje 21 | 3 min 0.2 km |
| **Homansbyen** | Linje 19 | 4 min 0.3 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 12 min 1 km |
| **Nationaltheatret** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 12 min 1 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 9 min 4.3 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg barnehage (1-5 år)** | 26 barn | 3 min 0.3 km |
| **Treklang Montessoribarnehage (...** | 32 barn | 7 min 0.5 km |
| **Solrosen Steinerbarnehage (2-5...** | 15 barn | 7 min 0.6 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 92/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 86/100

**Naboskapet**
Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole | 6 min |
| Mauritz hansens gt. ballbane | 8 min |
| EVO Oscarsgate | 5 min |
| Fresh Fitness Majorstuen | 8 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100




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

Informasjon

# Oscars gate 37C (H0102, A4)

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
5-0563/25

### Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

### Adresse og betegnelse
Oscars gate 37C (H0102, A4), 0258 OSLO
Gnr 213, bnr 289 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Oscars gate 37 Borettslag, org.nr. 933 962 989

### Selger
Sss Capital Management AS

### Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)
42 289,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 892 289,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
87 326,- (Dokumentavgift - Forholdsmessig andel dokumentavgift ifm. overskjøting av eiendom til borettslaget)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 706,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 006,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 980 995,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 990 295,- (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
1892

### Etasje
1

### Antall soverom
0

### Arealer
BRA-i: 30 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 34 kvm

**Beskrivelse:**

1. etasje:
BRA-i: 30 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 34 kvm.

## Innhold

Leiligheten inneholder: Stue med hems, kjøkken, og bad.

I tillegg til dette disponerer leiligheten en kjellerbod på 4 kvm.

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.

## Standard

Stue:
Lys og tiltalende stue med en imponerende takhøyde på hele 2,88 meter. Det er plass til en mindre sofa med bord og et spisebord. De store vindusflatene gir flott lysinnslipp og bidrar til en luftig atmosfære. Fra stuen leder en trappestige opp til hemsen. På hemsen er det god plass til madrass, som gir mulighet for å etablere en hyggelig og skjermet soveplass.

Kjøkken:
Eldre kjøkken med kjøkkeninnredning med glatte, laminerte fronter og laminert benkeplate med overliggende oppvaskkum samt ettgreps blandebatteri. Innredningen har mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Eldre bad med flislagt gulv samt flis og malte overflater på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Badet har gulvvarme og er utstyrt med mekanisk avtrekk, bereder, opplegg for vaskemaskin, dusjsone, stående toalett samt servantskap med ettgreps blandebatteri.

## Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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/.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

## Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken:
- Skjev skapdør til benkeskap der oppvaskkummen er. Det er delaminering i skapfront ved siden av komfyr grunnet varmluft. Det er fuktsvellinger i benkeskapet der oppvaskkummen er. Parkett foran benkeskapet til oppvaskkummen.

Vannledninger:
- Avrenning fra fordelerskapet ledes til benkeskap under oppvaskkummen. Dette gjør at ved en eventuell lekkasje vil dette forekomme større skader enn nødvendig.

Varmtvannsbereder:
- Berederen er plassert over himlingen på badet, og mangler lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje fra berederen vil himling og elektrisk anlegg over taket ta skade.
- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
- En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Våtrom:
Overflater:
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) til nærmest samtlige fliser utenfor dusjsonen.
Membran, tettesjikt og sluk:
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.
- Ved enkel nivellering i gang registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

## Innbo og løsøre

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

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

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 193,- pr. mnd.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Iht. borettslagets budsjett er det planlagt at følgende skal inngå i felleskostnader:
- Driftskostnader kr 1 739,-
- Renter for andel fellesgjeld kr 236,-
- Vedlikeholdsfond kr 217,-

- Elektrisk energi/strøm til fellesarealer
- Vaktmester
- Kommunale avgifter renovasjon
- Vann og avløp årsgebyr
- Vann og avløp forbruk
- Fast renhold fellesarealer
- Bytte av matter
- Internett - Grunnpakke
- Vedlikehold bygningsmessig
- Brannvernutstyr og -varsling
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Forsikring av bygningsmasse
- Betalingskostnader

Felleskostnader er stipulert på bakgrunn av budsjetterte kostnader. Fellesutgifter vil også avhenge av hva borettslaget ønsker at skal være inkludert i fellesutgiftene. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjeldende kostnader og vedtak. Felleskostnadene vil dessuten øke når borettslaget starter å betale avdrag på fellesgjelden. Dersom nedbetalingstid for fellesgjelden settes til 25 år vil dette utgjøre ca. kr 55,- per mnd.

### Andre utgifter

Kjøper må påregne utgifter til elektrisitet og innboforsikring utover månedlige felleskostnader.

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet da borettslaget er nyetablert. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

## Borettslaget

### Om borettslaget

De som kjøper en bolig, blir andelseiere i Oscars gate 37 Borettslag. Oscars gate 37 Borettslag består av 18 andeler/ leiligheter i Oscars gate 37 A, B og C. Eiendommen i Oscars gate 37 A, B og C, 0258 Oslo, hvor borettslaget er stiftet, er beliggende på gnr. 213, bnr. 289. Det er 18 boligseksjoner i borettslaget, borettslaget eier alle seksjonene.

### Forretningsfører

OBF

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjennelse

Andelseier(e), bortsett fra stifter, kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 42 289,-pr. 13.01.2026

Rente: 6,70 %

Selger er kreditor for fellesgjelden, som har en ramme på kr. 1 500 000 der hele rammen er benyttet. Lånet skal innfris så snart det er mulig for borettslaget å refinansiere gjelden i bank. Siste frist for innfrielse er hendelsen som inntrer først av 3 måneder etter at det er valgt nytt styre i borettslaget eller 30.06.2027. Etter

siste frist for innfrielse skal renten gjøres opp sammen med hovedstolen. Renten går opp med 3-måneder NIBOR + 500 punkter om ikke lånet er refinansiert i bank innen siste frist for innfrielse. Avhengig av løpetid vil felleskostnadene øke når avdrag påløper.

Sss Capital Management AS kan kreve pantedokumentet realisert tidligst på siste frist for innfrielse av lånet som definert over.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Alle leilighetene i bygården har vært leid ut av selger, Sss Capital Management AS. Det er planlagt at samtlige leiligheter skal selges etterhvert som leieavtaler utløper. Det må påregnes noe tid inntil alle andelene er solgt, og alle eksisterende leieforhold er avviklet. Selger står fritt til å leie ut usolgte leiligheter, og kjøpere må påregne utleievirksomhet.

Borettslaget er nyetablert. Før årsskiftet 2024/2025 ble eiendommen som leiligheten ligger i overført til borettslaget i to steg. Borettslaget kjøpte først aksjeselskapet som eide eiendommen, og overtok deretter eiendommen ved ulovfestet fusjon med aksjeselskapet. Slik overtok borettslaget eierskap til eiendommen. Som følge av aksjeervervet, hadde borettslaget betydelig gjeld til selger. Gjelden er konvertert til borettsinnskudd iht borettslagsloven § 2-10. Borettsinnskuddet er sikret ved fellesobligasjon til fordel for felleskapet av andelseiere, som er tinglyst på borettslagets eiendom. Gjennom fusjonen har borettslaget overtatt aksjeselskapets regnskapstall for 2024, som innebærer følgende: Negativ regnskapsmessig egenkapital – ingen praktisk konsekvens for borettslaget eller andelseierne: Borettslagets balanse kommer til å vise en negativ egenkapital som representerer differansen mellom eiendommens bokførte verdi (eiendommens kjøpesum for mange år siden) og kjøpesummen da borettslaget kjøpte aksjeselskapet i 2024 (markedsverdi).

Den regnskapsmessige negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men forblir i regnskapet. Dette følger også av notene til regnskapet. Fusjonen mellom aksjeselskapet og borettslaget er gjennomført med skattemessig kontinuitet.

Det medfører at den skattemessige inngangsverdien på borettslagets eiendom er lavere enn dagens markedsverdi, hvilket betyr at det er latent skatt på eiendommen. Den latente skatten har ingen praktisk betydning, og vil kun utløses dersom borettslaget velger å selge eiendommen/seksjonene til andre enn andelseierne. Senere salg av boliger i borettslaget vil imidlertid skje gjennom salg av andeler i borettslaget, som kun skattlegges på vanlig måte ved kjøp/salg av andeler/leilighet.

Driftsbudsjettet er satt opp av stifter basert på historikk og forventede kostnadsøkninger, men er kun et estimat. Kjøpere må påregne at det vil bli endringer i felleskostnadene etter første driftsår, når borettslaget får mer konkrete erfaringstall, og ellers dersom styret eller generalforsamlingen iverksetter tiltak som påvirker kostnadene.

## Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

## Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget, og er tillat så lenge det ikke er til ulempe for andre i borettslaget.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 94612322

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en ettertraktet beliggenhet i et urbant og populært område på Uranienborg, Majorstuen, Frogner og Underhaugen. Her bor du med skoler, offentlig kommunikasjon, tur og rekreasjonsområder samt noen av byens mest populære handlegater like utenfor døren.

Kun et steinkast unna ligger Bogstadveien og Hegdehaugsveien med et rikt utvalg av butikker og et pulserende uteliv. Flere grønne lunger som Uranienborgparken, Stensparken, Briskebyparken, Slottsparken og Frognerparken ligger i kort gangavstand. Vestkanttorvet med sitt hyggelige bruktmarked på lørdager er også rett i nærheten.

For den aktive finnes et bredt utvalg av treningssentre og yogasenter i umiddelbar nærhet. Bislett ligger kun en kort spasertur unna med idrettsanlegg, bad og gode treningsfasiliteter. Turområdene langs Frognerkilen og Bygdøy byr på badeplasser, maritime tilbud og skispor vinterstid. Tennisbaner og skøytebane ved Frogner Stadion samt flere dansestudioer gir et bredt aktivitetstilbud. En kort T banetur fra Majorstuen tar deg til Oslomarka med Frognerseteren og Sognsvann og milevis av turmuligheter.

I nærområdet finner du hyggelige kaffebarer, bakerier, delikatesseforretninger, frukt og grønt og populære spisesteder, samt eksklusive butikker innen klær og mote. Bogstadveien, som er Oslos mest populære handlegate, er nylig oppgradert for bedre trafikksikkerhet, universell utforming og flyt i bybildet.

Området har svært gode forbindelser med både buss og trikk. Det er kort gange til Majorstuen krysset som er et sentralt knutepunkt for offentlig kommunikasjon.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 11.07.1911.

Det foreligger ferdigattest for oppdeling av boenheter datert 10.07.2006.

Det foreligger ferdigattest for sammenføyning av boenheter datert 22.05.2012 med tilhørende bygningstegninger som er gjendende ferdigattest for den aktuelle leiligheten.

Det er ingen avvik mellom godkjente byggemeldte tegninger og dagens bruk.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny

kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Utvalgte byggesaker i nærområdet:

Oscars gate 39 -Fasadeendring - Oppføring av 4 balkonger
Saksnummer: 202508104

Oscars gate 36 - oppgradering av ventilasjonsanlegg og fasadeendringer
Saksnummer: 202514087
Tiltaket innebærer bytte av dagens ventilasjonsaggregater som har bedre kapasitet med høyere varme- og kjøle gjenvinning i tillegg til varmepumpeenhet. Tiltaket inkluderer nye kanalføringer, endring, utvidelse av teknisk rom på loft, endring av brannskiller, avkast- og inntaksløsningen på fasade endres og vil få noe større dimensjoner. Tiltaket inkluderer også tilbakeføring og heving av balkongrekkverk.
Det er sendt søknad om ferdigattest.

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1875/927241-1/105 30.03.1875 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 213 BNR: 289

1971/518505-1/105 09.12.1971 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 213 BNR: 289
2025/1486733-1/200 04.12.2025
21:00
FELLES PANTEDOK BOR.INNSKBeløp: NOK 140 000 000
Panthaver: Fellesskapet av innskytere jf. brl. §
2-11 (1)
LØPENR: 20051191
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1486750-1/200 04.12.2025
21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: SSS CAPITAL MANAGEMENT AS
ORG.NR: 927 233 290
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen står på oransje liste og har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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 har ikke bebodd leiligheten og har derfor begrenset kjennskap til boligen.

Som følge av at leiligheten ligger i et nystiftet borettslag påløper det forholdsmessig andel dokumentavgift ifm. overskjøting av eiendom til borettslaget som dekkes av kjøper.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Leiligheten vaskes kun før visning, og ikke på nytt før overtakelse.

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart

er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 50 000,-) – estimert til kr. 37 422,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 14 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Samlet skal selger betale kr. 75 582,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### 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 21. januar 2026

### Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

### Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

### Meglerforetaket

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

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Tilstandsrapport leilighet, fellesarealer og EL-sjekk

# Oscars gate 37C
# 0258 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 34 m$^2$
BRA-i: 30 m$^2$
Rapportdato: 19.12.2025 (Gyldig til 19.12.2026)

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 | 5 | 1 | 2 |

Supertakst
GNR: 213 BNR: 289 ANR: 4
Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Oscars gate 37C
0258 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG-1**

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG-2**

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

**TG-3**

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

**TG-IU**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38531

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Etasjeskille og gulv på grunn | Skjevheter. |

### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Kjøkken | Slitasje |
| Vannledninger | Manglende sikker avrenning fra fordelerskap. |
| Varmtvannsbereder | Alder og manglende lekkasjesensor. |
| Våtrom - Overflater | Bom |
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | Alder. |

### Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Trapp | |
| Elektrisk | I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**19.12.2025**

Rapportdato
**19.12.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Sss Capital Management AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett Taksering AS**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**



## Informasjon om boligen

Adresse: **Oscars gate 37C, 0258 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 301 | Gårdsnr: | 213 | Bruksnr: | 289 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | 4 | Leilighetsnr: | H0102 | | |

Byggeår: **1892**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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



## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 30 | 30 | 0 | 0 | 0 |
| **Kjellerbod** | 4 | 0 | 4 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **34** | **30** | **4** | **0** | **0** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 30 | 30 | 0 | Gang, stue/kjøkken og bad. | |
| **Totalt m²** | **30** | **30** | **0** | | |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vindu med 2-lags glass.<br>Innerdører i hvit malt utførelse.<br>Entrédør i brannklassifisering B30. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer er byttet etter byggeår men det har ukjent alder. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** — TG-1

Det er ukjent alder på vinduene, det anbefales å finne dokumentasjon for alderen for å kunne fastsette rest levetid for vindu.

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Trebjelkelag |
|---|---|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** — TG-3

Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.
Ved enkel nivellering i gang registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 15 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

| TG0 | TG1 | TG2 | TG3 |
|---|---|---|---|
| Ingen avvik | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: | Lokalt avvik: |
| 0-4mm | <10mm | 10-20mm | >20mm |
| | Totalt avvik: | Totalt avvik: | Totalt avvik: |
| | <15mm | 15-30mm | >30mm |



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Utbedringskostnader er kun basert på undersøkelser og ikke eventuelle utbedringer.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

| **Utbedringskostnader** | **10 000 - 50 000** |
|---|---|

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, komfyr og opplegg til oppvaskmaskin.

Skjev skapdør til benkeskap der oppvaskkummen er. Det er delaminering i skapfront ved siden av komfyr grunnet varmluft. Det er fuktsvellinger i benkeskapet der oppvaskkummen er. Parkett foran benkeskapet til oppvaskkummen.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk.
Utbedringer og vedlikehold bør påregnes.
Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

### Avtrekk

| Type avtrekk | Mekanisk |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** — TG-1

## 6.4 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.5 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering av trapp** **TG-IU**

Da hems ikke er et måleverdig areal er det ikke krav til rekkverk/trapp. Det påpekes at trappen i seg selv ikke er forskriftsmessig og at det er fare for fallskader grunnet manglende rekkverk og håndløper samt at trappen er for bratt.

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Synlig avløp i plast. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Anlegget er fra 2002. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |



**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Anlegget er fra 2002. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Ja |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Avrenning fra fordelerskapet ledes til benkeskap under oppvaskkummen. Dette gjør at ved en eventuell lekkasje vil dette forekomme større skader enn nødvendig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Neste gang anlegget blir oppgradert anbefales det å montere skapet på badet eller over himling på badet med sikker avrenning til sluk.

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Anlegget er oppgradert etter byggeår men ukjent alder og omfang. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Ikke besvart |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Ikke besvart |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-IU**

Det er fremvist dokumentasjon på utført NEK 405-2 el-kontroll datert 25.11.2025 – 06.01.2026. Kontrollen
utført av Røa Elektriske. Eventuelle avvik i denne rapporten anbefales utbedret.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

## 6.9 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| Plassert over himling. | |
| Årstall | |
| 2004. | |
| Størrelse | |
| 110 liter. | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Berederen er plassert over himlingen på badet, og mangler lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje fra berederen vil himling og elektrisk anlegg over taket ta skade.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

## 6.11 Våtrom



**Overflate**

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet er oppgradert i 2002. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |

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

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) til nærmest samtlige fliser utenfor dusjsonen.

Konsekvensen av bom er at fliser lettere tar skade av mekaniske støt og kan løsne.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Utstyrt med mekanisk avtrekk, bereder, opplegg for vaskemaskin, dusjsone, stående toalett og servantskap med ett greps blandebatteri. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

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

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Befaringsrapport

**Tilstandsvurdering av felles arealer**

Oscars gate 37 A, 0258 OSLO

gnr. 213, bnr. 289, snr. 1

OSLO kommune



**Befaringsdato:** 05.11.2025 **Rapportdato:** 17.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22410-1051 **Referansenummer:** GI7990

**Autorisert foretak:** Komplett Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Terje Øversveen **Vår ref:**

Gyldig rapport
17.11.2025



Komplett Taksering AS
Olaf Helsets vei 5
OSLO 0694

## Komplett Taksering AS

Komplett Taksering AS er et konsulentfirma innen bygg og eiendom som tilbyr vurderinger av bolig- og næringseiendommer for både privat og offentlig sektor. Selskapet har bred faglig kompetanse og er autorisert gjennom NorskTakst. I tillegg er selskapet anerkjent av den europeiske takseringsorganisasjonen TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) med status som «Recognised European Valuer» (REV).

Med mange års erfaring innen verdivurdering og rådgivning bistår Komplett Taksering AS med verdifastsettelse av utviklingseiendommer, større og mindre bolig- og næringseiendommer, byggelånsoppfølging, stripeavståelser og tilstandsvurderinger. Selskapet tilbyr også tjenester innen, arealoppmåling, energikartlegging, ESG-rapportering, Due Diligence, vurdering av utviklingseiendommer. Når det gjelder boligeiendom, leverer Komplett Taksering AS tilstandsrapporter, reklamasjonsrapporter, energikartlegging, arealoppmåling, verdisetting, skadetaksering og vurdering av ulovligheter.

**Rapportansvarlig**

Terje Øversveen

to@Ktaksering.no
405 51 610

# Beskrivelser

## Mandat

**Befaringens omfang og formål:**
Befaringen omfattet en visuell inspeksjon av de utvendige fasadene og fellesarealer, herunder ganger, trappehus og øvrige felles rom. Formålet med inspeksjonen var å vurdere eventuelle skader, slitasje eller tegn på oppsprekking i fasadene, samt å identifisere områder som kan kreve umiddelbare tiltak eller videre undersøkelser.

**Rapportens formål:**
Rapporten omhandler tilstanden på fellesarealer og utvendige fasader i borettslaget Oscarsgate 37, basert på befaring utført den 05.11.2025.

**Eiendommen:** Oscarsgate 37 A-C ligger sentralt i et eldre boligstrøk vest i Oslo, bydel Frogner. Eiendommen ligger ca. 250 m nordvest for Slottsparken og er således nær Oslo sentrum og handlegatene Hegdehaugsveien/Bogstadveien. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, med tog- og T-bane østover og vestover, noen minutters gange unna. Bygget er oppført på byantikvarens Gule Liste som vernet etter plan og bygningsloven. Eiendommen består av et hovedbygg A-C oppført i 1875, inneholdende i alt 16 leiligheter inkl. en stor loftsleilighet (5. et.) + 2 mindre fordelt på 4. og 5. etasje. Bygningsmassen er oppført med 5 etasjer over terreng samt en kjeller inneholdende boder. I stallbygningen er det innredet to leiligheter, en i hver etasje. Her er det også etablert en liten kjeller med boder. Bygningsmassen har blitt rehabilitert og ombygd i 2006 og 2011.

## Byggningsmasse

Bygningsmassen tilhørende Oscars gt. 37 A-C framstår generelt med et normalt godt bygningsmessig vedlikehold, og i generelt tilfredsstillende bygningsteknisk stand.
Begge byggene antas stå på fundamenter av natursteinsblokker ca. 1, 5 m over gulv, med yttervegger i tegl satt på denne.
Det er registrert noen mindre sprekker/riss i vegger og gulv, men ikke noe utover hva som kan forventes i et slike gamle bygg.
Det er registrert noen mindre fukt innsig i grunnmuren i begge bygg, noe som indikerer at dreneringen rundt byggene svikter.
Ytterveggene, som består av pussede/slemmede teglsteingsvegger framstår i god vedlikeholdt stand. Det er registrert lite riss, men noe avskalling av overflate behandling i nedkant av pussede vegge i bakgård.
Vinduene i byggene er generelt trevinduer fra 2010/2011 og 2021 med unntak av de i 1. et. i oppg. A som er fra 1979.
Byggets bære systemer er i tegl og tre, samt noe betong i kjelleren.
Yttervegger i tegl og etasje skillere i tre med stubbloftsleire. Leiren er trolig fjernet.
Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i bærende systemer.
Hovedbygget (A-C) har yttertak med saltaksform tekket med korrugerte stålplater, trolig fra ca. 2006/2007, utført i forbindelse med etablering av takterasse. Stallen (bygg B) har pulttaksform også tekket med korrugerte stålplater, antatt fra omkring samme tid. Takene har snøfangere og beslåtte piper/ventilasjonshatter. Takrenner og nedløp i lakkert stål, antatt fra 2006/2007. Tilstanden på yttertakenes tekking vurderes som god, men de har nå oppnådd alder tilsvarende over 50% av forventet levetid De innvendige fellesarealer består av malte mur og platevegger i normalt god vedlikeholdt stand. Det er nyere gulvbelegg i god stand i fellesarealene, med unntak av i kjellerne.

## Dokumentasjon

Tiltaksliste av 15. november 2022, utarbeidet av Opak, beskriver avvik/tiltak etter rapport fra Firesafe fra 2021, der alle avvik er bekreftet lukket.

PID rapport av 15 november 2022, Bekrefter tilfredstillende utførte tiltak for godkjent brannvarsling, inkludert rømningsveier, service og vedlikehold

Det er fremlagt relativt lite relevant FDV-dokumentasjon for eiendommen. Det foreligger brukstillatelse for endringsarbeider utført i 2006 (ombygging) og 2010/2011 (utbygging av loftet). Ref. brev fra Oslo kommune av 10.07.2006 og 07.02.2012.

## Observasjoner



Oscars gate 37 A, 0258 OSLO
Gnr 213- Bnr 289
0301 OSLO

Komplett Taksering AS
Olaf Helsets vei 5
OSLO 0694

**Beskrivelse Bærende yttervegger:** Byggets yttervegger består av dobbel teglsteinsvegg utvendig pusset og malt. Innvendig er veggene pusset og malt eller platekledt.

**Vinduer, dører og porter:** Vinduene er fra 2022, bytte i forbindelse med branntiltak og 2011 med unntak av vinduer i 1. et. Disse er fra 1979. Også byggenes ytterdører er fra ca. 2011, bortsett fra balkongdør i 1. et. mot gate. Mot kjeller i oppg. A er det en eldre ståldør i tilfredsstillende stand

**Utvendig kledning og overflate:** Byggenes yttervegger består av malte, glattpussede teglvegger. Fasadene ble sist malt i ca. 2010.

**Innvendig overflate:** Innvendig er ytterveggene pusset og malt.

**Tilstand:**
**Bærende yttervegger:** Ytterveggene framstår i god stand, bortsett fra i oppgang C hvor det er registrert fukt i ytterveggen i trapp ned til kjelleren, dette virker å være forårsaket av at nedløpsvann ledes til overflaten og kan renne ned langs vegg.



**Vinduer, dører:** Vinduer og ytterdører framstår i generelt god stand. Unntaket er vinduer fra 1979 i 1.ets. Vinduenes isolerende egenskaper vurderes som mindre god i forhold til moderne vinduer i dag. Forventet levetid på trevinduer er 30 år +/- 10 år.




**Utvendig kledning og overflate:** Fasadene framstår i dag i god vedlikeholdt stand. Det er kun registrert mindre riss-/sprekkdannelser. Noe malings avskalling i nedkant av vegg i bakgård. Fasadenes overflate har en forventet restlevetid på 5-10 år ut fra vanlige levetidsbetraktninger.



**Innvendig overflate:** Innvendige veggflater i generelt god stand med noe små sår og skader ,men i kjelleren i bygg B er det registrert noe malingsslitasje.

**Yttertak**
**Beskrivelse** Primærkonstruksjoner og taktekking: Taket på oppg. A og C har saltaksform med bæring i trekonstruksjoner, og er tekket med korrugerte stålplater antatt fra ca. 2006/2007. På Stallen er det samme tekking, men her er det pulttak.

**Gesimser, takrenner og nedløp:** Begge byggene har takrenner og nedløp i lakkert stål fra samme tid som tekkingen for øvrig.

**Takterrasser:** I oppg. A og C ble det anlagt takterrasser inn mot bakgården i 2010.Terrassene har flislagte dekker med avrenning til avløp gjennom brystningen og overløp, begge tilkoblet tak nedløpet.

**Tilstand Primær konstruksjoner og taktekking:** Yttertakene framstår i god stand. Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i de bærende konstruksjoner eller selve tekkingen. Ingen lekkasjer er observert. Lang forventet restlevetid

**Gesimser, takrenner og nedløp:** Framstår i god stand. Ingen synlige skader eller tegn på lekkasjer. Lang forventet restlevetid.

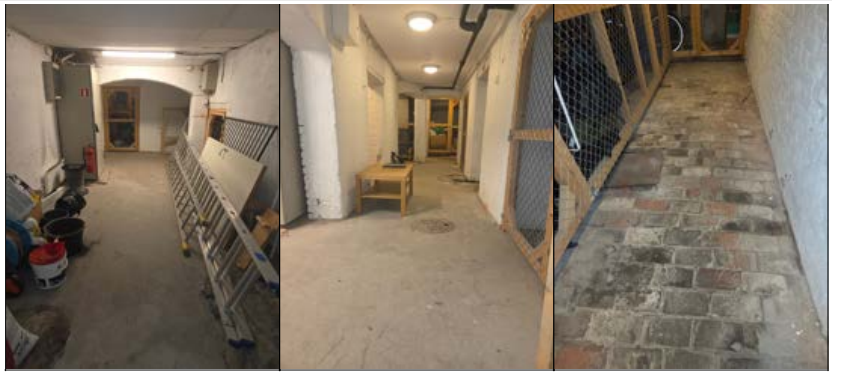


**Kjeller/boder**
Generelt fremstår kjellerarealene som i normal stand med tanke på byggets alder og bruk.
**Bygg A og C**



Oscars gate 37 A, 0258 OSLO
Gnr 213- Bnr 289
0301 OSLO

Komplett Taksering AS
Olaf Helsets vei 5
OSLO 0694



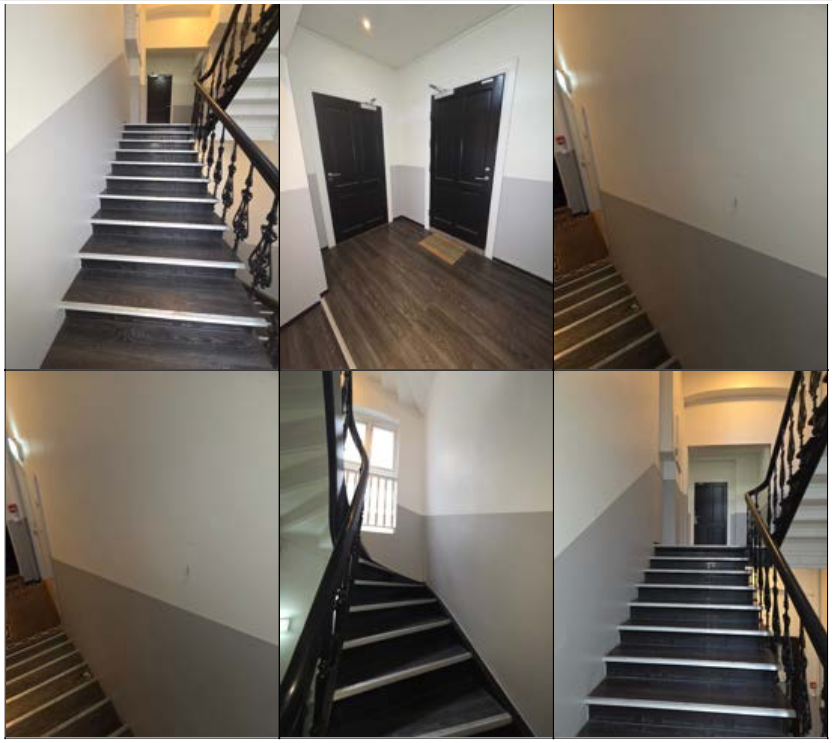
**Bygg B**
Noe skader og avskalling i kjeller



**Trapperom.**
**Beskrivelse** Innvendige trapper: Det er to innvendige trapper i hovedbygget (oppg. A og C) og en innvendig trapp i Stallen (oppg. B). Trappen i oppg. A er en 180o ståltrapp med midtrepos, med inntrinn i tre belagt med Tarkett. I oppg. C er det en 180o svingtrapp i tre også belagt med Tarkett. I oppg. B er det en 90o svingtrapp i tre med Tarkett i inntrinn.

**Utvendige trapper:** Utvendig betongtrapp til kjelleren i oppg. A.

**Tilstand** Tilstanden på trapper vurderes som tilfredsstillende. Det bemerkes imidlertid at det ikke er montert håndløpere på vegg i noen av trappeoppgangene. Dette er et forskriftskrav i dag, men var ikke dette ved siste rehabilitering av bygget. Av sikkerhetshensyn anbefales dette montert.



**Setningskade.**
Setningsskaden på bygget ser ut til å ha oppstått for lang tid tilbake.
Vinduer som ble montert i 2011, er fortsatt i vater, noe som indikerer at setningsskaden oppsto før 2012 og ikke har utviklet seg siden.
Sannsynligheten for ustabil grunn anses som liten, ettersom det ikke har vært noen bevegelser etter dette.



Oscars gate 37 A, 0258 OSLO
Gnr 213- Bnr 289
0301 OSLO

Komplett Taksering AS
Olaf Helsets vei 5
OSLO 0694



## Fremdtidige kostnader

Basert på observasjonene under befaringen er det viktig å vurdere vedlikeholdsbehovet og tilhørende kostnader for de kommende årene.
De identifiserte sprekkene i fasaden kan, dersom de ikke utbedres, raskt utvikle seg til større problem med innsig av fuktighet og derpå avskalling av fasade
Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av sprekkdannelsens årsaker, eventuelt med bistand fra fagpersonell.

Avflassing av maling bør utbedres, da maling fungerer som en forsegling mot fuktighet

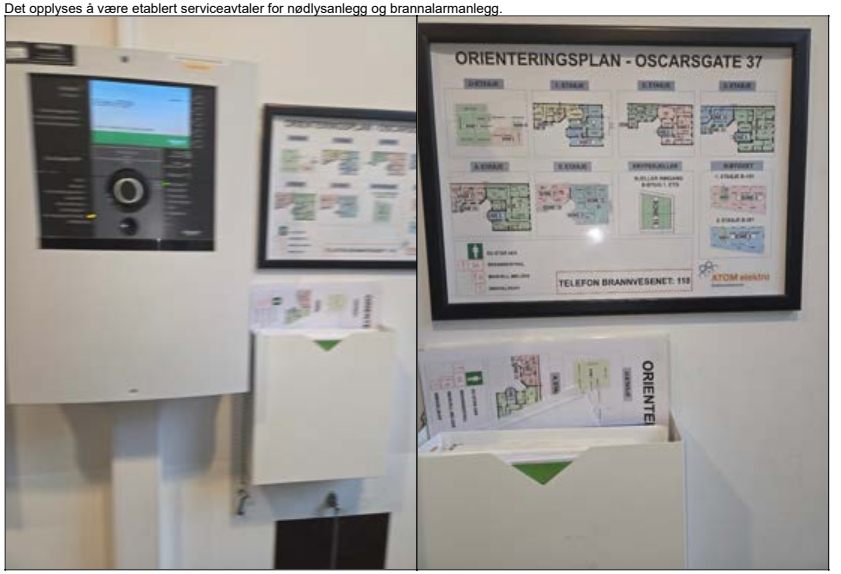
På grunn av registrert fukt innsig i kjeller så bør tiltak for å lede vann vekk fra muren utføres som på bygg B

Noen eldre komponenter i VA anlegget anbefales skiftet ut.

Dersom vedlikehold eller reparasjon blir nødvendig, vil kostnadene variere avhengig av arbeidets omfang. Mindre reparasjoner vil ha lavere kostnader, mens mer omfattende tiltak, som fasade reparasjoner, kan være kostnadskrevende.
Tidlig identifisering og utbedring av skader kan bidra til å redusere langsiktige kostnader og forhindre mer omfattende skader.

## Tekniske installasjoner

**Brannsikring**
Det henvises til brannteknisk tilstandsrapport utarbeidet av PiD Solutions, datert 07.05.2021.
Ifølge denne fremstår det brannteknisk i bygget godt ivaretatt og eier vurderes å ha gode rutiner for ivaretagelse av brannsikkerheten i bygården.
Det opplyses å være etablert serviceavtaler for nødlysanlegg og brannalarmanlegg.




**Ventilasjonsanlegg**
Oppgang A/C:
Det er mekanisk avtrekk fra samtlige bad, med avtrekksvifte fra 2021 plassert i kott øverst i trapperommet i oppgang A. For friskluftilførsel er det ventiler i yttervegg samt spalter i enkelte vinduer. Kanalnettet antas være utskiftet ifm. rehabiliteringen av leiligheter i perioden 2004-2010.



Oscars gate 37 A, 0258 OSLO
Gnr 213- Bnr 289
0301 OSLO

Komplett Taksering AS
Olaf Helsets vei 5
OSLO 0694




**Elektro**
Vårt hovedinntrykk er at de elektrotekniske anleggene generelt fremstår å være i normalt god vedlikeholdt stand. De elektrotekniske installasjonene bærer preg av jevnlig vedlikehold.





**VA**
Gårdeier er usikker på årstall på rørføringer (vann og avløp) i sjakter. Hovedvannrørene i kjelleren ser ut til å være stive kobberrør isolert med cellegummi. Det antas at nyere kobberrør er fra rehabiliteringen av gården i 2004. Enkelte eldre avgreininger og rørføringer. Det er en blanding av nyere kuleventiler og eldre sluseventiler. Eldre vannrør og ventiler i kjeller bør skiftes ut.

**Bygg A-C**







**Bygg B**











# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Fra | Til | Til stede | |
|---|---|---|---|---|
| 05.11.2025 | 11:00 | 13:00 | Terje Øversveen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 213 | 289 | 0 | 1 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Oscars gate 37 A

**Hjemmelshaver**
Oscars Gate 37 AS

Oscars gate 37 A, 0258 OSLO
Gnr 213- Bnr 289
0301 OSLO

Komplett Taksering AS
Olaf Helsets vei 5
OSLO 0694

# Beregninger

## Beregninger

| Beskrivelse | Beløp |
|---|---|
| **Overskrift 1**<br>Utbedring av riss og avskalling av maling | 120 000 |
| **Overskrift 2**<br>Tiltak for å lede vann vekk fra grunnmur, ved bruk av beslag som utført på bygg B | 70 000 |
| **Overskrift 3**<br>Utskifting av eldre komponenter på VA anlegg | 150 000 |
| **MVA 25%** | 85 000 |
| **Total** | 425 000 |

# Forutsetninger

### Forutsetning

**Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.**

### Egne forutsetninger

Rapporten har sine begrensinger basert på begrenset tilgang, befarte områder er kun de som er omtalt i rapporten. Det er kun kostnadsberegnet på områder som er befart.



NEK 405-2, elkontroll bolig

# Oscars Gate 37C H0102

Grzebalski, Dawid

## Oppdragsinformasjon

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato | 25.11.2025 – 06.01.2026 | | |
| Montør/ internkontrollør | Mathias Kronstad | mathias@roaelektriske.no | 91533166 |
| Kunde | Grzebalski, Dawid | | |
| Kontrollsted | Leilighet og tilhørende sikringsskap - Oscars Gate 37<br>Oscars Gate 37, 0258, OSLO | | |
| | Dawid Grzebalski | | 92097450 |

RØA ELEKTRISKE AS
Aslakveien 14B
0753 OSLO



## Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

| Verktøy | Fabrikat | Type | Serienr. | Kalibrert |
|---|---|---|---|---|
| Termograferingskamera FLIR | FLIR | ELMA T540 | 79300985 | |

## Innledning

RØA ELEKTRISKE AS har i henhold til oppdrag, utført kontroll for Grzebalski, Dawid i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig

## Beskrivelse av oppdraget

Standarden NEK 405-2 ligger til grunn for oppdraget og gjennomgang av installasjon er basert på kontroll- og informasjonsmetodikk beskrevet i kapittel 8. Ved gjennomgang av kontrollpunktene utføres det som følger:

- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av elektriske installasjoner med åpning av et representativt utvalg.
- Elektrotekniske målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

## Informasjon om termografering

Termografering utføres med et varmesøkende kamera der en ser etter unormal varmgang i sikringsskap, koblingspunkter, varmtvannsberedere, elkjeler ol. I tillegg brukes det til å dokumentere forlegning av skjult varme som varmekabler, flatevarme element (elflex) ol.

Ved funn av unormal varmeavgivelse vil kontrolløren analysere bildet og vise til temperaturforskjeller mot et punkt som har antatt normal temperatur. Ved dokumentasjon av skjult varme vil kontrolløren vise til eventuelle avvik basert på en tolkning av bildet. Er det ingen beskrivelse til observasjonen, må en anta at det kun er til informasjon.

Strømmålinger over fasene L1, L2 og L3 måles normalt fra venstre mot høyre eller ovenfra og nedover, dersom ikke annet er oppgitt. Strømmålinger kan i noen tilfeller ikke utføres. Dette kan være av hensyn til berøringsfare, utkobling eller av manglende tilgjengelighet for måleinstrument. Om det er forhold som kan påvirke måleresultat er det angitt under den enkelte observasjon.

## Følgende objekter er kontrollert

| | TG 1 | TG 2 | TG 3 |
|---|---|---|---|
| Oscars Gate 37C H0102: | 2 | 3 | 0 |

*Avvik med avviksklasse 3 medfører fare for alvorlige skader. Må utbedres omgående.*

## Hvordan lese denne rapporten?

| Beskrivelse | Tilstandsgrad |
|---|---|
| **Ingen avvik**<br>Ikke behov for tiltak. | TG 0 |
| **Mindre avvik**<br>Forbedringstiltak eller informasjon. | TG 1 |
| **Viktig avvik**<br>Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3. | TG 2 |
| **Alvorlig avvik**<br>Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel. | TG 3 |

*De registrerte avvikene er presentert med tekst og bilder. Avvik kategoriseres som følger:*

## Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik. Ønsker dere rabatt på forsikring må avvik utbedres og rapport legges inn i FG-kontroll som er en felles database for forsikringsselskaper.

## Konklusjon

Sikringsskapet er i god stand med jordfeilautomater på alle kurser, el-anlegget er pent brukt og det er ikke funnet tegn til sprø ledninger.
Det ble avdekket TG2 avvik under kontroll, de fleste TGW avvik ble utbedret samme dag, men et TG2 avvik gjenstår.



Oscars Gate 37C H0102
Grzebalski, Dawid

## Elektromåling

| Plassering | Kontrollpunkt | ID | Status | L1-L2 (V) | L1-N/PE (V) | L2-N/PE (V) | Utl. t (ms) | Utl. I (mA) | R iso (Mohm) | I lekk (mA) | Kont. (Ohm) | Anm. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 86.003 - 37C H0102: Bad | | | | | | | | | | | 1,00 | TG 2 |
| 86.007 - 37C H0102: Kjøkken | | | Ok | | | | | | 200,0 | 0,0 | 0,10 | TG 0 |
| 86.001 - 37C H0102: Sikringsskap | | | Kontrollert | 235 | 136 | 135 | 129,0 | 25,5 | 5,18 | 0,1 | 0,20 | TG 0 |

## Termografering

| Plassering | Kontrollpunkt | ID | Anm. |
|---|---|---|---|
| 86.002 - 37C H0102: Sikringsskap | | | TG 0 |

## 86.003 37C H0102: Bad

TG 2

**Beskrivelse**

Måling av stikk i armatur på bad.

For dårlig kontinuitet.

Elektromåling

| | |
|---|---|
| Kont. | 1,00 Ohm |

Dato: 25.11.2025 17:48










Bilder etter utbedring




| Avvik utbedret | |
|---|---|
| Jordleder kontrollert og koblinger gjort om. Ny kontinuitet 0,2ohm, ok. | Mathias Kronstad<br>*05.01.2026* |

## 86.004 37C H0102: Bad

TG 1

| Beskrivelse |
| --- |
| 2 av 3 lys lyser ikke.<br><br>Armatur over speil på bad. |



| Avvik utbedret | |
| --- | --- |
| Dette avvik vil bli utbedret før overtakelse av leiligheten. | *Dato/sign* |





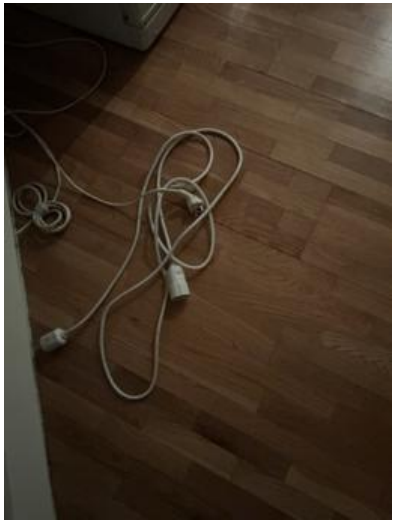
## 86.005 37C H0102: Kjøkken

TG 2

| Beskrivelse |
| --- |
| Feil bruk av skjøteledning.<br>Bevegelig ledning med jordleder skal ha jordingsplugg. Ledning uten jordleder skal ha plugg uten jordingskontakt og ledning for utstyr klasse II skal ikke ha jordleder, men kan ha jordingsplugg.<br>Bevegelig ledning skal være tilkoblet i det rom hvor tilhørende utstyr benyttes. Dette gjelder ikke utstyr beregnet for å flyttes under bruk. Overgang fra fast forlagt kabel til bevegelig ledning for flyttbart utstyr skal i alminnelighet foregå ved stikkontakt og plugg. Er stikkontakttilkobling ikke hensiktsmessig, kan utstyr med bevegelig ledning tilkobles i boks med strekkavlastning.<br><br>Skjøleskap skal ikke være fast tilkoblet skjøteledning. |



Bilder etter utbedring



| Avvik utbedret | |
|---|---|
| Skjøteledning er fjernet. | Mathias Kronstad<br>*05.01.2026* |





## 86.006 37C H0102: Sikringsskap

TG 1

| Beskrivelse |
|---|
| Påkrevd brukerveiledning for jordfeilvern er ikke montert i dør sikringsskap. |



Bilder etter utbedring



| Avvik utbedret | |
|---|---|
| Brukerveiledning hengt opp. | Mathias Kronstad<br>*05.01.2026* |



Oscars Gate 37C H0102
Grzebalski, Dawid

## 86.008 37C H0102: Sikringsskap

TG 2

| Beskrivelse |
|---|
| Vern er feildimensjonert. Jf. FEL § 22.<br><br>Kurs 3: lys og varme bad.<br>Vern er 20A og det er maks lov til å bruke 16A vern til stikkontakter lys og vanligvis det meste i leiligheter utenom komfyr. |




| Avvik utbedret | |
|---|---|
| Dette avvik vil bli utbedret før overtakelse av leiligheten. | *Dato/sign* |

NEK405-2 Boligkontroll

| 1. Inntak og sikringsskap | |
|---|---|
| 1.1 Er det varmgang i tilkoblinger? | Ok |
| 1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabeltversnitt? | Feil størrelse vern |
| 1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ) | Ok |
| 1.4 Kabelinnføring | Ok |
| 1.5 Isolasjonsmåling | Registrer isolasjonsmåling |
| 1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern | Mangler brukerveiledning |
| 1.7 Overspenningsvern | Ok<br>Ikke aktuelt |
| 1.8 Jording og utjevning – sikringsskap | Ok |
| 1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig | Ok |

| 2. Installasjon forøvrig | |
|---|---|
| 2.1 Jording og utjevning – installasjon | Kontinuitetsmåling registrert |
| 2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv. | Ok |
| 2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr | Ok |
| 2.4 Lavvolt belysningsanlegg | Ok |
| 2.5 Kontroller skjult varme | Ok |
| 2.6 Ladepunkt for elbil | Ikke aktuelt |
| 2.7 Solcelleinstallasjoner | Ikke aktuelt |
| 2.8 Batteri installasjoner | Ikke aktuelt |

| 3. Brannvern | |
|---|---|
| 3.1 Funksjon av røykvarslere og test | Ok |
| 3.2 Brannslukkingsutstyr | Ok |

| 4. Informasjonspunkter | |
|---|---|
| 4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt | Informert |



Oscars Gate 37C H0102
Grzebalski, Dawid

| 4. Informasjonspunkter | |
|---|---|
| 4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon | Informert |
| 4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr | Informert |
| 4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder | Informert |
| 4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger | Informert |
| 4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom | Informert |
| 4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel. | Informert<br>Ikke aktuelt |
| 4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn. | Informert |
| 4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD) | Informert |
| 4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig | Informert |
| 4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg | Ikke aktuelt |
| 4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater. | Informert |
| 4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest | Informert |

| 5. Informasjon om kontrollen som er utført | |
|---|---|
| 5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen? | Nivå D. |
| 5.2 Hvilket referansenivå er benyttet? | Krav som gjaldt da anlegget ble bygget |
| 5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet? | IT |
| 5.4 Hvilken spenning har anlegget? | 230V |

Vedlegg

# Egenerklæring og energiattest

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Lundaas, Espen | 9578-5999-4-2543968 | 2026-01-20 13:56:51 |

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
20. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0563/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Oscars gate 37C (H0102, A4), 0258 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
Sss Capital Management AS v/ Espen Lundaas

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. september 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Nei

## 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?**
Nei

**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?**
Nei

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 5-0563/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
|---|---|
| Lundaas, Espen | 2026-01-20 |

Identifikasjon

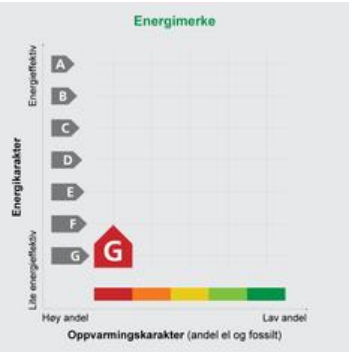
bankID Lundaas, Espen

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Oscars gate 37 C |
| Postnr | 0258 |
| Sted | OSLO |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 213 |
| Bnr. | 289 |
| Seksjonsnr. | 2 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 80511639 |
| Bolignr. | H0102 |
| Merkenr. | A2021-1274536 |
| Dato | 07.06.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Energima v/ Martin Liplass Schei |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste:** Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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.

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## 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:** | 1891 | |
| **BRA:** | 669,0 | |
| **Dato for lekkasjetall-måling:** | Ikke angitt | |
| **Type bygg:** | Eksisterende bygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | | Angis kun for nybygg |

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2**



## 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. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

Vedlegg

# Vedteker og budsjett

# VEDTEKTER

# FOR

# OSCARS GATE 37 BORETTSLAG

Vedtatt ved borettslagets stiftelse 08.08.2024. Sist oppdatert ved generalforsamling 11.12.2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Oscars Gate 37 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har adresse Oscars gate 37 a, b og c, og eier eiendommen gnr. 213, bnr. 289, snr. 1 til 18 i Oslo kommune.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Laget består av 18 andeler. Hver andel har et pålydende på NOK 5 000. Samlet andelskapital er NOK 90 000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler, som også kan brukes til lading av elsykkel og/eller el-sparkesykkel, i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(5) Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier eier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Stifter, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Stifter har rett til å overlate bruken av boligene (utleie) til andre uten tidsbegrensning, jf. pkt. 2-1 (4).

Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

**4-4 Parkeringsplasser**



(1) Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser.

**5. Eksklusive rettigheter**

**5-1 Andelsnummer 1**

(1) Eier av andelsnummer 1 (Oscars gate 37A H0101) skal ha evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til hagearealer direkte utenfor andelen i øst. Øvrige andelseiere har ikke naturlig tilgang til arealene, og de fremstår som naturlig tilhørende andelsnummer 1.

Illustrasjon av de aktuelle arealene til eksklusiv bruk for andelsnummer 1 følger vedtektene som vedlegg 1.

(2) Eier av andelsnummer 1 har ansvaret og kostnaden med å vedlikeholde arealer med eksklusiv bruksrett så lenge rettigheten vedvarer.

(3) Dette punkt i borettslagets vedtekter kan ikke endres uten enstemmighet. Endring krever i tillegg uttrykkelig samtykke fra den som til enhver tid er eier av andelsnummer 1.

(4) Eier av andelsnummer 1 plikter å gi styret, øvrige andelseiere og eventuelle ansvarlig utførende tilgang til arealene i forbindelse med vedlikehold av fellesarealer, herunder borettslagets fasade.

**5-2 Andelsnummer 12**

(1) Andelsnummer 12 (Oscars gate 37A – H0301) består av omkring 235 kvm, og går over hele 3. etasje.

(2) Innenfor sin andel og innenfor rammen av gjeldende lovgivning, har eier av andelsnummer 12 full rett til å søke kommunen om tillatelse til oppdeling av andelen i flere selvstendige boenheter, herunder nødvendige bygningsmessige tiltak, bruksendring og andre søknadspliktige arbeider.

(3) Øvrige andelseiere og/eller styret kan ikke motsette seg eller hindre at det sendes slik søknad eller gjennomføres tiltak som godkjent av kommunen. Styret, og om nødvendig generalforsamlingen, plikter å positivt medvirke til søknad og gjennomføring av tiltaket, herunder ved å gi nødvendige samtykker, og ved signatur på dokumenter. Vedtektenes punkt 9-3 (2) gjelder ikke for denne bestemmelse 5-2.

(4) Dersom det som følge av oppdelingen må opprettes nye andeler, endres andelsbrøk, vedtekter eller fordelingsnøkler for felleskostnader, gis generalforsamlingen ved denne bestemmelsen fullmakt til å vedta slike endringer med alminnelig flertall, innenfor rammen av gjeldende lov. Endringene skal så langt som mulig bygge på forholdsmessighet mellom areal/bruksverdi og andelsbrøk.

(5) I tilfelle tiltaket fører til opprettelse av nye andeler plikter styret og generalforsamlingen å treffe vedtak om økning av antall borettslagsandeler i tråd med borettslagslovens bestemmelser.

(6) Tiltak etter denne bestemmelsen skal ikke medføre urimelig ulempe for øvrige andelseiere når det gjelder støy, innsyn, bruk av fellesarealer eller tekniske anlegg. Styret kan stille vilkår til gjennomføring, herunder om arbeidstider, tekniske løsninger og dokumentasjon fra ansvarlig foretak.

(7) Alle kostnader til prosjektering, søknadsarbeid, offentlige gebyrer, ombygging, opprettelse av nye andeler, endring og tinglysing av vedtekter, samt øvrige kostnader direkte knyttet til tiltak etter denne bestemmelsen, inkludert tiltak i henhold til eventuell rammetillatelse, bæres av andelseier som tar initiativ til oppdelingen. Andelseier plikter å holde borettslaget skadesløst for krav fra tredjeparter som følger av tiltakene.

(8) Dette punkt i borettslagets vedtekter kan ikke endres uten enstemmighet. Endring krever i tillegg uttrykkelig samtykke fra den som til enhver tid er eier av andelsnummer 12.

**5-3 Fordeling av boder**

(1) Borettslaget disponerer boder som er plassert i lagets kjelleretasje.

(2) Bruksretten til bodene er fordelt i henhold til gjeldende bruksrettsplan som følger vedtektene som vedlegg 2.

(3) Dette punkt i borettslagets vedtekter kan ikke endres uten enstemmighet.

## 6. Vedlikehold

**6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inklusive eventuelle terrasser/balkonger), og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger/terrasser og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

**6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inklusive eventuelle felles terrasser/balkonger) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.



(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

**6-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig.

Kostnader forbundet med p-plass fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

(3) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (7).

**7-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

**7-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

**8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

**8-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**8-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

**8-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

**9. Styret og dets vedtak**

**9-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges 1-2 varamedlemmer ved behov.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Så lenge stifter, som er en juridisk person, eier mer enn 30 % av andelene i borettslaget, har stifter rett til å utpeke minimum ett styremedlem.

**9-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.



(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**9-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**9-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**10. Generalforsamlingen**

**10-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**10-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**10-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett.

Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**10-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**10-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

**10-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**11-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller



nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

**11-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**11-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**12-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**12-2 Forholdet til borettslovene**

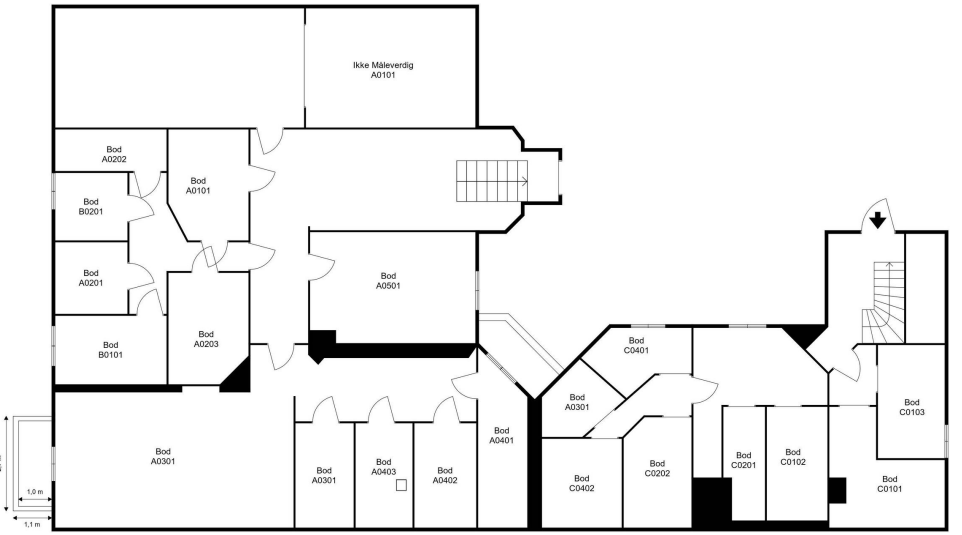
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

**Oscars Gate 37 Borettslag (org.nr. 933 962 989)**

Vedlegg 1 til vedtekter

*Arealer med rett til eksklusiv bruk for eier av andelsnummer 1 er markert i blått rektangel.*





## Husordensregler

Husordensreglene er laget for å skape et godt bomiljø for alle. Det skal være hyggelig og trygt å bo her i Oscar Gate 37 Borettslag og vi har alle et ansvar for å bidra til dette. Husordensreglene hjelper oss til å ha noen felles regler.

**Gården vår**

- Kildesortering: Avfall skal håndteres og kastes iht. kommunens gjeldende reglement. Pappesker, kasser, glass, farlig avfall mv., som ikke sorteres under matavfall, plastemballasje, restavfall eller papir må ikke kastes i containeren, men skal bringes til returpunkt/miljøstasjon av beboer. Papir (aviser, brosjyrer o.l.) skal kastes i egen container. Les mer om kildesortering her: Hvordan kildesortere i Oslo - Avfall og gjenvinning - Oslo kommune.
- Gårdsplass, trappeoppgang og fellesrom skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler som sportsutstyr, barnevogn, kasser, søppelposer o.l. Vi forsøpler ikke gårdsplass og fellesarealer.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillatt og utenfor bygget skal det ev. skje på anviste plasser eller i god avstand fra inngangsparti, vinduer og bygningen generelt, dette for å ivareta byggets brannsikkerhet og bomiljø.
- Vennligst ikke luft husdyr på selve eiendommen og enhver dyreeier er ansvarlig for å plukke opp etter seg og sitt.
- Skal du grille på din balkong eller takterrasse er det elektrisk gassgrill som gjelder.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenne utendørs på vegg eller balkong.

**Trivsel**

- Vi holder ro i tidsrommet 23-07 alle dager. Sjenerende støy som banking, boring, snekring og vaskemaskin bør man unngå etter kl. 21.
- Husk å ta hensyn til naboene dine! Planlegger du en større samling mennesker i leiligheten eller annen form for støy etter kl. 23 er det fint med et nabovarsel i forkant.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillat.
- Dyrehold skal godkjennes av styret i brl., og er tillat så lenge det ikke er til ulempe for andre i borettslaget

**ÅPNINGSBALANSE**

**FOR**

**OSCARS GATE 37 BORETTSLAG**

*Borettslag under stiftelse*

**Eiendeler**

| | |
|---|---|
| Bankinnskudd | 90 000 NOK |
| Sum eiendeler | 90 000 NOK |

**Egenkapital og gjeld**

| | |
|---|---|
| Egenkapital | |
| Andelskapital | 90 000 NOK |
| Sum egenkapital | 90 000 NOK |
| Sum egenkapital og gjeld | 90 000 NOK |

Vi bekrefter at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Oslo, 08.08.2024

For stifteren, SSS Capital Management AS:

Espen Lundaas

For borettslaget, Oscars Gate 37 Borettslag:

Henrik August Christensen

H12v_-zc0-ry0wubz9R

SEALED BY Verified H12V_-ZC0-RY0WUBZ9R

# Document history

COMPLETED BY ALL:
08.08.2024 17:53

SENT BY OWNER:
Julia Agate - 08.08.2024 10:57

DOCUMENT ID:
ry0wubz9R

ENVELOPE ID:
H12v_-zc0-ry0wubz9R

DOCUMENT NAME:
Oscars gate 37 BRL - Apningsbalanse-384996.pdf
1 page

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Oscars gate 37 BRL - Apningsbalanse-384996.pdf-pAdES-H1gdubz90.pdf
Oscars gate 37 BRL - Apningsbalanse-384996.pdf-pAdES-r1xgO_-GqC.pdf

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **Espen Lundaas** | **Signed** | **08.08.2024 11:17** | **eID** | **Norwegian BankID (DOB: 77/03/15)** |
| Espen@ferncliff.no | Authenticated | 08.08.2024 11:15 | Medium | (47)92431417 |
| **Henrik August Christensen** | **Signed** | **08.08.2024 17:53** | **eID** | **Norwegian BankID (DOB: 62/06/10)** |
| henrik@rosom.no | Authenticated | 08.08.2024 17:50 | Medium | (47)90967683 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

**STIFTELSESDOKUMENT**

**FOR**

**OSCARS GATE 37 BORETTSLAG**

Oscars Gate 37 Borettslag stiftes med dette av:

SSS Capital Management AS, organisasjonsnummer 927 233 290, forretningsadresse Sjølyst Plass 2, 0278 Oslo.

Til stede på vegne av stifter var Espen Lundaas med signaturrett og Henrik A. Christensen.

Følgende er besluttet ved stiftelsen:

**1. Formål**

Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borett til egen bolig i lagets eiendom, Oscars gate 37 a, b og c, gnr. 213, bnr. 289, snr. 1 til 18 i Oslo kommune.

Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

**2. Vedtekter**

Borettslagets vedtekter fremgår av vedlegg 1, som en del av stiftelsesdokumentet.

**3. Styre, forretningsfører og revisor**

3.1 Styre

Styre for laget skal være

Henrik A. Christensen, styreleder

Espen Lundaas, styremedlem

Tore Jakob Berg, styremedlem

Signaturrett for borettslaget skal tilkomme styremedlemmene hver for seg.

3.2 Forretningsfører

Som forretningsfører ble valg:

Oslo og omegn boligforvaltning AS

Organisasjonsnummer 988 370 746

Sandakerveien 64, 0484 Oslo



H12v_-zc0-r1kdOWf50

3.3 Revisor

Som revisor ble valgt:

Deloitte AS

Organisasjonsnummer 980 211 282

Dronning Eufemias gate 14, 0191 Oslo

Borettslagets skal ha forretningskontor i Oslo kommune.

**4. Tegning av andeler og innskudd**

SSS Capital Management AS tegner samtlige andeler, dvs. 18 andeler hver pålydende NOK 5 000, til sammen en andelskapital på NOK 90 000, ihht. burettslagslova § 2-12.

Signatur fra Espen Lundaas på dette dokumentet skal anses som tegning av alle andelene.

For hver andel betales NOK 5 000 i andelskapital, samlet NOK 90 000 for borettslagets 18 andeler. Stifteren dekker stiftelsesomkostningene. Betaling av andelskapitalen skal skje i borettslaget innen 14 dager etter stiftelsen.

**5. Bygge- og finansieringsplan**

Bygge- og finansieringsplan for laget fremgår av vedlegg 2.

Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

**6. Åpningsbalanse**

Stifteren har utarbeidet og datert en åpningsbalanse. Balansen fremgår av vedlegg 3 og inngår som en del av stiftelsesdokumentet.

På bakgrunn av ovennevnte er Oscars Gate 37 Borettslag stiftet.

De følgende dokumenter skal innhentes fra borettslagets revisor:

- bekreftelse fra revisor om at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser
- erklæring fra revisor om at han påtar seg oppdraget

Følgende dokumenter skal hentes inn fra borettslagets bank:

- bekreftelse som viser innbetaling av andelskapitalen



H12v_-zc0-r1kdOWf50

Oslo, 08.08.2024

_____

Espen Lundaas – signaturen teller også som tegning av borettslagsandelene

_____

Henrik A. Christensen

Vedlegg

1. Vedtekter
2. Bygge- og finansieringsplan
3. Åpningsbalanse






# Document history

COMPLETED BY ALL:
08.08.2024 17:54

SENT BY OWNER:
Julia Agate - 08.08.2024 10:57

DOCUMENT ID:
r1kdOWf50

ENVELOPE ID:
H12v_-zc0-r1kdOWf50

DOCUMENT NAME:
Oscars gate 37 BRL - Stiftelsesdokument-384995.pdf
3 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Oscars gate 37 BRL - Stiftelsesdokument-384995.pdf-pAdES-H1gdubz90.pdf
Oscars gate 37 BRL - Stiftelsesdokument-384995.pdf-pAdES-r1xgO_-GqC.pdf

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **Espen Lundaas** | **Signed** | **08.08.2024 11:20** | **eID** | **Norwegian BankID (DOB: 77/03/15)** |
| Espen@ferncliff.no | Authenticated | 08.08.2024 11:15 | Medium | (47)92431417 |
| **Henrik August Christensen** | **Signed** | **08.08.2024 17:54** | **eID** | **Norwegian BankID (DOB: 62/06/10)** |
| henrik@rosom.no | Authenticated | 08.08.2024 17:50 | Medium | (47)90967683 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

# BYGGE- OG FINANSIERINGSPLAN

# FOR

# OSCARS GATE 37 BORETTSLAG

Utarbeidet av stifteren SSS Capital Management AS (org.nr. 927 233 290) ved stiftelsen av borettslaget.

## 1. Eiendommen – oversikt

Borettslagets eiendom blir eiendommen med adresse Oscars gate 37 a, b og c, 0258 Oslo, i Oslo kommune, med gnr. 213, bnr. 289, snr. 1 til 18.

Eiendommen er eiet av Oscars Gate 37 AS, org.nr. 995 606 712. Borettslaget planlegger å kjøpe samtlige aksjer i selskapet, og deretter fusjonere alle aktiva og passiva, og dermed bli eier av eiendommen. Fusjonene er planlagt påbegynt og gjennomført i 2024.

## 2. Adresse for boligene – beskrivelse av lagets bygg og boliger.

Oscars gate 37A – H0101 – Andel 1

Oscars gate 37B – H0101 – Andel 2

Oscars gate 37C – H0101 – Andel 3

Oscars gate 37C – H0102 – Andel 4

Oscars gate 37C – H0103 – Andel 5

Oscars gate 37A – H0201 – Andel 6

Oscars gate 37B – H0201 – Andel 7

Oscars gate 37C – H0201 – Andel 8

Oscars gate 37A – H0202 – Andel 9

Oscars gate 37C – H0202 – Andel 10

Oscars gate 37A – H0203 – Andel 11

Oscars gate 37A – H0301– Andel 12

Oscars gate 37A – H0401 – Andel 13

Oscars gate 37A – H0402 – Andel 14

Oscars gate 37A – H0403 – Andel 15

Oscars gate 37C – H0401 – Andel 16

Oscars gate 37C – H0402 – Andel 17

Oscars gate 37A – H0501 – Andel 18



rku3kDMc0-rJt3yPMq0

Lagets eiendoms består av klassisk bygård i 5 etasjer.

## 3. Tegninger

Tegninger over lagets bygg følger dokumentet som bilag 1.

## 4. Kostnadsoverslag

Borettslaget planlegger å kjøpe hele aksjekapitalen i selskapet Oscars Gate 37 AS, org.nr. 995 606 712 som eier eiendommen som laget planlegger å overta. Kjøpesummen for selskapets aksjekapital fastsettes senere. Kjøpesummen skal fastsettes til reell markedsverdi, dvs. til kommersielle betingelser.

Stifteren har med bistand fra eiendomsmegler fastsatt prisliste for lagets boliger. Prislisten er laget i Excel, og viser også andelsnummer, adresse boligens totalpris, areal felleskostnader, mm.

## 5. Finansieringsplan

Laget er planlagt etablert uten fellesgjeld.

Innskudd fra andelseierne etter brl. § 2-10 vil bli brukt til å dekke kostnadene ved etablering og oppstart av borettslaget.

Månedlige felleskostnader, fastsatt i vedlagt driftsbudsjett, vil dekke løpende driftskostnader, inkludert vedlikehold og fellesutgifter.

Borettslaget vil søke eksterne finansieringsmuligheter, som lån fra banker og offentlige tilskuddsordninger, for eventuelle større investeringer eller oppgraderinger.

Finansieringsplan følger dokumentet som bilag 2.

## 6. Driftsbudsjett

Bygge- og finansieringsplanen til et borettslag skal inneholde et driftsbudsjett, jf. burettslaglova § 2-6 (2). Driftsbudsjettet skal inneholde ett vanlig driftsår.

Driftsbudsjettfølger dokumentet som bilag 3.

Oslo, 08.08.2024

Espen Lundaas

Henrik A. Christensen



rku3kDMc0-rJt3yPMq0

Bilag

1. Tegninger over lagets bygg
2. Finansieringsplan
3. Driftsbudsjett



rku3kDMc0-rJt3yPMq0




# Document history

COMPLETED BY ALL:
08.08.2024 17:28

SENT BY OWNER:
Julia Agate - 08.08.2024 17:09

DOCUMENT ID:
rJt3yPMq0

ENVELOPE ID:
rku3kDMc0-rJt3yPMq0

DOCUMENT NAME:
OG37 BRL - bygge- og finansieringsplan-385001.pdf
3 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
OG37 BRL - bygge- og finansieringsplan-385001.pdf-pAdES-rkq31DGq0.pdf
OG37 BRL - bygge- og finansieringsplan-385001.pdf-pAdES-r1gc2kPz5C.pdf

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **Espen Lundaas** | **Signed** | **08.08.2024 17:15** | **eID** | **Norwegian BankID (DOB: 77/03/15)** |
| Espen@ferncliff.no | Authenticated | 08.08.2024 17:14 | Medium | (47)92431417 |
| **Henrik August Christensen** | **Signed** | **08.08.2024 17:28** | **eID** | **Norwegian BankID (DOB: 62/06/10)** |
| henrik@rosom.no | Authenticated | 08.08.2024 17:26 | Medium | (47)90967683 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

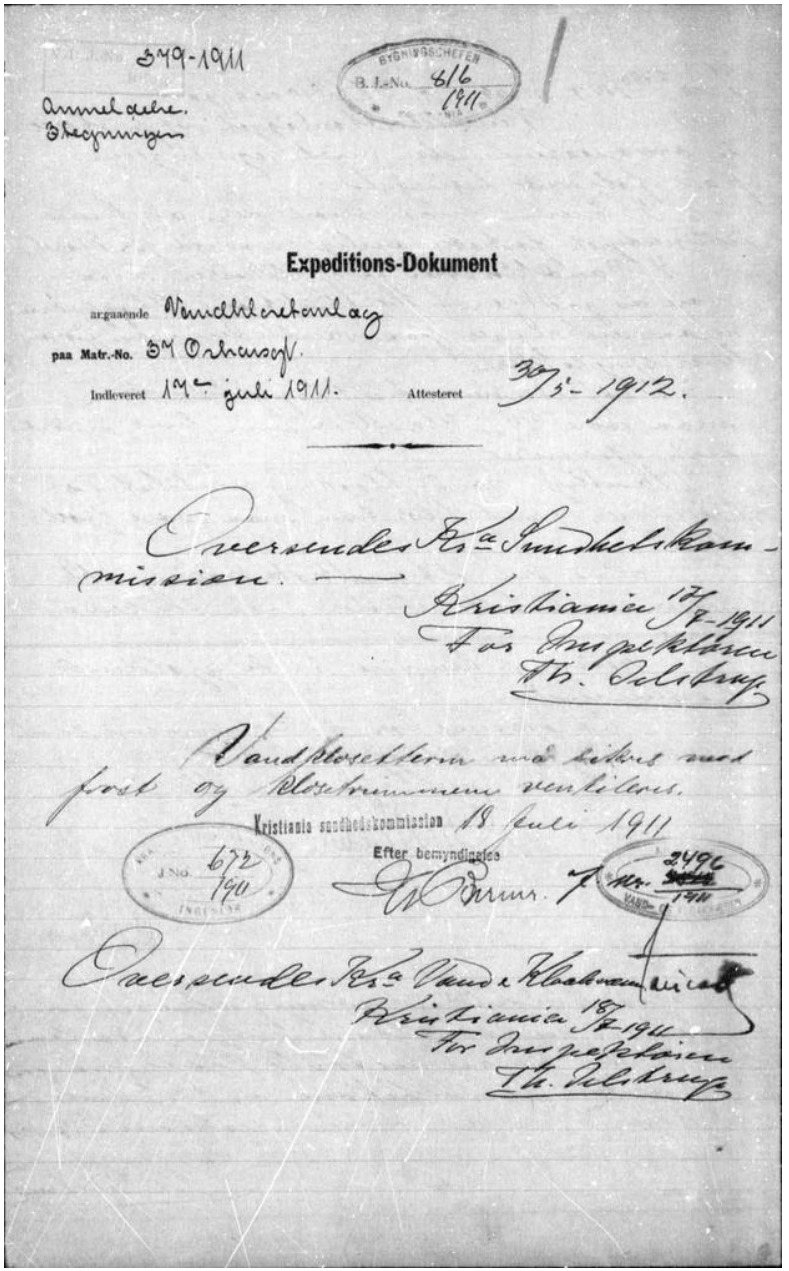
Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

Vedlegg

# Ferdigattest



349-1911

Anmeldelse.
Bekjennelse

BYGNINGSCHEFEN
B. I. No. 816
1911

**Expeditions-Dokument**

angaaende Vandklosettanlæg

paa Matr.-No. 54 Ormsyst.

Indleveret 19de juli 1911. Attesteret 30/5- 1912.

Oversendes Kgl. Sundhedskommission. —

Kristiania 17/8-1911
For Inspektionen
Th. Dahlberg.

Vandklosetterne med tilhørende rør og klosettrummene ventileres.

Kristiania sundhedskommission 18 juli 1911
Efter bemyndigelse
A. Berner.

JNO. 672 1911

2496 1911

Oversendes Kgl. Vand-Klosettkommission
Kristiania 18/8-1911
For Inspektionen
Th. Dahlberg

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

Siv.ark. MNAL Jo Eckhoff
Stasjonsveien 11
0774 OSLO

Dato: 10 JULI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411740-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | OSCARS GATE 37A | Eiendom: | 213/289/0/0 |
| Tiltakshaver: | Lasse Damsund | Adresse: | Bryggetorget 7, 0250 OSLO |
| Søker: | Siv.ark. MNAL Jo Eckhoff | Adresse: | Stasjonsveien 11, 0774 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppdeling av bruksenheter |

## BRUKSTILLATELSE - OSCARS GATE 37A

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

**Brukstillatelsen gjelder for:**
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket: Alle leiligheter unntatt nr. 19 og nr. 20.

Det vises til vilkår satt i vedtak om dispensasjon fra lydisolasjon.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Kåre Breivik
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
- Lasse Damsund, Bryggetorget 7, 0250, OSLO
- Kluge Advokatfirma DA, Postboks 1548 Vika, 0117 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Bugge Ravn Arkitekter AS
Eventyrveien 40
0851 OSLO

Dato: 22.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200507478-61 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild Jacobsen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | OSCARS GATE 37 A OG 37 C | Eiendom: | 213/289/0/0 |
| Tiltakshaver: | Oscars gate 37 AS | Adresse: | Postboks 93 Alnabru, 0614 OSLO |
| Søker: | Bugge Ravn Arkitekter AS | Adresse: | Eventyrveien 40, 0851 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Sammenføyning av bruksenheter |

## FERDIGATTEST – OSCARS GATE 37 A Og 37 C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.05.2012 av:***

***Arild Jacobsen - Saksbehandler***
***Per Arne Horne - Enhetsleder***

**Vedlegg:** Orientering om klageadgang
**Kopi til:** Oscars gate 37 AS, Postboks 93 Alnabru, 0614 OSLO, fredrik@bes.no

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

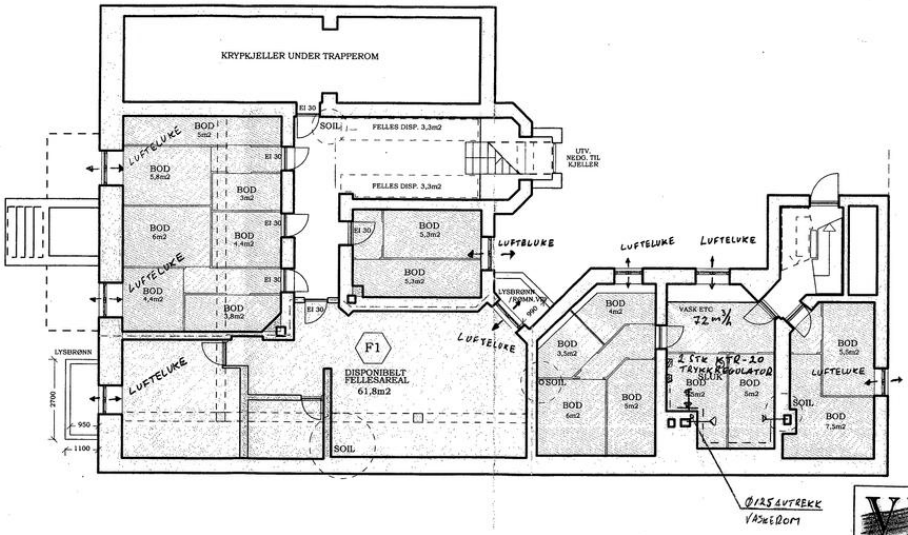
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

E9

"AS BUILT"

LUFTMENGDER KONTROLLERT;
VASK, ETC. - TILFREDSTILLENDE




AREALER
BRA 215M2

| SEKSJON /ANNET | BOA |
|---|---|
| F1 | 61,8 |
| BOD-AREAL | 101 |

KJELLER VENTILERES MED VENTILER I YTTERVEGGENE

Kontrollert av Alf Hellen den 5/9-05.

| | |
|---|---|
| Varmepumpeingeniøren<br>Hammerstads gate 10 A<br>0363 Oslo<br>TLF: 470 17 579<br>Faks: 67 06 12 01 | |
| Tittel: Ventilasjon | Signatur: A.H |
| Tegn.nr.: V-01 | Dato: 23.02.06 |
| Rev: 6 | Mål: 1:100 |

INNREDNING TIL NYE LEILIGHETER

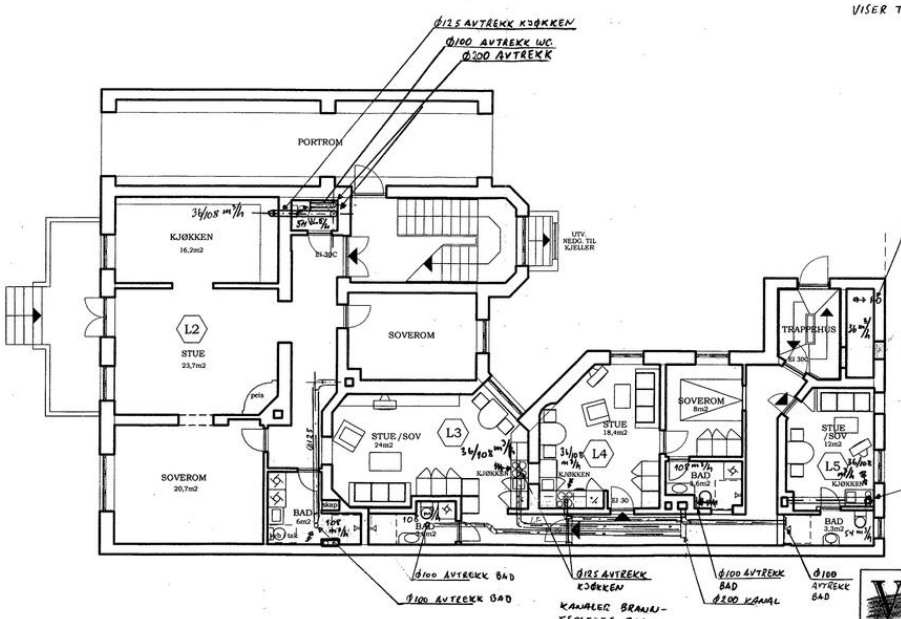
OSCARS GATE 37 213/289
PLAN U.ETASJE NY SITUASJON
MÅL 1:100
DATO 1.7.2004
12
TEGN.NR

SIV.ARK. JO ECKHOFF STASJONSVEIEN 12, 0774 OSLO T 95168456

E10

"AS BUILT"

LUFTMENGDER KONTROLLERT:
VISER TIL SKJEMA - KONTROLL AV UTFØRELSEN




AVTREKK VASKEROM GJENNOM EKSISTERENDE NATURLIG AVTREKK.

AREALER
BRA 233m2

| SEKSJON /ANNET | BOA |
|---|---|
| L2 | 101 |
| L3 | 32,7 |
| L4 | 31,2 |
| L5 | 15,5 |
| BOD-AREAL | 3 |

Ø125 AVTREKK KJØKKEN

TILLUFT GJENNOM SPALTER I VINDUENE
4 STK SPALTER FOR BAD OG KJØKKEN

KANALER BRANNISOLERES 2M. UT FRA SJAKT. ELLER GIPS.

Kontrollert av Alf Hellen den 5/9-05

| | |
|---|---|
| Varmepumpeingeniøren<br>Hammerstads gate 10 A<br>0363 Oslo<br>TLF: 470 17 579<br>Faks: 67 06 12 01 | |
| Tittel: Ventilasjon | Signatur: A.H |
| Tegn.nr.: V-01 | Dato: 23.02.06 |
| Rev: 6 | Mål: 1:100 |

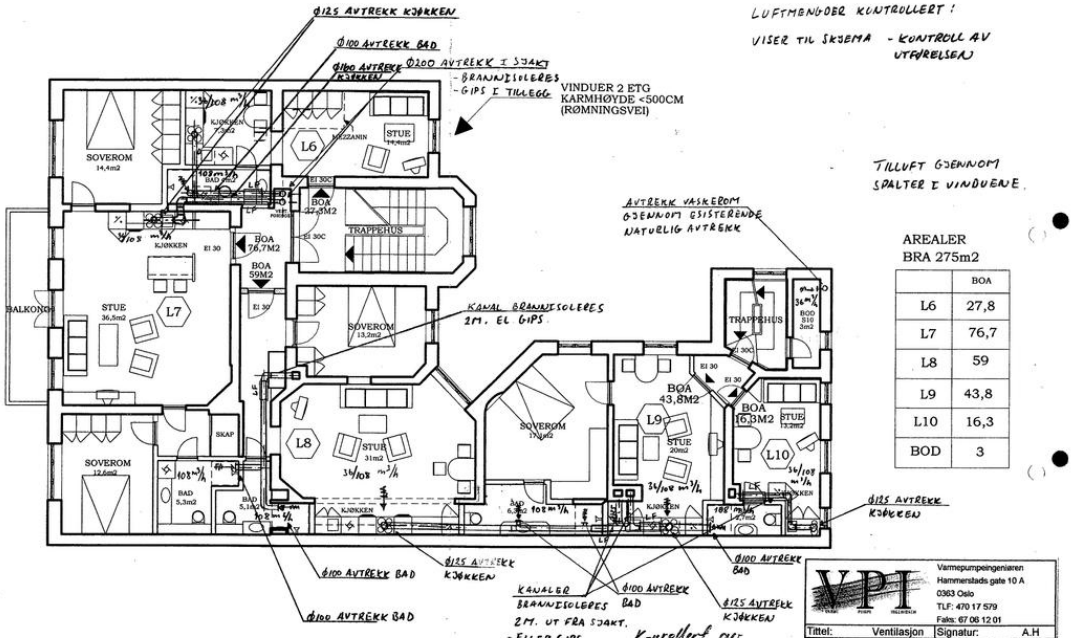
INNREDNING TIL NYE LEILIGHETER

OSCARS GATE 37 213/289
PLAN 1. ETASJE NY SITUASJON
MÅL 1:100
DATO 1.7.2004
3
TEGN.NR

SIV.ARK. JO ECKHOFF STASJONSVEIEN 12, 0774 OSLO T 95168456

E11

"AS BUILT"




AREALER
BRA 275m2

| | BOA |
|---|---|
| L6 | 27,8 |
| L7 | 76,7 |
| L8 | 59 |
| L9 | 43,8 |
| L10 | 16,3 |
| BOD | 3 |

Varmepumpeingeniøren
Hammerstads gate 10 A
0363 Oslo
TLF: 470 17 579
Faks: 67 06 12 01

| Tittel: | Ventilasjon | Signatur: | A.H |
|---|---|---|---|
| Tegn.nr.: | V-01 | Dato: | 23.02.06 |
| Rev: | 6 | Mål: | 1:100 |

INNREDNING TIL NYE LEILIGHETER

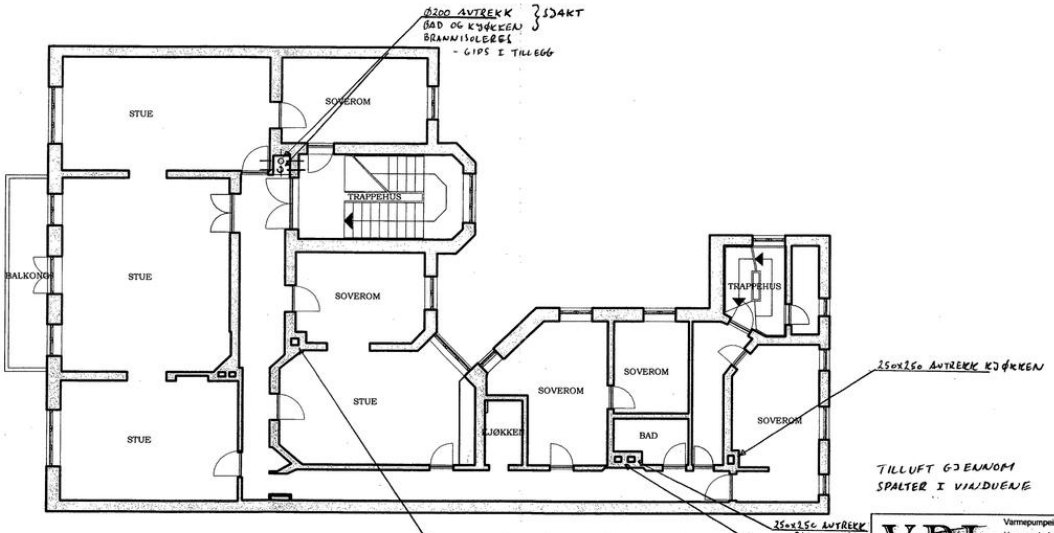
OSCARS GATE 37 213/289
PLAN 2.ETASJE NY SITUASJON MÅL 1:100
DATO 1.7.2004

SIV.ARK. JO ECKHOFF STASJONSVEIEN 12, 0774 OSLO T 95168456

4 TEGN.NR

E12

"AS BUILT"




Varmepumpeingeniøren
Hammerstads gate 10 A
0363 Oslo
TLF: 470 17 579
Faks: 67 06 12 01

| Tittel: | Ventilasjon | Signatur: | A.H |
|---|---|---|---|
| Tegn.nr.: | V-01 | Dato: | 23.02.06 |
| Rev: | 6 | Mål: | 1:100 |

INNREDNING TIL NYE LEILIGHETER

OSCARS GATE 37 213/289
PLAN 3.ETASJE NY SITUASJON /UENDRET MÅL 1:100
DATO 1.7.2004

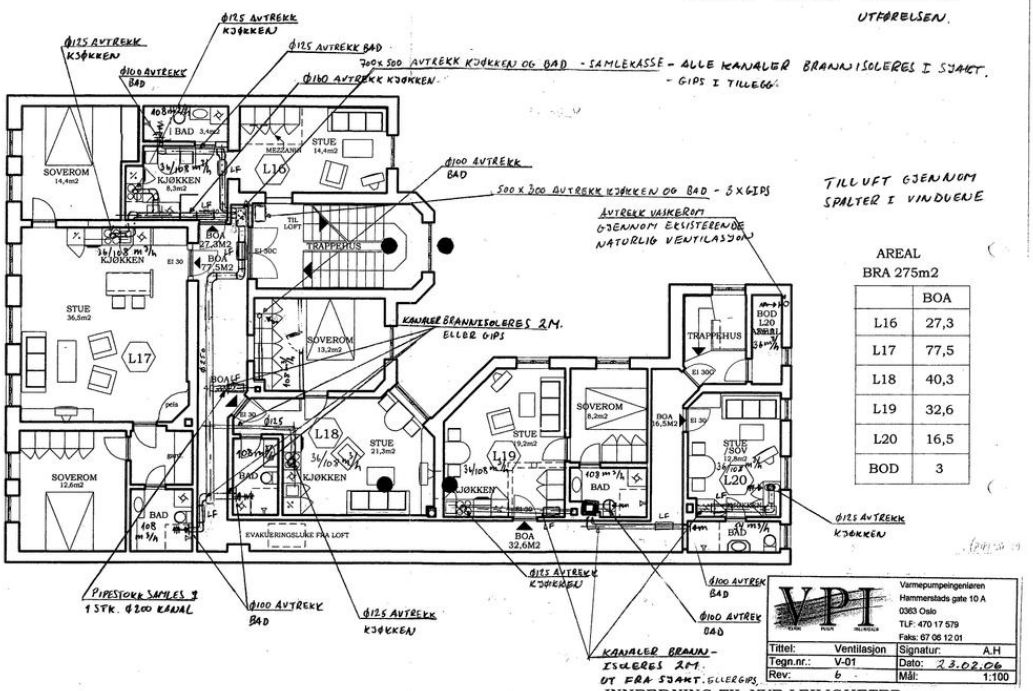
SIV.ARK. JO ECKHOFF STASJONSVEIEN 12, 0774 OSLO T 95168456
SIV.ARK. HÅKON OLAV HOLTH BYGDØY ALLE 66, 0265 OSLO

rev 10.12.2004 TEGN.NR

"AS BUILT"

E13

LUFTMENGDER KONTROLLERT:
VISER TIL SKJEMA: KONTROLL AV UTFØRELSEN.




AREAL
BRA 275m2

| | BOA |
|---|---|
| L16 | 27,3 |
| L17 | 77,5 |
| L18 | 40,3 |
| L19 | 32,6 |
| L20 | 16,5 |
| BOD | 3 |

Kontrollert av Atle Hillersen den 5/9-05

| | |
|---|---|
| Varmepumpeingenieren | |
| Hammerstads gate 10 A | |
| 0363 Oslo | |
| TLF: 470 17 579 | |
| Faks: 67 06 12 01 | |
| Tittel: Ventilasjon | Signatur: A.H |
| Tegn.nr.: V-01 | Dato: 23.02.06 |
| Rev: 6 | Mål: 1:100 |

INNREDNING TIL NYE LEILIGHETER

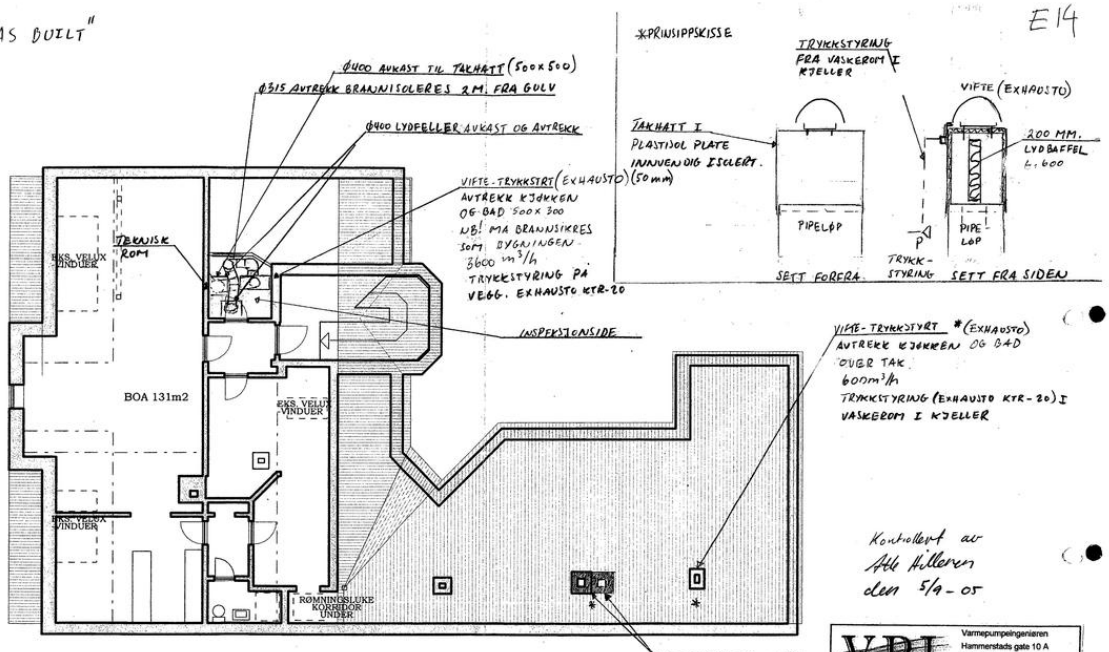
OSCARS GATE 37 213/289
PLAN 4.ETASJE NY SITUASJON
MÅL 1:100
DATO 1.7.2004

6
TEGN.NR

SIV.ARK. JO ECKHOFF STASJONSVEIEN 12, 0774 OSLO T 95168456

"AS BUILT"

E14




Kontrollert av Atle Hillersen den 5/9-05

| | |
|---|---|
| Varmepumpeingenieren | |
| Hammerstads gate 10 A | |
| 0363 Oslo | |
| TLF: 470 17 579 | |
| Faks: 67 06 12 01 | |
| Tittel: Ventilasjon | Signatur: A.H |
| Tegn.nr.: V-01 | Dato: 23.02.06 |
| Rev: 6 | Mål: 1:100 |

INNREDNING TIL NYE LEILIGHETER

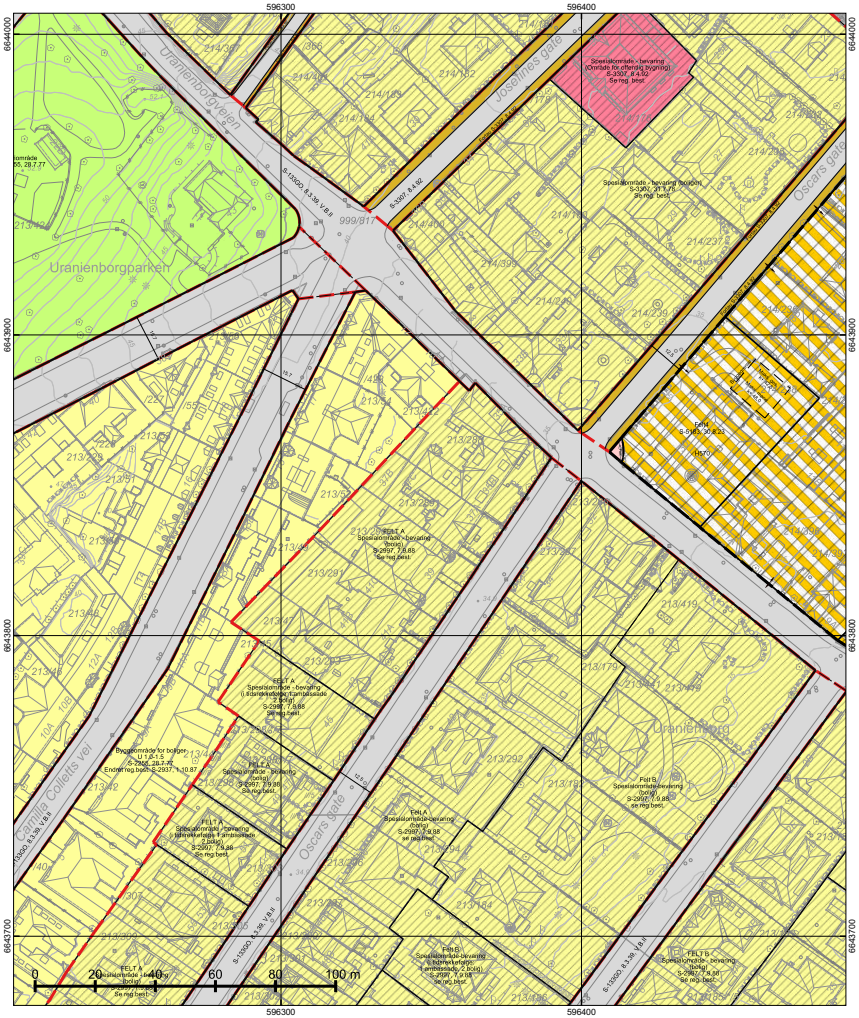
OSCARS GATE 37 213/289
PLAN LOFT/5.ETASJE NY SITUASJON /UENDRET
MÅL 1:100
~~DATO 1.7.2004~~

rev 10.12.2004
TEGN.NR

SIV.ARK. JO ECKHOFF STASJONSVEIEN 12, 0774 OSLO
SIV.ARK. HÅKON OLAV HOLTH BYGDØY ALLE 66, 0265 OSLO
T 95168456

Vedlegg

# Kommunalinformasjon




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

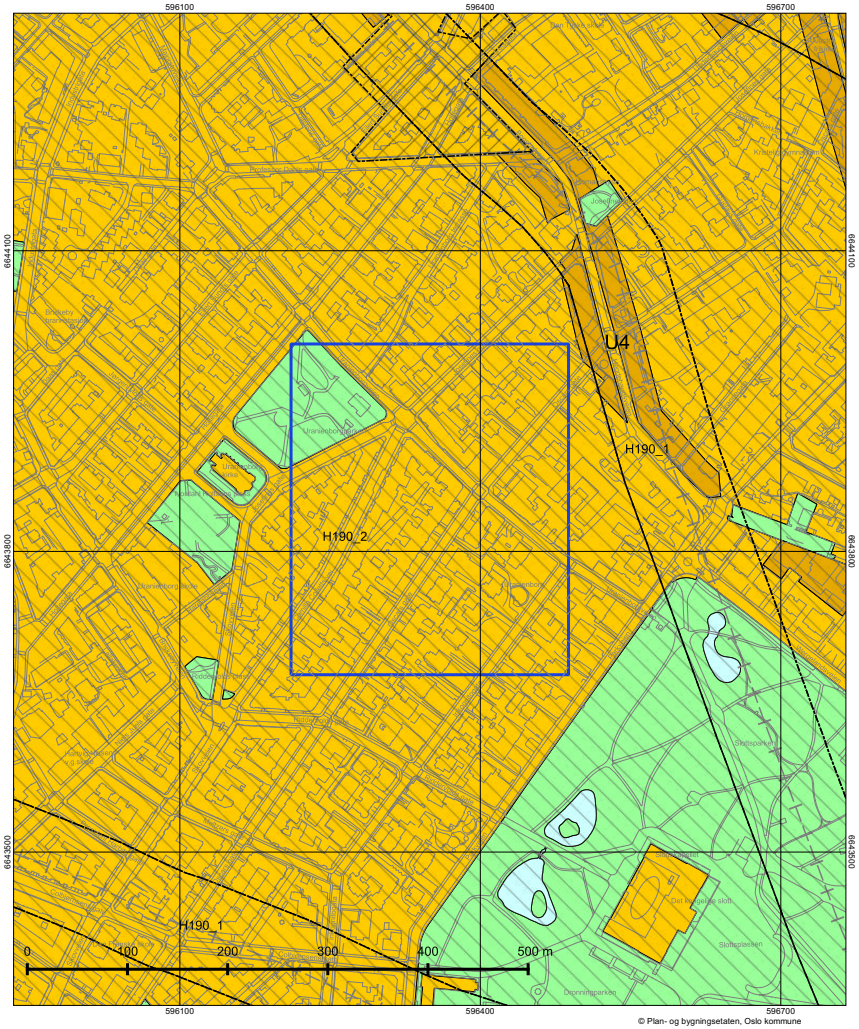
PlottID/Best.nr: 150590/ 86523502
Deres ref.:
Adresse: Oscars gate 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/289

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel




Oslo

Dato: 05.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150590/86523502
Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

**Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen**

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.

**48022111**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0563/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Oscars gate 37C (H0102, A4) 0258 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 213, bnr 289 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no