



Oscars gate 46

— Velkommen til

Oscars gate 46



— BAK SLOTTET/FROGNER

Nydelig, herskabelig hjørneleilighet m/egen inngang. Vakker forhage, klassiske detaljer og 3 ildsteder.

Prisantydning	12 500 000,-
Omkostninger	313 850,-
Totalpris	12 813 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 411,-
BRA-i	115 kvm
Totalt BRA	127 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Ansvarlig megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Oscars gate 46 er en unik og praktfull hjørneleilighet med innholdsrik planløsning. Bygget fra 1898 er som et smykke i seg selv og ligger på en av byens beste adresser med nydelig forhage. Leiligheten ble pusset opp i 2020/21, og er nydelig innredet med smakfulle material- og fargevalg. Et herlig hjem som må oppleves!
- Leiligheten har ettertraktede kvaliteter som flotte lysforhold, store rom, god takhøyde og egen inngang. Den holder høy standard, har 1-stavs parkettgulv, stukkatur, takrosett og store vindusflater. Det er tre ildsteder - kakkellovn, rundovn og åpen peis. Videre er det stort, lekkert bad og kjøkken fra Kvänum med integrerte hvitevarer.
- Her bor du i et ærverdig boligområde med rolig og behagelig atmosfære, samt nærhet til restauranter, kaféer og shopping på Frogner!

Arealer og innhold

BRA-i:	115 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	127 kvm

Beskrivelse

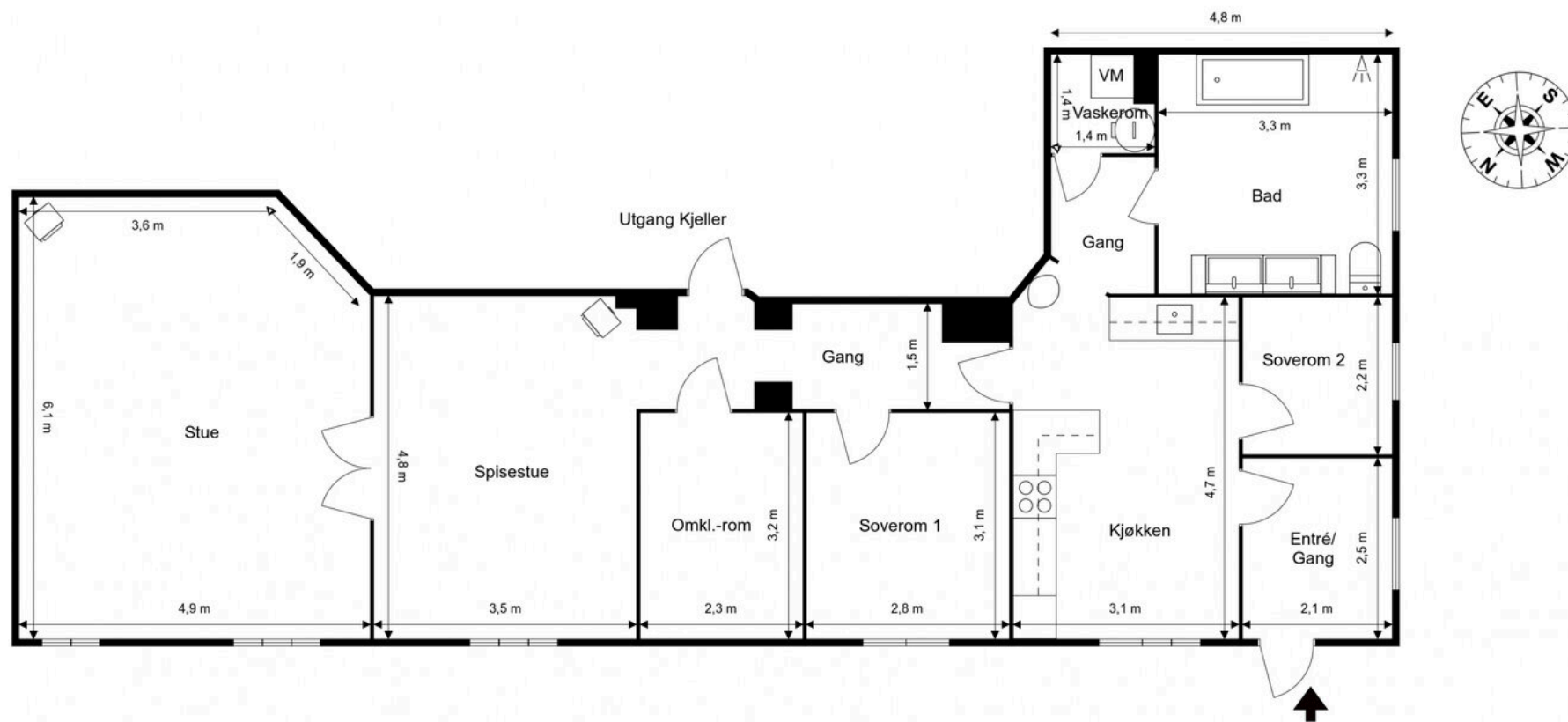
1. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Entre/gang, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, 2 ganger, omklingsrom, spisestue, stue
Total BRA: 115 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Oscars gate 46

U1. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet

















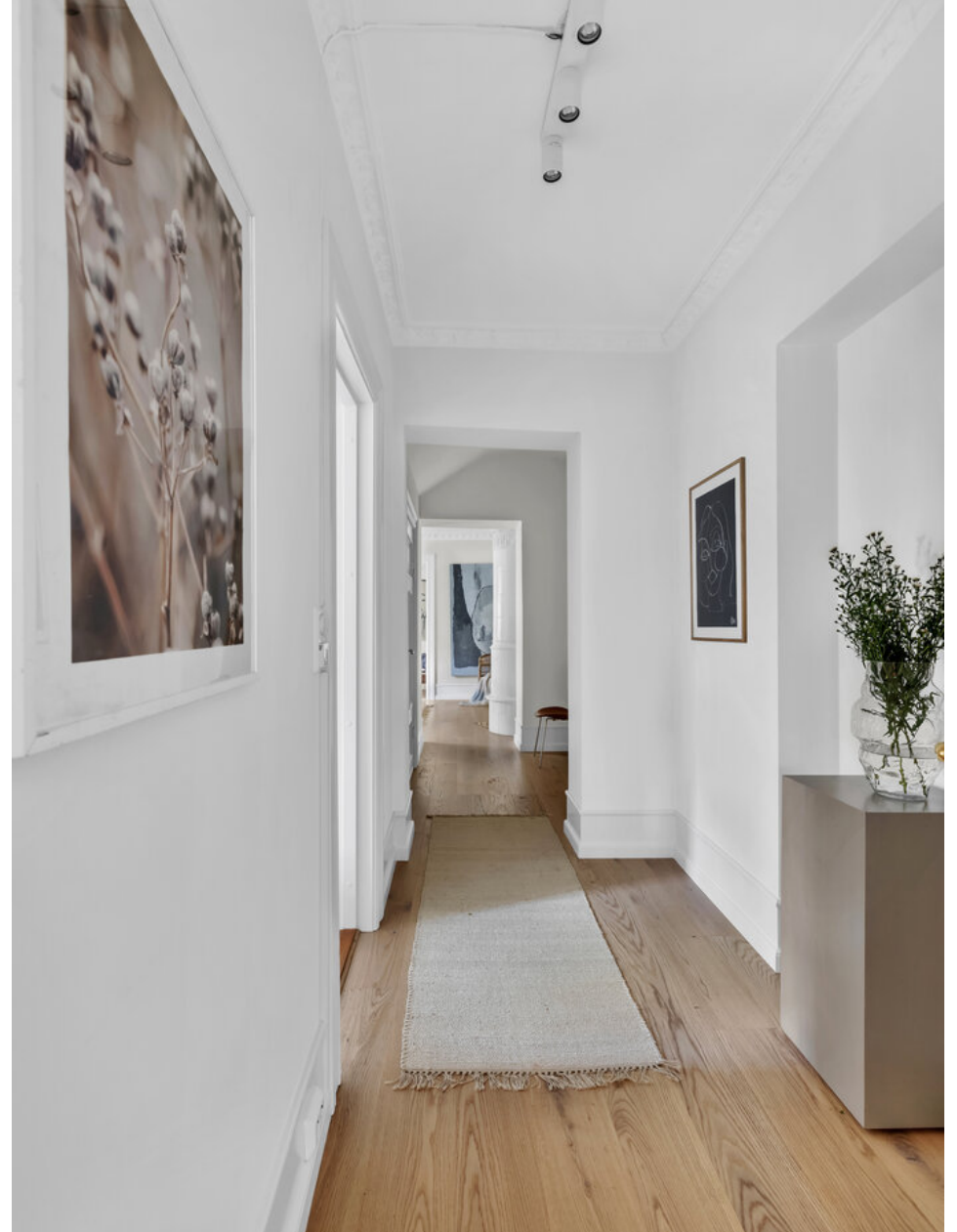






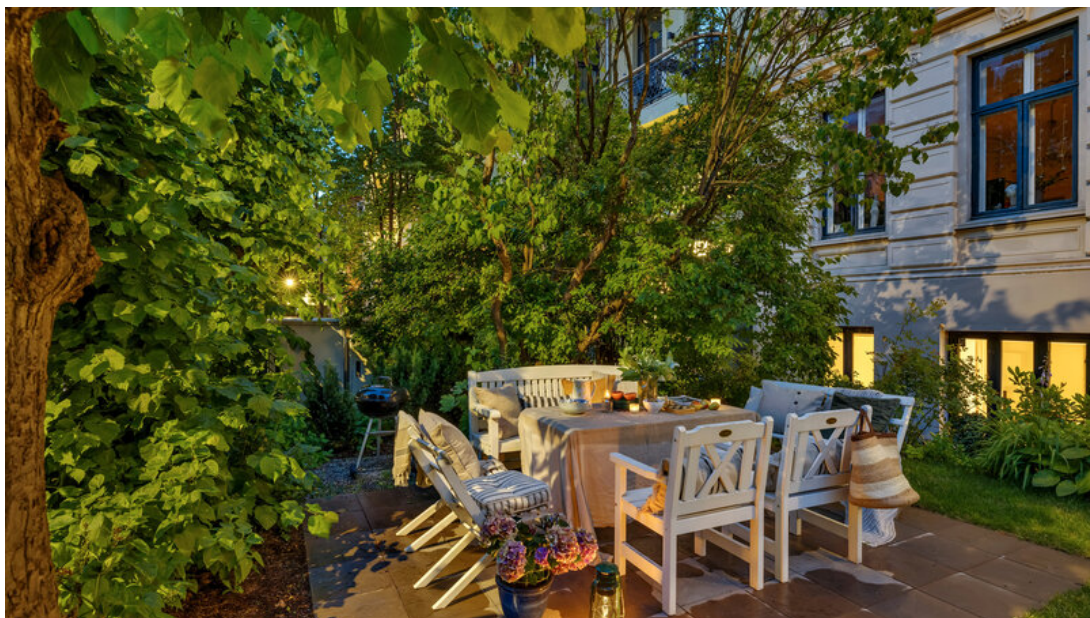


















Informasjon

Oscars gate 46

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

34-0017/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Oscars gate 46, 0262 OSLO

Gnr 213, bnr 296, snr 8 i Oslo kommune

Selgere

Nina Bjerkreim-Hanssen

Erik Hverven Maier

Kjøpesum og omkostninger

12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

312 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

313 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

326 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

12 813 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

12 826 850,- (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.

Om boligen

Byggeår

1898

Etasje

1

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 115 kvm

BRA-e: 12 kvm

Totalt BRA: 127 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 115 kvm. Entre/gang, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, 2 ganger, omklingsrom, spisestue, stue

Total BRA: 115 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 8 kvm.

4. etasje:

BRA-e: 4 kvm. Loftsbod

Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

Delikat og innbydende leilighet beliggende i klassisk bygård med egen inngang. Leiligheten inneholder entré, kjøkken med spiseplass, stue, spisestue, 2 soverom, walk-in garderobe, gang/hall, bad og vaskerom.

Det disponeres også en loftsbod og kjellerbod.

Sameiet er i en prosess med søknad for loftsutbygging. Dette gjør at gammel loftsbod blir erstattet med en ny, oppgradert bod i tiden som kommer.

Standard

Entré:

Leiligheten har direkte adkomst via egen inngang med varmekabler under stenheller og trappen. Utenfor leiligheten er det hyggelig sitteplass med plass for beplantning. Boligen oppleves privat og tilbaketrukket uten sjenanse fra den enveiskjørte gaten eller innsyn fra naboer i omkringliggende nabogårder.

Innbydende entré med dekorativt gulv med flis og gulvvarme. Det er gode oppbevaringsmuligheter for oppheng av jakker og oppstilling av sko. Entréen er et fint første møte med de klassiske detaljene i leiligheten, med rosett i himling og pent listverk.

Kjøkken:

Separat, tilbaketrukket kjøkkenrom fra 2021 med klassisk preg. Kjøkkeninnredning fra Kvänum bestående av lyse profilerte fronter, benkeplate av laminat og nedfelt oppvaskkum med armatur fra Grohe med uttrekkbart munnstykke. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass, hvilket er perfekt for hobbykokken. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte kvalitetshvitevarer fra Grundig og Siemens, som nedfelt induksjons platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator med kullfilter over kokeplassen. Det er i tillegg pen rundovn som tilfører både sjarm og sjel til kjøkkenrommet.

Under kjøkkenvinduet er det mulighet for spiseplass - perfekt for morgenkaffen eller frokost med familien.

Stue:

Stuen er leilighetens hjerte med store vindusflater og generøs takhøyde, hvilket gir en luftig romfølelse. Det er klassiske detaljer som stukkatur og takrosett som gir boligen det lille ekstra. Lyse, delikate overflater og pen 1-stavs parkettgulv gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Det er god plass for stor sofagruppe, tv-møbler og annet møblement. Fra stuen har du grønt og fint utsyn, samt masse lysinnslipp fra store vinduer. Koselig peisovn varmer godt på kalde dager. Det er behagelig varmefolie i alle rom.

Spisestue:

I flukt med stuen ligger spisestuen som er adskilt med doble fløydører. Den staselige Karl Johan kakkelovn er et smykke i leilighetens spisestue og varmer godt i leiligheten. Her har du god plass til stort spisebord, hvor du kan samle venner og familie til et hyggelig måltid.

Soverom:

Det er to gode soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er meget romslig med særdeles gode lysforhold. På soverommet er det god plass for dobbeltseng, tilhørende møblement. Det andre soverommet har plass for seng og oppbevaringsmøbler. Soverommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Boligen oppleves sval og behagelig om somrene, noe som gjør det bekvemt å ha hjemmekontor eller oppholde seg i boligen på sommerdager med høy utetemperatur.

Walk-in garderobe:

Praktisk walk-in garderobe godt utnyttet med hyller og oppbevaringsmuligheter.

Bad:

Stilrent og smakfullt badrom fra 2020 med flislagte overflater. Det er lagt varmekabler i gulv og downlights i tak. Innredningen består av servant i skuffeseksjon med 2 blandedbatteri fra Grohe, speil, vegghengt wc, badekar og dusjnise med regn- og hånddusj fra Grohe. De store flisene gir et eksklusivt uttrykk, med moderne stilvalg. Badet har mekanisk avtrekk.

Boligen har et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo,

Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten ble pusset opp av forrige eier i 2020/21:

- Totalrehabilitert våtrom: Hele badet og vaskerommet ble bygd opp fra grunnen med Wedi membranplater og storformatfliser 1,20 x 2,40 m på badet. Også nye fliser i vaskerom/kott.

- Nytt kjøkken.

- Nye overflater.

- Alt det elektriske ble skiftet ut, inkl. nytt sikringsskap. Alle stikkontakter er byttet ut og er jorda nå. Utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS. Det foreligger samsvarserklæring.

I regi av sameiet ble det i 2022 lagt radonsug og tettet med radon tettemiddel under leiligheten.

Sameiet skiftet soilrør i hele bygården i 2024.

Deler av loftet er under ombygging.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo-tekk Interiør AS, totalrenovering av bad des.2021 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo-tekk Interiør AS, totalrenovering av bad des.2021 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo-tekk Interiør AS, totalrenovering av bad des.2021 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere eier er drenering av bygården foretatt. Styreleder har dokumentasjon og firmanavn.

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

Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Ivar Pettersen AS i feb.2022. All det elektriske er skiftet ut. inkl. nytt sikringsskap. Alle stikkontakter er byttet ut og er jodet. Dokumentasjon i Boligmappa.no Overspenningsvern installert i 2023 av Boligelektrikeren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja.

Når ble kontrollen utført? Januar 2025. Eltilsyn utført, ingen merknader.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Kontakten AS i 2024. Skiftet soilrør i hele bygården, inklusive bunnledning samt skiftet til nye kobberrør. Styreleder har dokumentasjon på arbeidet. Reparasjon av brudd på stikkledning i oppkjørselen skal utføres i 1. kvartal 2026, antas å bli dekket av sameiets forsikrings selskap.

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.?

Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Deler av loftet er under utbygging, styreleder har informasjon.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble det i 2022 lagt radonsug og tettet med radon tettemiddel under leiligheten (styreleder har mer informasjon).

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

Ja.

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling foretatt i 2023, styret har dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Tidligere eier opplyste om setningsskade på bad i 2020, badet ble totalrenovert etter dette. Ingen feil i vår botid.

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)

Ja. Saltutslag på enkelte punkter i bakvegg mot felles kjeller.

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

Ja, se punkt 11.

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

Nei. Se punkt 5.

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. Sameiet har avtale med skadedyrfirmaet Pelias.

Offentlige og private forhold

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

Ja. Leiligheten oppmålt i forbindelse med salg i 2023.

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?

Ja. Det foreligger rammetillatelse for utbygging av siste del av loftseksjonen.

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

Ja. Gården har hatt branntilsyn og det er lagt en tiltaksplan der enkelte tiltak gjenstår. Styret er i gang med å innhente tilbud på gjenstående arbeider. Sameiet har vedtatt å installere heis, men installasjonstidspunkt er uvisst.

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

Ja. Leiligheten ble totaloppusset av tidligere eier i perioden 2020-2022. Alle flater nymalt, nytt gulv, varmemefolie i alle rom, nytt kjøkken, nytt bad, nytt røropplegg og nytt elektrisk anlegg.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

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

Bygemåte:

Leilighet er oppført i underetasje (sokkelleilighet). Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Drenering fra (2000,2010,2011). Synlig utvendig fuktsikring. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med metallplater (ikke besikket). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Hele leiligheten er pusset opp i 2021 med nytt bad og kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn:

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 28mm over hele rommet og ca. 13mm over 2 meter.

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

Drenering:

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.

Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Undersøkelsen er utført i gang mot felleskjeller.

Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Grunnmur og fundament:

Det er avflassing av utvendig puss.

Anbefalte tiltak: Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Rom under terreng:

Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Undersøkelsen er utført i gang mot felleskjeller. Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for

å forhindre fuktskader.

Vinduer og dører:

Karmer er værslitte utvendig. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering. Anbefalte tiltak: Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kjøkken: Avtrekk:

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk. Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Våtrom: Bad: Overflater

Utett silikonfuge i dusjene i overgang gulv/vegg. Merknad: Vindu er plassert i våtsone for dusjsone. Det er gjort tiltak ved innramming av vindu med flis inn mot karm.

Anbefalte tiltak: Fugemasse i overgang gulv/vegg bør utbedres.

Våtrom: Vaskerom: Overflater:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Merknad: Dør er plassert i våtsone. Det ble ikke registret avvik på befaringsstidspunktet.

Anbefalte tiltak: Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Våtrom: Vaskerom: Ventilasjon:

Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørbled. og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

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

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 33mm over hele rommet og ca. 22mm over 2 meter.

Anbefalte tiltak:

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom. Varmefolie i øvrige rom.

Sikringsskap med automatsikringer i gang.

Varmtvannsbereder på 250 liter fra 2020/21 plassert i vaskerom.

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm og veggventil ført til yttervegg.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 411,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer internett, kommunale avgifter, felles forsikring, trappevask, vaktmester, drift og vedlikehold m.m.

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 014,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 328 038,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 312 152,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Oscars gate 46, orgnr. 996263800

Om sameiet

Sameiet Oscars gate 46 består av 8 boligseksjoner.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæring.

Styreleder opplyser om følgende pr. 05.02.2025:

Sameiet har for tiden et pågående brannsikringsprosjekt. Vi har kommet ca. halvveis med dette, og skal være ferdige i løpet av 2026. Hva kostnader angår er ikke mulig å estimere. Vi skal ha noen befaringer i forhold til brannsikring av oppgangene nå de nærmeste ukene.

Utover dette kan det selvsagt dukke opp ting i en bygård som snart er 130 år gammel. Sameiet skiftet i fjor alle soil- og vannrør.

Når sameiet trenger penger i gården til større prosjekter blir det ikke tatt opp lån, men krevd inn penger - fordelt med sameiebrøken.

Det er pr. nå ikke planlagt økning i felleskostnader.

Ny eierbrøk for sameiet: 107/1314 for denne seksjonen.

Forretningsfører

Geir Olav Fuglem

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet fortsetter å gjennomføre oppgraderinger i forbindelse med brannvern, og etter hvert oppussing av oppgang.

Arbeidene som skal gjøres først (brannsikring av trappen) har estimert kostnader på under 300 000 kr som sameiet har økonomi til å betale uten låneopptak eller ekstraordinær innbetaling. Større oppgraderingsplan gjør at det påløper større kostnader etter hvert. Det vil påløpe ekstrakostnader for alle sameiere. Størrelse på beløpene er ikke mulig å forutsi per dags dato. Det avhenger av hvilke feil/mangler som oppdages og i hvilken hastighet utbedringene gjøres.

Årsregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr. 67 409,-.

Budsjettet for 2024 viser et underskudd på kr. 6 000,-.

Boligselskapets regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med

meglere for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt.

Sameiet har opprettet en bruksavtale som fordeler rettigheter til loft over seksjon 7 for utbygging/integrering i seksjonen, loftsboer, kjellerboer og garasjeplasser mellom seksjonseierne.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 64307533

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 824 kvm (Eiertomt)

Utenfor bygården er det flott, grønn forhage med beplantning og steinheller.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du

enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

I forbindelse med oppussingen ble hele boligen tettet med radon tettemiddel, dvs. i overgangen mellom gulv og vegg i alle rom og gang/entré.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært ettertraktet beliggenhet i et meget eksklusivt og veletablert strøk på beste Frogner. Området består hovedsakelig av klassiske bygårder fra rundt 1900-tallet. Her har man kort vei til alt av servicetilbud og fasiliteter. Området er kjent for sitt brede utvalg av hyggelige kaféer og restauranter samt eksklusive spesial- og delikatesseforretninger. Rikt utvalg av diverse nisjeforretninger og servicetilbud. I nærområdet finner du blant annet Coop Mega, parfumeri, blomsterbutikk og Sushi restaurant, samt Kaffebrenneriet og Kiwi rett over gaten.

Gangavstand til Bogstadveien og Hegdehaugsveien som er noen av Oslos mest attraktive handlegater samt Aker Brygge og Tjuvholmen. Flere hyggelige kaféer og bevertingssteder i nærmiljøet, herunder Villa Paradiso, Champagneria, Pascal, Alex Sushi og en rekke andre restauranter i alle prisklasser. Vinmonopol, dagligvareforretning, et stort utvalg interiør-butikker og andre forretninger like rundt hjørnet. Flotte tur- og friområder i Slottsparken, langs Frognerstranda og på Akershus festning, samt flere andre park- og grøntområder i nærmiljøet, som Uranienborgparken og Frognerparken. Flere treningssentre i nærområdet. Videre er det enkelt å ta seg til Bygdøy med badestrand og kyststier, eller opp til marka. Betha Thorsen Kanvas er en veldig populær barnehage som ligger vis-à-vis

Skillebekk barnehage med gåavstand på ca. 4 min.

Bredt kollektivtilbud med offentlig kommunikasjon i alle retninger med trikk, buss, tog og flytog. Solli plass med buss 30, 31 og trikk 12, 13 eller Lapsetorvet med buss 21. I tillegg er det kort vei til Inkognitogata med trikk 19. Nationalteatret stasjon har inngang fra Parkveien/Henrik Ibsens gate med flytoget og andre lokaltog samt t-bane (alle linjer). Her bor man meget sentralt i en hyggelig og praktisk leilighet som det er lett å trives i.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Vi gjør oppmerksom på at omkleddningsrommet er godkjent som bod ifølge byggetegningene.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for utbedring kjellerleilighet datert 1915.

Det foreligger ferdigattest for installasjon badrom i sokkelleilighet datert 1993.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av utvendig trapp til hovedinngangen datert 2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

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/>

Byggesaker i området:

Oscars gate 46 - Endring av brannskille

Saksnummer: 202458236

Oscars gate 46 - Oppføring av løfteplattform i sjakt og trapp

Saksnummer: 202317602

Oscarsgate 46 - Bruksendring av loft til en ny boenhet

Saksnummer: 202460739

Oscars gate 46 - Fasadeendring, oppdeling av leilighet og bruksendring av loft
Saksnummer: 201914009

Oscars gate 46 B - Utskifting av vinduer og etablering av brannstige
Saksnummer: 202300760

Oscars gate 46 B - 48 A - Ombygging av vinduer
Saksnummer: 202460703

Oscars gate 46 B - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202311160

Inkognitogata 7 - Endring av gjerde
Saksnummer: 202461223

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/296/8:

12.10.1897 - Dokumentnr: 900783 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:296 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1993 - Dokumentnr: 46809 - Resek/tilleggssek

Ny seksjon:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 107/1256

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen 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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal meglere 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 oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 117 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 209 510,- 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 14. mars 2026

Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Oscars gate 46

Oscars gate 46

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	5 min 🚶
795 elever, 46 klasser	0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
604 elever, 35 klasser	0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
365 elever, 22 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	9 min 🚶
406 elever, 30 klasser	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	23 min 🚶
412 elever, 25 klasser	1.8 km
Kristelig gymnasium	9 min 🚶
450 elever, 15 klasser	0.7 km
Akademiet videregående skole O...	10 min 🚶
450 elever	0.7 km

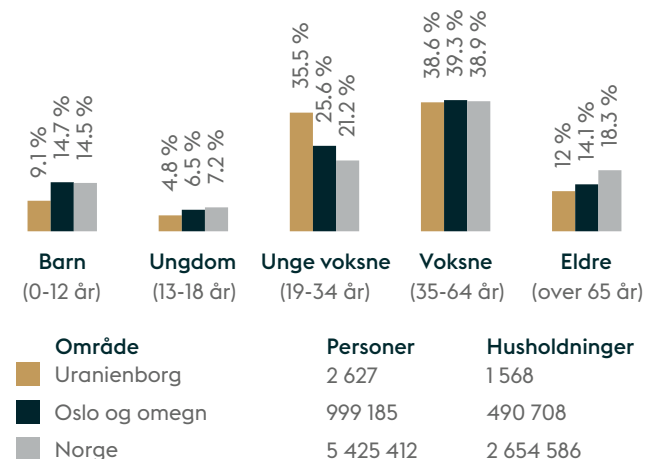
Offentlig transport

Riddervolds plass	2 min 🚶
Linje 11	0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien	4 min 🚶
Linje 21	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	14 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1 km
Nationaltheatret	14 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Oslo S	14 min 🚆
Totalt 24 ulike linjer	5.1 km

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
26 barn	0.3 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	6 min 🚶
15 barn	0.5 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos...	6 min 🚶
97 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

🚶 Uranienborg skole	5 min	👤
🚶 Inkognito terrasse balløkke	8 min	👤
🚶 EVO Oscarsgate	6 min	👤
🚶 Fresh Fitness Majorstuen	9 min	👤

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

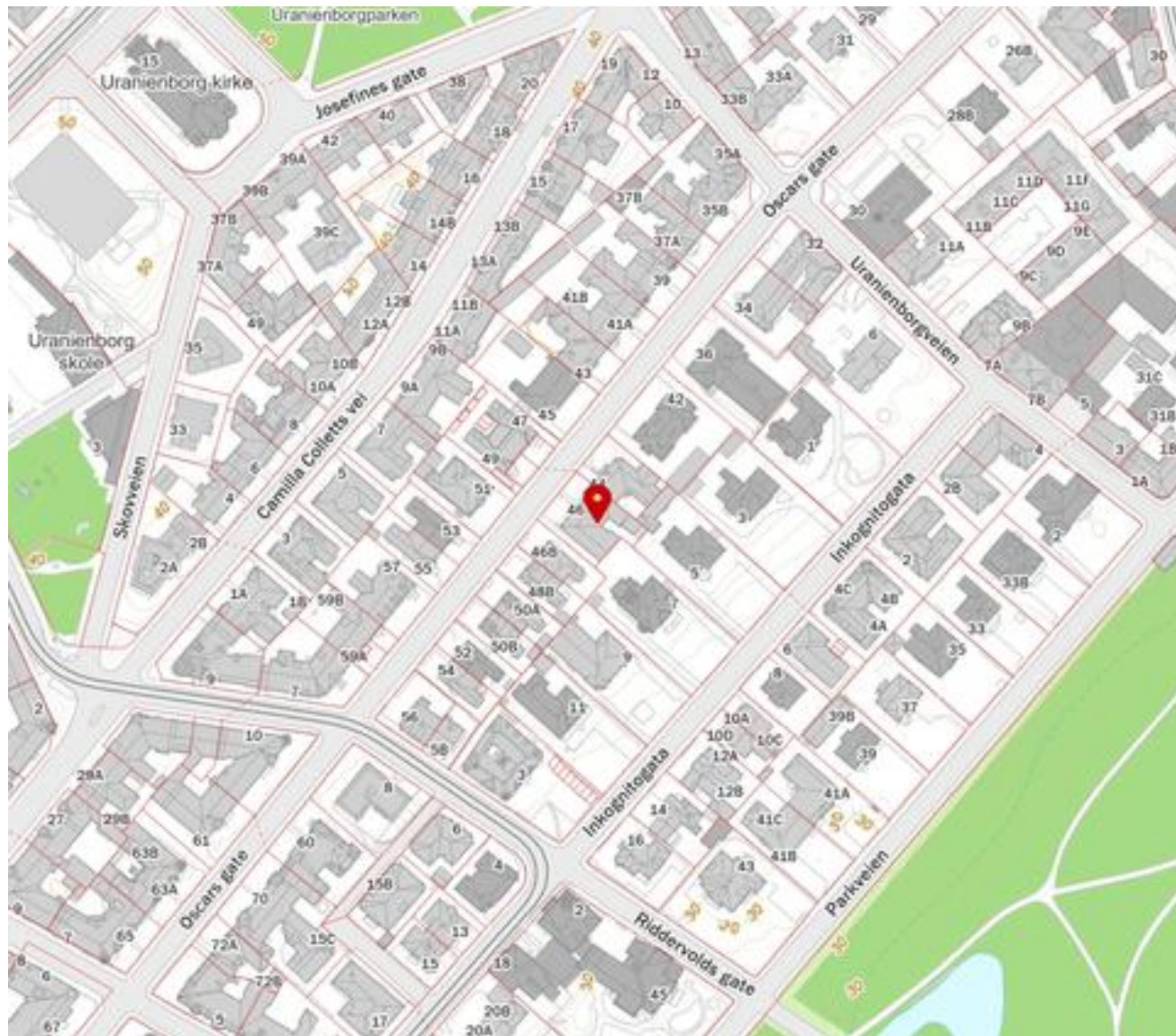
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



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

Oscars gate 46

0258 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1898
BRA: 127 m²
BRA-i: 115 m²



Samlet vurdering



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 funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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/26756>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 33mm over hele rommet og ca. 22mm over 2 meter.

TG2: Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 28mm over hele rommet og ca. 13mm over 2 meter.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskille.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2: Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Undersøkelsen er utført i gang mot felleskjeller.

Beskrivelse:

Drenering fra (2000,2010,2011). Synlig utvendig fuktsikring. Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det at drenering ble utført i 3 deler (2000,2010,2011). Ytterligere info fås via styret. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasjer/kjeller vil og være avgjørende. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2: Det er avflassing av utvendig puss.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Rom under terreng

Oppsummering

TG2: Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Undersøkelsen er utført i gang mot felleskjeller.

Hulltaking:

Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng i soverom 1. Ved fuktmåling med piggv i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Relativ luftfuktighet måles til 39,2. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:

Pussede/malte mur-/betongvegger.
Utføre kjellervegger som er plateslått/panelt.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Underetasjen ble innredet i 1993 i forbindelse med seksjoneringen.
Utføre vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon. Tilstanden henger tett sammen med drenerings funksjon samt konstruksjonen av kjellergulv og kjellervegger hvor det for eldre bygg (før 1970) ikke er etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppbygging i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Karmer er værsilte utvendig.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/tterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Beskrivelse:

Vinduer er fra 1992.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut
Overflatebehandlinger anbefales.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2: Utsett silikonfuge i dusjone i overgang gulv/vegg.

Merknad: Vindu er plassert i våtsone for dusjone. Det er gjort tiltak ved innramming av vindu med flis inn mot karm.

Beskrivelse:

Badet er fra 2021 ved fremlagt ferdigattest 20.12.2021 av Mo-tekk Interier AS (se boligmappe).

Anbefalte tiltak overflater

Fugemasse i overgang gulv/vegg bør utbedres.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.

Merknad: Dør er plassert i våtsone. Det ble ikke registrert avvik på befaringstidspunktet.

Beskrivelse:

Vaskerommet er fra 2021 ved fremlagt ferdigattest 20.12.2021 av Mo-tekk Interier AS (se boligmappe).

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk samt tiluftspalte under dørløp, og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Merk følgende vedrørende omkleddingsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. Rommet er opprinnelig en bod.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 30.1.2025	Rapportdato 4.2.2025
----------------------------	-------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Nina Bjerkreim-Hanssen, Eirik Hverven Maler Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

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



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: Oscars gate 46, 0258 Oslo
Kommunenr: 301 Gårdsnr: 213 Bruksnr: 296 Festenr:
Seksjonsnr: 8 Andelsnr: Leilighetsnr: U0101
Byggeår: 1898 - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: Selveierleilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i underetasje (sokkelleilighet). Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med metalplater (ikke besiktiget). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Om boligen: Hele leiligheten er pusset opp i 2021 med nytt bad og kjøkken.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Nye overskap i kjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Areal beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Intert bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets 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://eiendommorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (intert bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	115	115	0	0	0
Loftsbod	4	0	4	0	0
Kjellerbod	8	0	8	0	0
Totalt m²	127	115	12	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	115	115	0	Entre/gang, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, 2 ganger, omkleddingsrom, spisestue, stue.	
Totalt m²	115	115	0		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Det er skråtak, så høyeste punkt måles til ca 3,05m. Kjellerbod på ca. 8m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,95m. Gitterløsning.

Eier opplyser at sameiet er i en prosess med søknad for loftsutbygging. Dette gjør at loftsbod blir erstattet med en ny bod i tiden som kommer.

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det at drenering ble utført i 3 deler (2000,2010,2011). Ytterligere info fåes via styret.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>TG2: Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjon på fukt i nedre del av grunnmur. Undersøkelsen er utført i gang mot felleskjeller.</p> <p>Beskrivelse: Drenering fra (2000,2010,2011). Synlig utvendig fuktsikring. Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det at drenering ble utført i 3 deler (2000,2010,2011). Ytterligere info fåes via styret. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil og være avgjørende. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Teglstein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
TG2: Det er avflassing av utvendig puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.	

6.3 Rom under terreng



Måleresultat.



Måleresultat.

Type rom under terreng	Innredet
Pussede/malte mur-/betongvegger. Utførede kjellervegger som er plateslått/panelt.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen ble innredet i 1993 i forbindelse med seksjoneringen.	
Er det foretatt hulltaking i uttektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>TG2: Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Undersøkelsen er utført i gang mot felleskjeller.</p> <p>Hulltaking: Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng i soverom 1. Ved fuktmåling med pigge i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdi (det ble registrert under 6% vektprosent). Relativ luftfuktighet måles til 39,2. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.</p> <p>Beskrivelse: Pussede/malte mur-/betongvegger. Utførede kjellervegger som er plateslått/panelt. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering' Underetasjen ble innredet i 1993 i forbindelse med seksjoneringen. Utførede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon samt konstruksjonen av kjellergulv og kjellervegger hvor det for eldre bygg (før 1970) ikke er etablert kapillærbrytende sjikt. Manglende kapillærbrytende sjikt gir fare for fuktoppsug i konstruksjonen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader.</p>	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører som er profilerte. Entrer mangler lyd - og brannklassifisering merking.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1992. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkerte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2
TG2: Karmen er værslitte utvendig. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Entrer/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.	
Beskrivelse: Vinduer er fra 1992. Innerdører med ukjent alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut Overflatebehandlinger anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
TG3: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 33mm over hele rommet og ca. 22mm over 2 meter. TG2: Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 28mm over hele rommet og ca. 13mm over 2 meter. Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.6 Ildsted/Skorstein: Spisestue

Type pipe	Tegl
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det at pipa ble renoveret med nytt innvendig røykelep av stål i 2008/14.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Kakkelovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
TG1: Det er opplyst at pipe er renoveret. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1. Beskrivelse: Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det at pipa ble renoveret med nytt innvendig røykelep av stål i 2008/14. Pipa er innvendig renoveret med nytt stålrør. Ved at pipe er renoveret med nytt stålrør er det ikke krav til at pipens 4 sider skal være synlig. Kun 2 av sidene. Sote/feilsluke er ikke påvist i leiligheten. Pipa/beslag er felles for flere leiligheter. Det er stor høyde til taket uten adkomst, og det er ikke mulig å kontrollere pipas høyde over tak.	

6.7 Ildsted/Skorstein: Stue

Type pipe	Tegl
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det at pipa ble renoveret med nytt innvendig røykeløp av stål i 2008/14.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

TG1: Det er opplyst at pipe er renoveret. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1.

Beskrivelse:

Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det at pipa ble renoveret med nytt innvendig røykeløp av stål i 2008/14.
Pipa er innvendig renoveret med nytt stålrør. Ved at pipe er renoveret med nytt stålrør er det ikke krav til at pipens 4 sider skal være synlig.
Kun 2 av sidene.
Sote/feieluke er ikke påvist i leiligheten.
Pipa/beslag er felles for flere leiligheter. Det er stor høyde til taket uten adkomst, og det er ikke mulig å kontrollere pipas høyde over tak.

6.8 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Kjøkken

Type pipe	Tegl
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det at pipa ble renoveret med nytt innvendig røykeløp av stål i 2008/14.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

TG1: Det er opplyst at pipe er renoveret. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1.

Beskrivelse:

Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det at pipa ble renoveret med nytt innvendig røykeløp av stål i 2008/14.
Pipa er innvendig renoveret med nytt stålrør. Ved at pipe er renoveret med nytt stålrør er det ikke krav til at pipens 4 sider skal være synlig.
Kun 2 av sidene.
Sote/feieluke er ikke påvist i leiligheten.
Pipa/beslag er felles for flere leiligheter. Det er stor høyde til taket uten adkomst, og det er ikke mulig å kontrollere pipas høyde over tak.

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

TG1: Endelist på benkeplate ved oppvaskkum er løs.

Beskrivelse:

Kjøkken fra 2021 og type Kvånum. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Rosett i himling. Gulvvarme via folie.
Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med eittgreps armatur fra Grohe og uttrekkbart munnstykke. Lys under overskap og stikk på vegg. Vedovn. Innredning med kullfiltervifte over stekeovnen. Det er integrert stekeovn og platetopp fra Grundig. Microovn fra Siemens. Oppvaskmaskin fra Grundig. Kjøl/fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsivfte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk

TG-2

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

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.10 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Merk følgende vedrørende omkleddingsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. Rommet er opprinnelig en bod.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggjett / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til røiming, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Røimingsvei er fra gang 1 via kjeller. Takhøyder måles til: Soverom: 2,65m Entre: 2,69m Bad: 2,34m Vaskerom: 2,28m	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i gang og spisestue via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2021. Skiftet soilrør i hele bygården samt bunnledninger og nye kobberør i 2024, utført av VVS Kontaktet i regi av sameiet.	
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

TGT: Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2021. Skiftet soilrør i hele bygården samt bunnledninger og nye kobberør i 2024, utført av VVS Kontaktet i regi av sameiet.

Beskrivelse:

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.

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i boenheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2021. Skiftet soilrør i hele bygården samt bunnledninger og nye kobberør i 2024, utført av VVS Kontaktet i regi av sameiet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

TGT: Vannrør i boenheten er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2021. Skiftet soilrør i hele bygården samt bunnledninger og nye kobberør i 2024, utført av VVS Kontaktet i regi av sameiet.

Beskrivelse:

Fordelerskap er plassert i vaskerom. Stoppekran er plassert i fordelerskap. Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.13 Elektrisk



Sikringskap med automatsikringer i gang 1.
Kursfortegnelse på innside av skapdør.

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

Oppsummering av elektrisk TG-1

El kontroll:
Kontrollen utført 23.01.2025 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Elektriske arbeider:
2023:
Inntakstavle: Byttet hovedsikring og montert nytt overspenningsvern. Montert ny avdekking.
Soverom: Fjernet stikkontakter langs list for å gi plass til seng. Byttet resterende stikkontakter fra 2-veis til 4-veis.
Lagt ny kabel fra soverom til stikkontakter i entre.
Datert 2023-03-08, utført av Bollelektrikeren.

6.14 Varmtvannsbereder: Vaskerom

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2020/21	
Størrelse	
Ca 250 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm og veggventil ført til yttervegg.

6.16 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv (60x60) og fliser på vegger (heldekkende). Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med 2 ettgreps armatur fra Grohe. Lys og spill på vegg. Stikkontakt på vegg. Utstyrt med badekar, åpen dusj, mekanisk avtrekk og veggmontert wc. Armatur for badekar, regn/hånddusj fra Grohe.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet er fra 2021 ved fremlagt ferdigattest 20.12.2021 av Mo-tekk Interier AS (se boligmappe).

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater TG-2

TG2: Utett silikonfuge i dusjone i overgang gulv/vegg.

Merknad: Vindu er plassert i våtsone for dusjone. Det er gjort tiltak ved innramming av vindu med flis inn mot karm.

Beskrivelse:
Badet er fra 2021 ved fremlagt ferdigattest 20.12.2021 av Mo-tekk Interier AS (se boligmappe).

Anbefalte tiltak overflater

Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

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 rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-0

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

Beskrivelse:

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2021.

Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-0

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene. Utførende håndverker har fremvist dokumentasjon på godkjent løsning uten drepsåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-0

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

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-0

Med bakgrunn i at våtrommet er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking. Uavhengig kontroll er utført. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet eller gjennomgått. Dette i tråd med veileder fra direktoratet for byggekvalitet - veileder til forskrift.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
------------------------	----

Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

6.17 Våtrom: Vaskerom

Sluk i vaskerommet.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Utstyrt med bereder, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vakerommet er fra 2021 ved fremlagt ferdigattest 2012.2021 av Mo-tekk Interior AS (se boligmappe).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.</p> <p>Merknad: Dør er plassert i våtzone. Det ble ikke registret avvik på befaringstidspunktet.</p> <p>Beskrivelse: Vaskerommet er fra 2021 ved fremlagt ferdigattest 20.12.2021 av Mo-tekk Interier AS (se boligmappe).</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).	

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 rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
<p>Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at vaskerommet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.</p> <p>Beskrivelse: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2021.</p>	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad, og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Med bakgrunn i at våtrommet er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking. Uavhengig kontroll er utført. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet eller gjennomgått. Dette i tråd med veileder fra direktoratet for byggekvalitet - veileder til forskrift.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.	

6.18 Balkong, terrasse, plattform

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

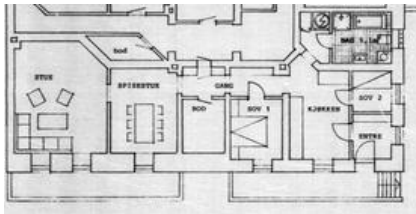
Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U. etasje





Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Maier, Erik Hverven	9578-5999-4-4172222	2026-02-08 12:57:53
Bjerkreim-Hanssen, Nina	9578-5999-4-1280555	2026-02-08 12:55:36

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.

Uttytt dato
8. feb. 2026
Oppdragsnummer
34-0017/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Oscars gate 46, 0262 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bjørvika
Selgere Nina Bjerkreim-Hanssen, Erik Hverven Maier	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. februar 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 92044791 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo-tekk Interiør AS, totalrenovering av bad des.2021 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo-tekk Interiør AS, totalrenovering av bad des.2021 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo-tekk Interiør AS, totalrenovering av bad des 2021 i regi av tidligere eier.
Dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Iht. tidligere eier er drenering av bygården foretatt. Styreleder har dokumentasjon og firmanavn.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingeniør Ivar Pettersen AS i feb. 2022. All det elektriske er skiftet ut. inkl. nytt sikringskap. Alle stikkontakter er byttet ut og er jordat. Dokumentasjon i Boligmappa.no Overspenningsvern installert i 2023 av Boligelektrikeren.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2025. Etilsyn utført, ingen merknader.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Kontakten AS i 2024. Skiftet soilrør i hele bygården, inklusive bunnledning samt skiftet til nye kobberør. Styreleder har dokumentasjon på arbeidet. Reparasjon av brudd på stikkledning i oppkjørselen skal utføres i 1. kvartal 2026, antas å bli dekket av sameiets forsikringselskap.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Deler av loftet er under utbygging, styreleder har informasjon.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble det i 2022 lagt radonsug og tettet med radon tettemiddel under leiligheten (styreleder har mer informasjon).

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling foretatt i 2023, styret har dokumentasjon.

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste om setningskade på bad i 2020, badet ble totalrenovert etter dette. Ingen feil i vår botid.

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)

Ja

Beskriv: Saltutslag på enkelte punkter i bakvegg mot felles kjeller.

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/setningskkader eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja, se punkt 11.

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

Nei

Eventuell kommentar: Se punkt 5.

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

Eventuell kommentar: Sameiet har avtale med skadedyrfirmaet Pelias.

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, takserapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten oppmålt i forbindelse med salg i 2023.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det foreligger rammetillatelse for utbygging av siste del av loftseksjonen.

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 huseien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Gården har hatt branntilsyn og det er lagt en tiltaksplan der enkelte tiltak gjenstår. Styret er i gang med å innhente tilbud på gjenstående arbeider. Sameiet har vedtatt å installere heis, men installasjonstidspunkt er uvisst.

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?

Ja

Beskriv: Leiligheten ble totaloppusset av tidligere eier i perioden 2020-2022. Alle flater nymalt, nytt gulv, varmemefolie i alle rom, nytt kjøkken, nytt bad, nytt røropplegg og nytt elektrisk anlegg.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0017/25

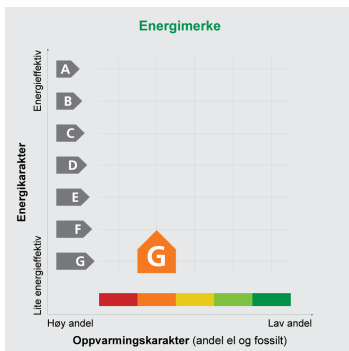
Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjerkreim-Hanssen, Nina	2026-02-08	Maier, Erik Hverven	2026-02-08
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Bjerkreim-Hanssen, Nina		 bankID Maier, Erik Hverven	

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Oscars gate 46
Postnr	0258
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	296
Seksjonsnr.	8
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1371067
Dato	16.03.2022



Innmeldt av Betty Kalikstad

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot grunn
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Oscars gate 46
 Postnr/Sted: 0258 Oslo
 Leilighetsnummer:
 Bolignr:
 Dato: 16.03.2022 21:45:31
 Energimerkenummer: A2022-1371067
 Ansvarlig for energiattesten:
 Energimerking er utført av: Betty Kalikstad

Gnr: 213
 Bnr: 296
 Seksjonsnr: 8
 Fester:
 Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Geir Olav Fuglem

Vår ref: 34-0017/25
Oslo, 28.01.2025

Megleropplysninger på Oscars gate 46 - gnr. 213, bnr. 296, snr. 8 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse
Nina Bjerkreim-Hanssen	
Erik Maier	Oscars gate 46, 0258 Oslo

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.
	Svenn Bjerknes	47190690	sbjerkna@hotmail.com
INFORMASJON OM EIENDOMMEN			
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr. Kommune
	213	296	8 Oslo
Sameiets org.nr:	Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
	996203800		
Navn på bortfester:	Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Foreligger det ferdigattest?	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringselskap og polisensnr.		
	Gensidige, 64307533		
Har sameiet husoppforsikring?	Hvis ja, oppgi forsikringselskap og polisensnr.		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
PARKERING OG GARASJE			
Medfølger det p-/garasjeplass?	Plassens nummer:		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	Evt. ekstra kostnad: Beløp kr		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei			



DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
		Ikke til sjenase for beboerne	
FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
		Se vedtekter.	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE			
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats: Avdrag: Bet. f.o.m.:
1			
2			
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
		Kr	Kr
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	Hvis ja, restanse kr
	4.411	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:		
1.	Strøm, inntekst, komm.avg., forsikr., vask, vattmeske etc.		
Avregnes fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	
GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:



nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Skriv her:

For Geir Olav Fuglem

3/1-25

Sted, dato

Signatur

Geir Olav Fuglem

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning *vedlagt e-post*
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling *kontakt styretleder*
- Kopi av vedtekter/husordensregler *vedlagt*
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån *n/a*
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier *n/a*

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post l.tomter@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Liv Tomter
Eiendomsmegler

Nordvik Bjørvika
Vogts gate 47, 0191 Oslo

Telefon: +47 480 33 007
l.tomter@nordvikbolig.no

**VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET OSCARSGATE 46**

Vedtatt i Årsmøte
Den 27. april 2023
i medhold av Lov om eierseksjoner av
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Oscarsgate 46, og har gårdsnummer 213 og bruksnummer 296 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30. august 1991.

Sameiet består av åtte boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene eller bruksavtalen, er fellesarealer.

Sameiet har opprettet en bruksavtale som fordeler rettigheter til loft over seksjon 7 for utbygging/integrering i seksjonen, loftsboeder, kjellerboeder og garasjeplasser mellom seksjonseierne. Bruksrettsavtalen ligger som vedlegg til vedtektene (og utgjør en integrert del av vedtektene). Det kreves enstemmighet blant samtlige seksjonseiere for endringer i denne avtalen.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, Eierseksjonsloven, Bruksrettsavtalen og vedtektene. Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å samtykke etter vedtak i styret. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i

Eierseksjonslovens § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Seksjonseieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon, inklusive pantsettelse og utleie/fremleie av seksjonen. Seksjonseierne kan dog ikke inngå bindende avtale om utleie før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre, inklusive eventuelle fremtidige vedtak. I leiekontrakten må det gjøres tydelig at leieforholdet opphører ved salg av leiligheten. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, sin egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av utleieforholdet.

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever resekjonering.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp (månedlig eller kvartalsvis) som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av

felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Ved forsinket betaling kan sameiet kreve purregebyr og forsinkelsesrenter.

Sameiet sørger for fullverdiforsikring for hele eiendommen. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for innboforsikring.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. Eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har sameiet et tinglyst pant i seksjonene for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet med kr 20.000 pr. seksjon.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter blant annet:

- a) inventar
- b) utstyr - som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- c) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne § 5.1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. Eierseksjonslovens § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto, betale forsikringens egenandel dersom erstatningsansvar etter Eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne

slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter, hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jfr. Eierseksjonslovens § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Helhetlig utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Endringer og nyanlegg etc. av seksjonene kan kun utføres etter godkjenning på årsmøtet. Tilsvarende gjelder for eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Årsmøte kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Ved betydelig oppussing i egen seksjon skal styret informeres.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og Eierseksjonsloven krever Årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheter (utkastelse)

Hvis seksjonseierens (eller seksjonens bruker) oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens (eller brukers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige

brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheter etter Tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. Eierseksjonslovens § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet - Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst 2 uker. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Ettersendelse av dokumenter og underlag til saker som skal behandles på årsmøtet skal skje minimum 1 (en) uke i forkant av årsmøtet.

Innkallingen skjer skriftlig eller som e-post (elektronisk kommunikasjon).

Innkallingen skal tydelig angi de sakene Årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt forslaget i forkant av innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 7.5, 2. ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonslovens § 20, 2. ledd 2. punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i Eierseksjonslovens § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- e) endring av utgiftsfordelingen
- f) innskrenkninger i seksjonseierne råderett

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom eng interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter Eierseksjonslovens §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt, med mindre Årsmøtet gir fullmakt til at styret selv kan velge sin leder ved konstituering. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse (eventuelt gjennom et forslag som forelegges Årsmøtet), føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Ole Jørgen Benedictow

Oscars gate 46
0258 OSLO

Mob 938 86 482
e-post: ole_jorgen.benedictow@wemail.no

Oslo, 06.16.2024

Årsmøtet i Sameiet Oscars gate 46 06.17. 2022 Gjennomgang av årsregnskapet for året 2023

To hovedoppgaver er forbundet med denne oppgaven:

- (1) Ut fra mine begrensede forutsetninger å kontrollere at det er samsvar mellom bilag for inntekter og utgifter og regnskapsoppsettet;
- (2) at regnskapet gjenspeiler oppfølging av de omkostningsførende vedtak på foregående års generalforsamling.

Regnskapsfører er Geir Olav Fuglem

(3) Regnskapet er meget pedagogisk oversiktlig satt opp og ført. Jeg har lyst til å bruke karakteristikken forbilledlig. Veldig nyttig er l. vedlegg som er Resultatregnskap for som viser driftsinntekter, driftskostnader og finansinntekter og finanskostnader for regnskapsåret 2022 og , for komparasjon, for foregående år med påfølgende endringskolonne. Til Resultatregnskapet er vedlagt en total regnskapsoversikt som viser sameiets inntekter og utgifter måned for måned gjennom året. Det er da et veldig nyttig redskap for kontrollen av bilagene som er vedlagt og organisert måned for måned.

Regnskapet viser også at sameierne er ryddige og pliktoppfyllende i forhold betaling av andel fellesutgifter og for ekstraordinære innbetalinger.

Regnskapet viser at det er gjort mye og godt arbeid for å ta vare på og utvikle sameiets fellesformue. Det framgår at sameiernes innbetaling av andel fellesutgifter ikke dekker løpende ordinære utgifter, men at det trekkes vekslers på tidligere innbetalte ekstra midler. Det kan bare fungere som en kortsiktig løsning.

Så vidt jeg kan se er alle kontooversikter, fakturaer, bilag og kvitteringer vedlagt. Jeg har som vanlig gått relativt nøye gjennom regnskapet ut fra de foreliggende forutsetninger, men gjort kontrollberegninger nødvendigvis etter stikkprøveprinsippet. Det synes å være samsvar mellom bilag for inntekter og utgifter og regnskapsoppsettet. Med et mindre unntak (se pkt. 1 under), synes det å være samsvar mellom bevilgninger og forbruk.

Jeg har funnet bare noen mindre punkter og noe småplukk som kan være nevneverdig:

- (1) «Utgifter Hagen». Det er bevilget kr 5000, men brukt kr 15.948, som må ansees å være et vesentlig overforbruk. Overskridelsen er ubegrunnet.

(2) Gårdens strømforbruk er sterkt økt ifølge alle grafer. Det gjelder for alle årets måneder.

Gården bruker nå strømselskapet Fortum. Jeg har notert meg noen kritiske medieoppslag.

(3) Korrespondanse datert 18.04.23, arkivert under mai 2023, mellom Norges Bridgeforbund og regnskapsfører Geir Fuglem om kveldsavgift for juniorer og pris for spillekveld. Formodentlig feillagt.

(4) Navn på vaktmester bør skrives korrekt. Hans fornavn er Alp (og ikke Alfa, som er en gresk bokstav)

Jeg har ikke funnet noen uregelmessigheter i regnskapet eller grunn til å påpeke mulige forbedringer. Det er hyggelig å kunne si at i de 23 år jeg har hatt denne oppgaven, har jeg ikke sett mer ryddige og oversiktlige regnskaper enn de som regnskapsfører Geir Fuglem lager.

Så vidt jeg kan se, er Årsregnskapet for året 2023 for Sameiet Oscars gate 46 formelt i orden og kan anbefales godkjent av Årsmøtet.

Med vennlig hilsen
Ole Jørgen Benedictow

Årsrapport for 2023-2024

Sameiet Oscars gate 46



Styresammensetning:

Styret har i perioden fra Årsmøte i 2023 bestått av Sverre Bjertnæs (styreleder), Herborg Erdal og Thomas Bjørnflaten (fungerende styreleder fra og med 31.01.24).

Styreaktiviteter/styremøter:

Vi har avholdt tre styremøter i perioden (05.10.23/04.12.23/14.12.23).

Grunnet ekstremt arbeidstrykk siden høsten i fjor, og fortsatt stigende arbeidstrykk fra årsskiftet og frem til nå, har styremøter ikke blitt prioritert. Driften har blitt gjennomført med praktiske samtaler og uformelle møter.

Soilrør-saken har tatt det meste av fokuset, og har blitt gjennomført ved at styremedlemmene har fordelt ansvaret seg imellom.

Styret har også avholdt intervju-runder med anbyderne i soilprosjektet, der vi endte opp med å velge VVS-kontakten.

I tillegg til soil-saken har vi hatt fokus på utbyggingen til David, og oppfølgingen av dette.

To ekstraordinære sameiermøter er forberedt og avholdt.

Pga gårdens alder er det mye forefallende arbeid som må utføres ukentlig. Som eksempler kan disse punktene nevnes:

- Takrenner som løsner
- Oppsett av vaktmester-oppgaver
- Rydding av fellesarealer
- Organisering av dugnadsoppgaver

REGNSKAP FOR 2023

	2023	Budsjett 2023	2022	Endring mot 2022	Avvik mot budsjett
DRIFTSINNTEKTER					
Ordinær husleie fra Sameierne	449 997	450 000	405 702	44 296	-3
Ekstraordinære innbetalinger (ordinær drift) *)	260 000	150 000	50 000	210 000	110 000
Uttøyte fra Oppussingsfonden	13 481	13 000	13 170	311	481
Sum Driftsinntekter	723 478	613 000	468 872	254 607	110 478
DRIFTSKOSTNADER					
Kommunale avgifter	189 637	170 000	159 158	-30 479	-19 637
Strøm og nettlesje	71 474	45 000	52 633	-18 841	-26 474
Trappevask	23 970	22 000	21 656	-2 313	-1 970
Oppussing og Mindre anskaffelser	-	-	-	-	-
Reparasjoner og vedlikehold	63 697	30 000	30 790	-32 907	-33 697
Vaktmester- og håndverksjenester	23 520	50 000	-	-25 520	24 480
Utgifter Hagen	15 948	5 000	13 279	-2 669	-10 948
Styre honorar (påskjønnelse sameierne)	10 000	-	-	-10 000	-10 000
Regnskaps honorar (inkl. ekstra bistand)	35 000	35 000	50 000	15 000	-
Telia (Internett og TV sameiet)	58 831	55 000	50 621	-8 210	-8 831
Forsikringer	130 218	125 000	120 021	-10 197	-5 218
Andre driftskostnader	30 892	10 000	9 764	-21 128	-20 892
Sum Driftskostnader	655 186	547 000	507 923	-147 263	-108 186
DRIFTSRESULTAT	68 293	66 000	-39 051	107 344	2 293
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Netto Finansielle poster	-884	-1 000	-1 275	392	116
NETTO FINANSIELLE POSTER	-884	-1 000	-1 275	392	116
ÅRSRESULTAT *)	67 409	65 000	-40 326	107 736	2 409

Resultatet for 2023 utgjør et overskudd på ca KNOK 67. Som vi ser har ikke de ordinære innbetalingene av fellesutgifter på ca KNOK 450 vært i nærheten av tilstrekkelige til å dekke totale kostnader på ca KNOK 655. Styret har derfor vedtatt at det i utgangspunktet bør kalles inn KNOK 260 – dette for å i) dekke økningen i fellesutgiftene, samt ii) ta høyde for at den ordinære egenkapitalen var negativ med i overkant av KNOK 60 pr. 31.12.22. Et alternativ til innkalling av midlene kan eventuelt være at årsmøtet permanent vedtar at man kan ta hele beløpet fra «Oppussingsfondet» i stedet, som pr. 31.12.23 står til rest med ca KNOK 374 pr. 31.12.23 (gammelt vedtak, ikke alt er benyttet i perioden 2022-2023). I så fall trenger man ikke kalle inn disse midlene. Dette punktet vil i årsmøtet bli tatt inn som et eget agendapunkt – hvor styrets forslag er at årsmøtet vedtar at Oppussingsfondet i sin helhet benyttes permanent til å dekke inn underskuddet på den ordinære driften (i form av for lite innbetalte løpende fellesutgifter). Med disse ca KNOK 370 vil man også kunne dekke inn de ca KNOK 100 som er påløpt av 'ekstra' kostnader i 1. halvår 2024 – hvor man heller ikke har innbetalt tilstrekkelige fellesutgifter løpende; fordi man ikke legger opp til oppjustering av fellesutgiftene før fra og med 1. juli 2024.

«Hagen»

Kostnader til «Hagen» har i 2023 utgjort samlet ca KNOK 16, hvorav KNOK 6 er betalt til TA Skogsdrift og Trefelling AS, mens avviket mot budsjett for øvrig skyldes anmodet bistand fra vaktmester (timer).

Balansen pr. 31.12.23 (vedlagt utsendelsen av materialet) viser at man gitt de KNOK 260 som diskutert ovenfor er kommet i null (KNOK 4 i pluss) på Ordinær Egenkapital, samt at beløpet for Oppussingsfondet utgjør de KNOK 374 kommentert ovenfor.

Budsjett for 2024 - I styrets forslag er det lagt til grunn at innbetaling av fellesutgifter økes betydelig til KNOK 650 for året, slik at man bringer Egenkapitalen tilnærmet i null. I tråd med styrets forslag ovenfor tenkes KNOK 100 av denne økningen (for 1. halvår 2024) å dekkes inn ved å tømme Oppussingsfondet helt.

	2023	Budsjett 2024	Endring
DRIFTSINNTEKTER			
Ordinær husleie fra Sameierne	449 997	650 000	200 003
Ekstraordinære innbetalinger (ordinær drift) *)	260 000		-260 000
Utbytte fra Gjensidige Stiftelsen	13 481	14 000	519
Sum Driftsinntekter	723 478	664 000	-59 478
DRIFTSKOSTNADER			
Kommunale avgifter	189 637	224 000	-34 363
Strøm og nettleie	71 474	70 000	1 474
Trappevask	23 970	25 000	-1 031
Reparasjoner og vedlikehold	63 697	50 000	13 697
Vaktmester- og håndverkstjenester	25 520	30 000	-4 480
Utgifter Hagen	15 948	10 000	5 948
Regnskapshonorar (inkl. ekstra bistand)	35 000	38 000	-3 000
Telia (Internett og TV sameiet)	58 831	62 000	-3 169
Forsikringer	130 218	140 000	-9 782
Andre driftskostnader	30 892	20 000	10 892
Sum Driftskostnader	655 186	669 000	-13 814
DRIFTSRESULTAT	68 293	-5 000	-73 293
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Netto finansielle poster	-884	-1 000	-116
NETTO FINANSIELLE POSTER	-884	-1 000	-116
ÅRSRESULTAT	67 409	-6 000	-73 409

Styret har ellers vedtatt at Fellesutgiftene må økes fra og med 1. juli 2024. Styret kommer tilbake med et vedtak og informasjon om nye beløp for hver enkelt seksjon i forkant av årsmøtet i egen e-post til sameierne via forretningsfører.

Oslo, 17. Juni 2024

Sameiet Oscars gate 46

v/Styret



Saksliste

Årsmøte 2024

Sameiet Oscars gate 46

Årsmøte i sameiet avholdes mandag den 24. juni kl. 18:00.

Møtet avholdes hos Thomas Bjørnflaten i Oscars gt. 46, 3. etasje.

Vi håper alle seksjonseierne har anledning til å delta på årsmøtet, evt. ved fullmektig.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder (styrets leder om ikke annet vedtas)
- B) Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Valg av en referent (protokollfører), samt 2 seksjonseiere som protokollvitner som signerer den endelige protokollen fra årsmøtet

2. ÅRSRAPPORT for 2023

3. ÅRSREGNSKAP for 2023

4. BUDSJETT 2024

5. Overføring av midler

Vedtak om at Oppussingsfondet pr 31.12.23 benyttes i sin helhet til å dekke inn alt etterslep på ordinære Fellesutgifter for perioden 2022/2023 og 1. halvår 2024".

6. STATUS SOILRØR-PROSJEKTET

Prosjektet er forhåpentligvis startet opp i forkant av årsmøtet. Innkalling av økonomiske midler gjøres separat.

7. Vedtak heis i første trapperom

2/3 flertall kreves) etter at Chen/Naeem Akbar har gjort rede for:

- om Plan og Bygg godtar at bare heis i hovedtrappen gjennomføres, eller om tillatelsen forutsetter bygging av begge heisene
- om håndløperen må demonteres eller ikke.
- målsatte tegninger
- ev. oppdatert pris pga. stedstilpasning

8. Diverse løpende prosjekter

- Brannvern - del 2 / gavlvegg-rehab / takrenner / fellesarealer / oppgang

9. INNKOMNE FORSLAG

Informasjonssak fra Nina og Erik:

Parkering i oppkjørselen skjer stadig vekk (også over natten), selv om dette skal begrenses pga. brannikkerheten. Vi som bor under bakkenivå er spesielt berørt av dette når biler står rett utenfor våre vinduer/inngangsparti og kjøring i grusen skjer rett ved fra vår datters soveromsvindu.

Skal man reservere hagen til privat bruk, må man huske å informere oss i kjelleren og ikke bare henge oppslag i oppgangen. Vi bruker ikke oppgangen og vil dermed ikke få med oss informasjonen.

Vi vet at hagen er felles, men helst unngå å bruke vindusbrønnene utenfor våre vinduer

10. VALG AV STYRE - styreleder og styremedlemmer.

**Thomas
Bjørnflaten**
Styrets
fungerende
leder
19.06.24(sign.)

SAMEIET OSCARSGT 46

Forslag Budsjett 2024

	2023	Budsjett 2024	Endring
DRIFTSINTEKTER			
Ordinær husleie fra Sameierne	449 997	650 000	200 003
Ekstraordinære innbetalinger (ordinær drift) *)	260 000		-260 000
Utbytte fra Gjensidige Stiftelsen	13 481	14 000	519
Sum Driftsinntekter	723 478	664 000	-59 478
DRIFTSKOSTNADER			
Kommunale avgifter	189 637	224 000	-34 363
Strøm og nettleie	71 474	70 000	1 474
Trappevask	23 970	25 000	-1 031
Reparasjoner og vedlikehold	63 697	50 000	13 697
Vaktmester- og håndverkstjenester	25 520	30 000	-4 480
Utgifter Hagen	15 948	10 000	5 948
Regnskapshonorar (inkl. ekstra bistand)	35 000	38 000	-3 000
Telia (Internett og TV sameiet)	58 831	62 000	-3 169
Forsikringer	130 218	140 000	-9 782
Andre driftskostnader	30 892	20 000	10 892
Sum Driftskostnader	655 186	669 000	-13 814
DRIFTSRESULTAT	68 293	-5 000	-73 293
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Netto finansielle poster	-884	-1 000	-116
NETTO FINANSIELLE POSTER	-884	-1 000	-116
ÅRSRESULTAT	67 409	-6 000	-73 409

*) Merk:

Som påpekt i resultatregnskapet for 2023 anbefales en ekstraordinær innbetaling på samlet KNOK 260 for å komme ajour på bokført Egenkapital (for lite innbetalt i Fellesutgifter i perioden 2022-2023) pr utløpet av 2023 (fjoråret).

Vi ser da ovenfor at det foreslåtte Budsjettet for 2024 med kostnader på KNOK 669 nødvendigvis forutsetter at Fellesutgiftene for 2024 må innbetales med et tilsvarende beløp. Dette blir som vi ser en økning på KNOK 200 sammenlignet med de mnd beløpene som har vært betalt inn av sameierne så langt i 2024. Det vil altså for 2024 mangle KNOK 200, som må dekkes inn over bare 6 mnd for at man også skal være ajour uten negativ egenkapital pr. 31.12.24. Det bør fattets et vedtak i Årsmøtet mht om dette skal skje gjennom en splitt på økning i Fellesutgiftene pr. mnd fra 1. juli 2024 og enda en ekstraordinær innbetaling for 2024. Regnskapsfører anbefaler det siste, siden Fellesutgiftene pr. mnd ellers blir for høye i 2025 (betaler nytt høyt beløp for alle 12 mnd der).

SAMEIET OSCARSGT 46

BALANSE PR. 31.12.

	2023	2022
E I E N D E L E R		
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader (inkl. GET)	42 319	11 176
Utsatt innbetaling av ex.ord. Felleskostnader	260 000	0
Diverse fordringer	46 649	74 304
Sum fordringer	348 968	85 481
Bankkonto (inklusive "Oppussings Fond")	82 577	369 778
Sum omløpsmidler	82 577	369 778
SUM EIENDELER	431 544	455 259
E G E N K A P I T A L O G G J E L D		
E G E N K A P I T A L		
Annen Egenkapital	-63 388	-23 062
Årets resultat	67 409	-40 326
SUM Ordinær Egenkapital	4 021	-63 388
Oppussings Fond (ikke benyttet)	374 472	451 621
Sum Egenkapital	378 492	388 232
G J E L D		
Kortsiktig gjeld	37 500	30 000
Forskuddsbetalt husleie	15 552	37 026
Sum kortsiktig gjeld	53 052	67 026
Sum gjeld	53 052	67 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	431 544	455 259

Oslo, 24. juni 2024

 Sverre Bjertnæs
 Styrets leder

 Thomas Bjørndalen
 Styremedlem

 Herborg Erdal
 Ttyremedlem

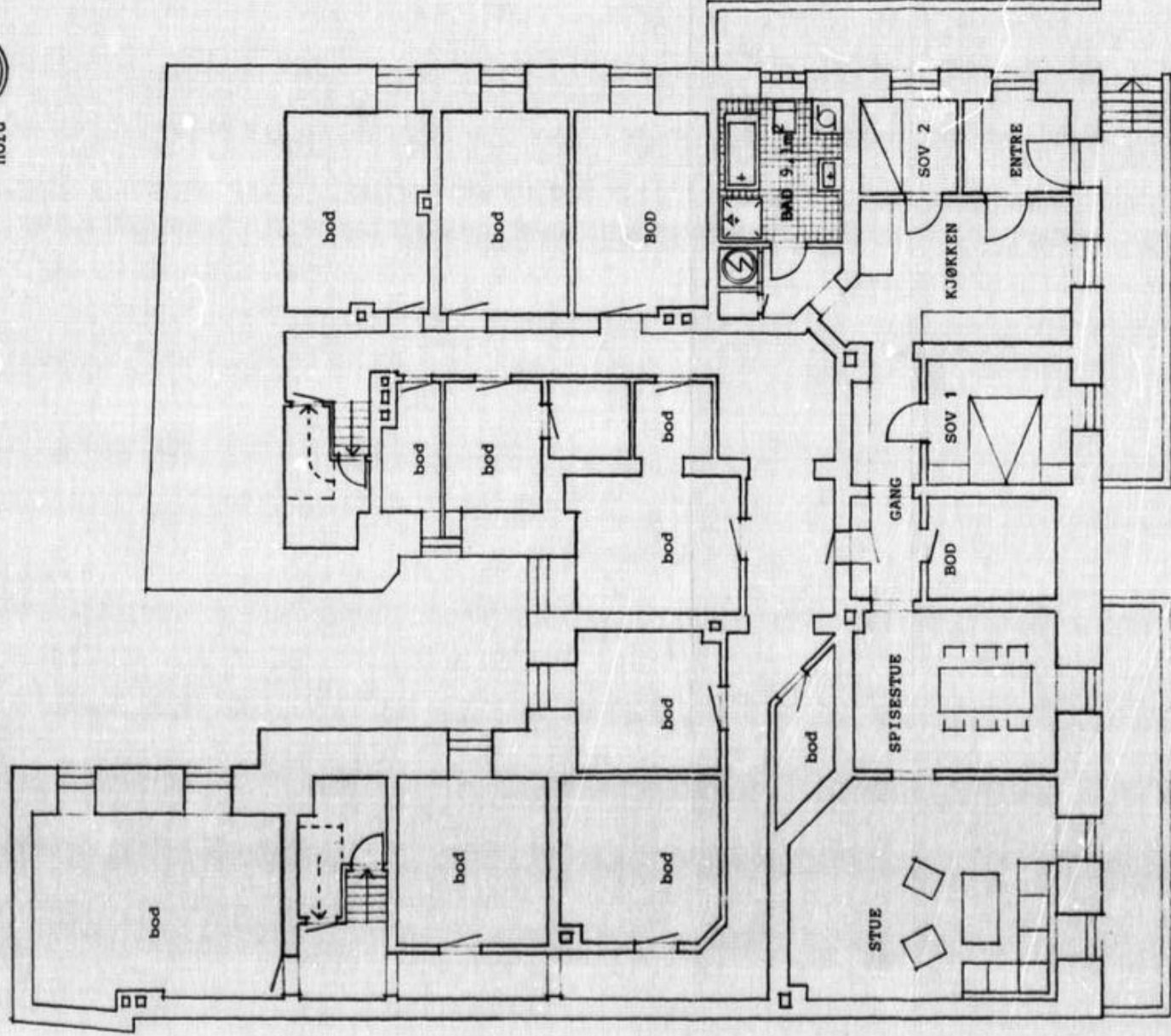
MOTTÅTT

03.FEB.93

PLAN-00 BYGNINGSSETATEN



nord



V.D.J.-No. 489 97
8 Bilag.

Arbejdets
Erklæring.
6 Tegninger
1/6 Arbejdets
Tegninger.



$\frac{3941}{97} = \frac{4036}{97} = \frac{4103}{97} = \frac{4225}{97}$

Expeditions-Dokument

angaaende *Kaungebuis*

pa Matr.-No. *46 Aarsgaard.*

Indleveret *19 Nov 97.* Attesteret *8 September 97.*



Committeres D. Læs. Reguleringsplan og Opvaalningsplan med Anmodning om at gøres en Prøve af de vedtagne til Landets Afskrift, og om at gøres en Prøve af de vedtagne til Landets Afskrift, og om at gøres en Prøve af de vedtagne til Landets Afskrift.

Christiana den 20^{de} November 97
Om. Linthorpe



Dispensation fra § 6 maa indhentes. Forsigtigt inkt at bemærke.

d. u. s.
Theodor Gallus



Ladet at benytte
den 24^{de} 97.
- Galman, C. J.

Committeres den afd. Sundhedskommission.
Christiana d. 24. November 1897.
Om. Linthorpe

V.P.J. No. 25-1915
1-1-15

Immeldebre
1 begyning.

10/16

Expeditions-Dokument

angaaende Vandkloretubing.

paa Matr.-No. 46 Oskarsykt

Indleveret 12^{te} jan. 1915

Attesteret 13/4-1915.



Overensdes Thia. Sundhedskommissionen
til Erklæring.

Kristiania 18^{de} januar 1915
O. Hjeltn Høstermann



Åustrømmene maa skaffes en ef-
fectiv ventilation og klosetter og cisterner
maa være av godkjent type.

Badene forudsattes at have særskilt anlæg.

Udvalgte sanhedskommissionen den 20^{de} januar 1915.

Efter bemyndigelse

J. Barner

Overensdes Thia. Lang- og Kloakvæsen
til Erklæring.

Kristiania 18^{de} jan
hos Inspektøren
Th. Holten



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

22 04 90 00



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

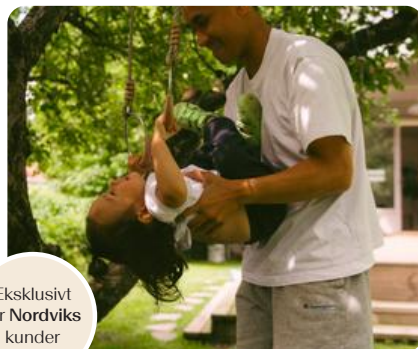
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 RØYKVARSLE

der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Oscars gate 46 0258 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 296, snr 8 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

