NORDVIK

Oscars gate 80

3 soverom | 204 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Oscars gate 80

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Andre vedlegg
44	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
86	Vedlegg
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.08.2026









Nøkkelinformasjon

Gjennomgående hjørneleilighet på over 200kvm med vestvendt balkong! Moderniseringsbehov. 3 bad + vaskerom. Utleiedel.

Prisantydning	**17 490 000,-**
Omkostninger	**438 340,-**
Totalpris	**17 928 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 698,-**
BRA-i	**204 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til flotte Oscars gate 80, presentert av Sindre T. Jonassen v. Nordvik Frogner!

Leiligheten byr på store, luftige rom og klassiske detaljer som rosett, stukkatur og doble fløydører. Videre har du tre baderom, vaskerom, separat kjøkken og vestvendt balkong, samt utleiedel med egen inngang. Deler av boligen har et moderniseringsbehov, så her kan du skape ditt drømmehjem (se alternativ plantegning for inspirasjon)!

Høydepunkter:

- Attraktiv beliggenhet i et av Oslos mest eksklusive nabolag
- Mulighet for skattefri inntekt i hybel med egen inngang
- Moderniseringsbehov og stort potensial
- Klassiske detaljer og generøs takhøyde
- Ettermiddagssol på balkong
- 4 boder på totalt 33kvm
- Nærhet til «alt»

Velkommen til visning! Ta kontakt om oppsatt visning ikke passer.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 204 kvm
Total BRA: 206 kvm

Tyder






























FLEURS DU
MARCHÉ
MONTMARTRE
ROSIER





Soverom 2 er også av svært god størrelse og fikk etablert eget baderom i 2015.

Flislagt baderom fra 2015 med gulvvarme og spotbelysning.





Her også rikelig med plass til oppbevaring. Det må gjøres tiltak før støpejernsovn kan brukes.

I det du kommer inn blir du møtt av en romslig og innbydende entré med klassiske detaljer.





Boligen har også en utleiedel med egen inngang.

Velkommen til visning! Flott inngangsparti med plass til barnevogn under trappen.



Utleiedel med egen inngang fra bakgård. Soveplass i praktisk hems.





Baderom i utleiedel.



Kjøkken og inngangsparti i utleiedel.

Praktisk vaskerom i tilknytning til stue.





Pent opparbeidet bakgård med beplantning og sittegruppe. Leiligheten disponerer hele 4 boder på totalt 33 kvm.

Velholdt bygård vendt mot enveiskjørt gate. Utenfor etableres det kommunale elbilladere (arbeid er planlagt ferdigstilt 10. september).



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0399/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oscars gate 80, 0256 OSLO
Gnr 213, bnr 325, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Morten Ross

Kjøpesum og omkostninger
17 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
437 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
438 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
451 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 928 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 941 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 204 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 237 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 204 kvm. Entré/gang, hall, to stuer, gang, vaskerom, To soverom, To bad, Wc-rom, bod, bad/dusjrom og TVstue/soverom.
BRA-e: 2 kvm. Ektern bod i trappeløp (mellom 1. og 2. etasje).
Total BRA: 206 kvm.
TBA: 5 kvm. Vestvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 23 kvm. To ekterne boder.
Total BRA: 23 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 8 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.

Solforhold
Sol i forhage og balkong fra ca. klokken 15:00 på sommeren. I bakgården har du sol på formiddagen og frem til ca. klokken 15:00.

Innhold
1. etasje - 204 kvm BRA-I: Entré/gang, hall, to stuer, gang, vaskerom, To soverom, To bad, Wc-rom, bod, bad/dusjrom og TVstue/soverom.
Leiligheten disponerer hele fire boder på totalt 33 kvm.

Velkommen til en særegen og romslig leilighet på hele 204 m², beliggende i høy 1. etasje med vestvendt balkong i et attraktivt og klassisk nabolag på Frogner. Boligen har et stort potensial for den som ønsker å sette sitt eget preg med en god kombinasjon av klassiske detaljer og moderne komfort.

Dagens planløsning har flere stuer på rad, tre

soverom/oppholdsrom, separat kjøkken, tre bad, separat WC, vaskerom, TV-stue, samt utleiedel med egen inngang. Flere av rommene har originale himlinger med stukkatur og rosett, malt brystningspanel, profilerte dører og generøs takhøyde.

Beliggenheten er svært attraktiv, omgitt av flotte, klassiske bygårder og med nærhet til det meste byen har å by på. Her bor du med et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, parker og servicetilbud like i nærheten, samtidig som kollektivtilbudet er svært godt.

Her har du muligheten til å skape et drømmehjem i et av Oslos mest attraktive nabolag!

Standard
Innvendig:
- Gulv. Flislagte overflater i kjøkken, bod og entrè/hall. Vegg til vegg teppe i ett rom. Parkett i stuer. Øvrige gulvoverflater er belagt med laminat.
- Veggflater. Malt brystningspanel. Malt panel. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Tapetserte overflater.
- Himling. Sparklet og malte plater i entrè/gang og hall. Trepanel i kjøkkenet og bod . Sparklet og malte plater i gang og ett soverom. Originale himlinger med stukkatur og rosett i øvrige rom.
- Dører: Dører med glassfelt mellom stue og entré/gang. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.

Baderom (tilstøtende kjøkken)
Bad av eldre dato. Det må påregnes kostnader til utbedringer. Flislagte overflater. Sluk/avløpsrør er under innfliset badekar og derfor ikke besiktiget. Innfliset badekar med dusj og servant. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.

Bad/dusjrom
Våtrom av eldre dato. Det må påregnes kostnader til utbedringer. Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte overflater i dusjsonen, for øvrig sparklet og malte plater. Servant, gulvstående klosett og dusj på gulv. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Baderom (etablert 2015)
Det foreligger arbeidsbeskrivelse for etablering av nytt bad. Det foreligger ferdigattest. Fliser på betong. Sluk i plast. Varmekabler. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte veggoverflater. Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

WC-rom
Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vaskerom
Vaskerom av eldre dato. Det må påregnes kostnader til utbedringer. Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Panel på vegger.

Kjøkkeninnredning
Det er to kjøkkeninnredninger i seksjonen.
- Grovkjøkken i gang:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Kullfilterventilator Koketopp og kjøleskap er integrert i innredningen.
- Hoved kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Teknisk anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater og overspenningsvern, montert i felles gang. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato.
- Det er lagt varmekabler i bad fra 2015, og bad tilstøtende kjøkkenet.
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Avløpsrør i plast.
- Avløpsrør i støpejern.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da boets representant ikke hadde kjennskap til plasseringen.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2013, montert i bod. Uten fast tilkoblingspunkt.
- Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2014, montert over bad. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel og automatisk vannstopper.
- Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører. Kakkelovn. Åpent ildsted.
- To teglsteinspiper.

Ventilasjon:
- Hovedkjøkken. Ventilator (defekt).
- Bad (etablert i 2015). Oppdrift som føres ut i soverommet. Spalte under dør.
- Vaskerom. Ingen ventilasjon.
- Grovkjøkken i gang. Kullfilterventilator.
- Bad (tilstøtende kjøkken). Oppdriftsventilasjon. Luftespalte under dør.
- Bad/dusjrom (gang). Elektrisk avtrekksvifte.
- WC-rom. Oppdriftsventilasjon.

Vinduer og ytterdører
- Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Entrèdør i trekonstruksjon (baktrapp)
- Balkongdør med trelags isolerglass

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Sanitærutstyr bad (tilstøtende kjøkken). TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Fast inventar bad (tilstøtende kjøkken). Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
- Sanitærutstyr bad/dusjrom. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Vann- og avløpsrør. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
- Ventilasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom, wc og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2.
- Varmtvannsbereder montert i bod.
Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W.
- Terrasser/balkonger. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
- Vinduer. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke. Det er registrert mangelfull tetting rundt enkelte vinduer Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
- Ytterdører. Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering (forholdet er beskrevet ytterligere i punkt "brannskille") Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
- Kjøkkeninnredning. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Defekt ventilator er vurdert i punkt "ventilasjon".
- Etasjeskiller. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil.
- Gulvoverflater. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er registrert knirk i gulvet. Overflater er preget av alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
- Veggoverflater. TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.
- Himlingsoverflater. TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.
- Innvendige dører. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Ildsteder. Forholdet må sees i sammenheng med punkt "piper" det må påregnes utbedring av pipeløp før ildsteder kan taes i bruk. Det er registrert riss og sprekkdannelser i kakkelovnen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold.
- Sanitærutstyr WC. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Helhetsvurdering bad (tilstøtende kjøkken). Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
- Helhetsvurdering vaskerom. Vaskerommet er av eldre dato. Fuktett sjikt på gulv er eldre og har oversteget forventet levetid. Belegg har stedvis løsnet i sluk, samt på vegger.
- Helhetsvurdering bad/dusjrom. Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet
levetid er oversteget. Dusjsonen i rommet er forhøyet, eventuell lekkasje vann fra øvrige sanitærinstallasjoner vil ikke renne til sluket.
- Ventilasjon. Hovedkjøkken: Defekt ventilator. Bad (Etablert i 2015): Oppdriftsventilasjon. Vaskerom: Ingen ventilasjon.
- Piper. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10cm til brennbart materiale. Pipeløpet mot hall er tapetsert.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad/dusjrom - Hulltaking bad. Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
- Bad (tilstøtende kjøkken) - Hulltaking bad. Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår: Før 1949 - Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av

beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2015 - Etablering av nytt bad.
2026 - Utskifting av enkelte fliser i entrè/hall.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad. Funksjonell VVS AS. 30.01.2015. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no /saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201416654

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad. Funksjonell VVS AS. 30.01.2015. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no /saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201416654

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipebrann i november 2010. Forsikringssak. Pewi AS og Tømrefirma Helge Haneborg JR AS - Gjensidige sine entrepenør via skadenummer 54221428,11. Arbeidet ble dårlig utført og ble reklamasjonssak etter frist på 5 år, så må gjennomføres før ilsted (åpen peis) i gang og soverom (kakkelovn) kan brukes. Spjellet i åpen peis i gang ble ødelagt av brannvesenet, trekker dårlig og kan ikke brukes før utbedret.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Ventilasjon

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Pipebrann i november 2010. Forsikringssak. Pewi AS og Tømrefirma Helge Haneborg JR AS - Gjensidige sine entrepenør via skadenummer 54221428,11. Arbeidet ble dårlig utført og ble reklamasjonssak etter frist på 5 år, så må gjennomføres før ilsted (åpen peis) i gang og soverom (kakkelovn) kan brukes. Spjellet i åpen peis i gang ble ødelagt av brannvesenet, trekker dårlig og kan ikke brukes før utbedret.

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)
Svar: Ja
Beskriv: Vi hadde fukt i biljardrommet grunnet lekkasje avløp. Reparert for ca 5 år siden. Tørt nå.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Taket er tett. Vi hadde en liten lekkasje ved en pipe for tre år siden. Vi har noe fasadeskader foran samt problemer med takrenne og avløp foran. Utbedres i september. Krever ekstra innbetaling. Beløp ukjent.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Huset setter seg sakte. Sjekk midt i porten mot bakgård. Vi har sprekk i vegg vaskerom kjeller. Reparasjon på 90 tallet i
kjeller. Ca. nordvest hjørne. Der kan du i kjeller se en nyere betong.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Rommene er uendret siden byggedato - ble brukt til hushjelp, etc.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Tyder AS, utført 8 juli 2026

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Døren til første soverommet (til høye ved hoveddør) har "seget" og kan ikke lukkes helt. Døren til utleiedelen ved kjøkken kan lukkes, men låser ikke.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1897.

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglsteinsmur,
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Terrasser/balkonger:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra en stue, ca. 4,5 m².
- Terrassebord på dekke, og rekkverk i støpejernskonstruksjon.
- Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Vaskemaskin (bod/vaskerom ved stue)
- Fryseboks (bod/vaskerom ved stue)
- Kjøleskap/fryser (spiskammer)
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.
All form for utleie må meldes til styres.
Leietakere må gjøres kjent med sameiets husordensreglement.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt varmekabler i bad fra 2015, og bad tilstøtende kjøkkenet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et et årlig strømforbruk på 24.606 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Eier har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 698,- pr. mnd.
Inkluderer: TV (RiksTV) og bredbånd (GlobalConnect), kommunale avgifter, løpende vedlikehold i sameiet, felles bygningsforsikring m.m.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

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

- Alarm fra Verisure kr 500,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 10 186,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 6 392 027,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 15 560 038,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Oscars gate 80, orgnr. 917201676

Om sameiet
Gårdsnummer 213, bruksnummer 0325/0326 er et boligsameie mellom eierne av de ideelle andeler, som igjen knytter seg til bruksrett bestemte boligsseksjoner i bebyggelsen. Eiendommen er delt opp i eierandeler som til sammen utgjør 8/8. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av "Lov om eierseksjoner", vedtekter og mulige andre forhold, har Sameiet pantere? i hver seksjon, ref. 525.

Styrets prioriteringer i videre arbeid:
- Generell oppfølging og sjekk av taket på gården.
- Inspeksjon/befaring og eventuell reparasjon av takrenne og avløp på fremsiden av gården.
- Felles vifte (fra toalettene) på loftet sjekkes for eventuelt vedlikehold.
- Sjekke forholdene for mulig planting av ny hekk i forhagen på gårdens høyre side.

Fredmtidig vedlikehold:
- Arbeid med utbedring av takrenne og avløp på fremside av bygg igangsettes i september. Arbeidet tas på timebasis og kostnad deles mellom seksjonene etter eierbrøk.

Forretningsfører
Johannes Arbo Høeg

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Seksjonene kan kun erverves og bodes av fysiske personer. Juridiske personer har ikke adgang til å erverve eller eie seksjoner i sameiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 13 601,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig kostnad for skifte av lås.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 14 098,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Grilliing på balkonger og på gårdsområdet ellers er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad avholdes hver vår og høst.

Hver beboer har en måned med henholdsvis trappevask og snømåking. Rokerende liste blir delt ut hvert år. Beboerne plikter å holde seg à jour med listene. Dersom man er forhindret, må man bytte med en annen slik at man til enhver tid er sikret renhold av trappen. For baktrappen er for øvrig hver sameier ansvarlig for normalt renhold i sin etasje.

Dyrehold
Husdyr skal ikke luftes/gjøre fra seg i bakgården eller forhagene.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP0007022501.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 777 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt som har pent beplantet forhave og flott grøntanlegg mot Oscars gate. Gårdsplassen har gruslagt dekke med noe grøntanlegg.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Boligen ligger i området med moderat til lav aktsomhetsgrav.

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, parfymeri, 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

bevertningssteder 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. Nationaltheatret 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.

Skoler og barnehager
Adressen sokner til Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for Vaaningshus datert 20.09.1901.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for Vannklosetter datert 28.02.1934.

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 byggetillatelse for Utvidelse av balkonger, datert 25.08.1992. Tiltaket ble henlagt uten ferdigattest.

Det er gitt ferdigattest for baderom etablert i 2015. Saksnummer i byggesaken er korrekt, men i forbindelse med søknad om ferdigattest oppga entreprenør feil tiltakshaver. Funksjonell VVS er i disse dager i dialog med Plan- og bygningsetaten om retting av dette.
Saksnummer: 2026/02353

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik:
- Dagens vaskerom var opprinnelig to rom uten benevnelse. Det er uvisst om dette opprinnelig var boder eller om de hadde en annen funksjon. Dersom rommene opprinnelig var bod innebærer endringen en bruksendring fra sekundærareal (bod) til primærareal (vaskerom). Et slikt tiltak er i dag søknadspliktig.
- Det er etablert et baderom i gang inn mot pikeværelse. En slik endring i dag vil være søknadspliktig dersom brannskille brytes.
- Deler av opprinnelig baderom er i dag spiskammers/bod. Tiltaket innebærer bruksendring fra primærareal (bad) til sekundærareal (bod) og er derfor søknadspliktig.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om en søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77 (endret reg.best., S-2937, 01.10.87) med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Pågående plan-/byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering - Saksnummer: 202313406 - Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere

Gravearbeid - Saksnummer: 2026/51533 - Lad i Oslo, Oscars gate 80-82 - nye ladeplasser for elektriske kjøretøy
Planlagt ferdigstillelse for arbeid er 10.09.2026.
Lenke: https://pub.soksys.no/activities/305f2e52-8a23-4bbe-b66e-6ef69f628ed9

Byggesak - Saksnummer: 2025/07194 - Colbjørnsens gate 8 C - åpning i bærevegg
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/08111 - Oscars gate 86 - loftsutbygging - Bruksendring - Nye takvinduer
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/14601 - Oscars gate 67 - utskifting av vinduer og dører - Klage mottatt 2025/03906
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/18425 - Colbjørnsens gate 1 - terrenginngrep - Riving av betongkonstruksjon
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/08039 - Colbjørnsens gate 3 - bruksendring av kjeller til bolig og garderobeanlegg, samt etablering av underjordisk parkeringsanlegg
Status: Under behandling

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/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/213/325/1:
28.09.1897 - Dokumentnr: 900792 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:325
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 506057 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 180000
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 506057 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/1295
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum - estimert til kr. 157 410,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 264 185,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2026

Ansvarlig megler
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Oscars gate 80

Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	7 min / 0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	9 min / 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	20 min / 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	14 min / 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	6 min / 2.6 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	4 min / 0.3 km
Wang Toppidrett	18 klasser	7 min / 0.6 km

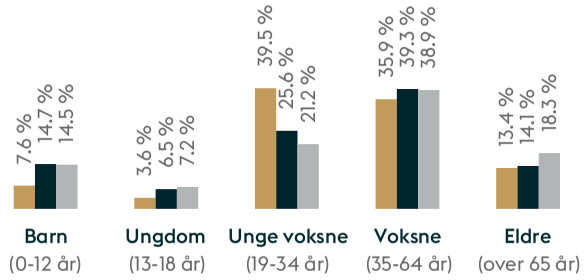
Offentlig transport

Solli i Frognerveien	Linje 21	3 min / 0.2 km
Inkognitogata	Linje 11	3 min / 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min / 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min / 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min / 4.1 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	16 barn	1 min / 0.1 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos...	97 barn	2 min / 0.1 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	5 min / 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Frogner/Solli plass	1 055	709
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Inkognito terrasse balløkke	2 min
Trafotaket streetbasketanlegg	7 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo	10 min

«Dette nabolaget er fint fordi det er så sinnsykt sentralt, med mange kafeer i umiddelbar nærhet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

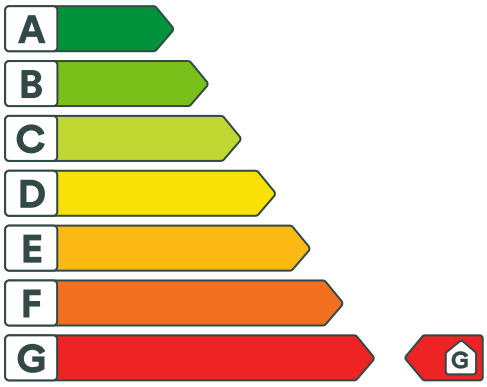
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse **Oscars gate 80, 0256 OSLO**	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317143**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80512112**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **325**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1901**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **381,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **381,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **72 487 kWh**



Oscars gate 80, 0256 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Oscars gate 80, 0256 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: 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 elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Oscars gate 80, 0256 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 8. juli 2026
Utskriftsdato:	Fredag 21. august 2026
Referanse:	13827

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat		TG 3
Helhetsvurdering bad (tilstøtende kjøkken) Våtrom	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.	FRA TIL	kr. 300 000,- kr. 400 000,-	Side 13
Helhetsvurdering vaskerom Våtrom	Vaskerommet er av eldre dato. Fuktett sjikt på gulv er eldre og har oversteget forventet levetid. Belegg har stedvis løsnet i sluk, samt på vegger.	FRA TIL	kr. 300 000,- kr. 400 000,-	Side 14
Helhetsvurdering bad/dusjrom Våtrom	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Dusjsonen i rommet er forhøyet, eventuell lekkasje vann fra øvrige sanitærinstallasjoner vil ikke renne til sluket. TG 3 er git...	FRA TIL	kr. 300 000,- kr. 400 000,-	Side 15
Ventilasjon Tekniske anlegg	Hovedkjøkken: - Defekt ventilator. Bad (Etablert i 2015) - Oppdriftsventilasjon, Vaskerom: - Ingen ventilasjon.	FRA TIL	kr. 50 000,- kr. 100 000,-	Side 20
Piper	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 c...	FRA TIL	kr. 50 000,- kr. 150 000,-	Side 28

Totalt kostnadsestimat: 1 000 000kr - 1 450 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Sanitærutstyr bad (tilstøtende kjøkken) Våtrom	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 13
Fast inventar bad (tilstøtende kjøkken) Våtrom	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 13
Sanitærutstyr bad/dusjrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 15
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke...	Side 19

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom, wc og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbe...	Side 21
Varmtvannsbereder montert i bod Tekniske anlegg	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres me...	Side 21
Terrasser/balkonger	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 22
Vinduer Bygningsdeler generelt	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke. Det er registrert mangelfull tetting rundt enkelte vinduer (lokalisert i TV-stue/soverom) Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte...	Side 23
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering (forholdet er beskrevet ytterligere i punkt "brannskille") Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 23
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Defekt ventilator er vurdert i punkt "ventilasjon"	Side 24
Etasjeskiller	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske...	Side 24
Gulvoverflater	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er registrert knirk i gulvet. Overflater er preget av alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 25
Veggoverflater	TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.	Side 25
Himlingsoverflater	TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.	Side 26
Innvendige dører	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.	Side 26
Ildsteder	Forholdet må sees i sammenheng med punkt "piper" det må påregnes utbedring av pipeløp før ildsteder kan taes i bruk. Det er registrert riss og sprekkdannelser i kakkelovnen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forho...	Side 27

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Sanitærutstyr WC Andre rom	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i ro...	Side 29

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2015	Etablering av nytt bad
2026	Utskifting av enkelte fliser i entrè/hall.

Konklusjon

Eierseksjon i klassisk bygård med fire eksterne boder i henholdsvis loft, kjeller og i trappeløp mellom 1 og 2.etasje. Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

Leilighet er preget av alder og slitasje, og har eldre standard. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger/utbedringer.

Referansenivå

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1897 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Morten Ross å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet beskrevet i denne rapporten

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		23			
1. etasje	204			5	
Trappeløp mellom 1. etasje og 2.etasje.		2			
Loft		8			
Sum	**204**	**33**	**0**	**5**	**0**
Sum BRA	**237**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Entré/gang, Hall, To stuer, Gang, Vaskerom, To soverom, To bad, Wc-rom, Bod, Bad/dusjrom, TV-stue/ soverom		
Trappeløp mellom 1. etasje og 2.etasje.		Ekstern bod	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 10,5 m². Det er to boder i kjelleren på henholdsvis ca. 17 m² og ca 6 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Morten Ross
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Morten Ross Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 213 Bnr: 325 Snr: 1
Eier/Hjemmelshaver:	Liv Laila Ross Suthurst
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Klassisk bygård

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Byggeår
1897

Klassisk bygård - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:
Grunnmur i granitt/teglsteinsmur,
Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein
Felles trapper i trekonstruksjon.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Dørcalling.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad (tilstøtende kjøkken)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse:
Bad av eldre dato.
Det må påregnes kostnader til utbedringer.

Bad (tilstøtende kjøkken) - *Helhetsvurdering bad (tilstøtende kjøkken)*	TG 3
Beskrivelse:	Flislagte overflater. Sluk/avløpsrør er under innfliset badekar og derfor ikke besiktiget. Det er ikke tilgang til sluket som følge av badekarets plassering. Badekaret er innfliset, og eksisterende inspeksjonsluker er fuget igjen. Slukets tilstand har derfor ikke latt seg kontrollere. På grunn av manglende tilgang har det heller ikke vært mulig å foreta fallmåling frem mot sluket. Dette medfører begrensninger i inspeksjonen av våtrommet.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Ja, fast inventar og sanitærutstyr er ikke inkludert.

Bad (tilstøtende kjøkken) - *Sanitærutstyr bad (tilstøtende kjøkken)*	TG 2
Beskrivelse:	Innfliset badekar med dusj og servant.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Årsaken til manglende inspeksjonsmulighet til sluket, er feil under montering av innbyggingen. Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad (tilstøtende kjøkken) - *Fast inventar bad (tilstøtende kjøkken)*	TG 2
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Bad (tilstøtende kjøkken) - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse:	Vaskerom av eldre dato. Det må påregnes kostnader til utbedringer.

Vaskerom - *Helhetsvurdering vaskerom* TG 3

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Panel på vegger. Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner.
Vurdering:	Vaskerommet er av eldre dato. Fuktett sjikt på gulv er eldre og har oversteget forventet levetid. Belegg har stedvis løsnet i sluk, samt på vegger.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring og bruksslitasje.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer, og våtrommet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Våtrommet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Bad/dusjrom

Beskrivelse:	Våtrom av eldre dato. Det må påregnes kostnader til utbedringer.

Bad/dusjrom - *Helhetsvurdering bad/dusjrom* TG 3

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte overflater i dusjsonen, for øvrig sparklet og malte plater.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Dusjsonen i rommet er forhøyet, eventuell lekkasje vann fra øvrige sanitærinstallasjoner vil ikke renne til sluket. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal bruk og aldring. Feil oppbygging av badet under oppføring.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Ja, fast inventar og sanitærutstyr er ikke inkludert.

Bad/dusjrom - *Dokumentasjon våtrom*

Beskrivelse:	Bad/dusjrom av eldre dato. Det må påregnes kostnader til utbedringer.

Bad/dusjrom - *Sanitærutstyr bad/dusjrom* TG 2

Beskrivelse:	Servant, gulvstående klosett og dusj på gulv.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad/dusjrom - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Bad/dusjrom - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bad etablert i 2015.

Bad etablert i 2015. - *Dokumentasjon våtrom (etablert i 2015)* TG 1

Beskrivelse: Det foreligger arbeidsbeskrivelse for etablering av nytt bad.
Det foreligger ferdigattest.

Vurdering: Ferdigattest tilfredstiller dokumentasjonkrav i henhold til ns3600:2025.

Bad etablert i 2015. - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Bad etablert i 2015. - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Bad etablert i 2015. - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Bad etablert i 2015. - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet som er nyere enn fem år. EL-tilsyn datert 25.11.2008 Sikringstavle med jordfeilautomater og overspenningsvern, montert i felles gang,. Det er lagt varmekabler i bad fra 2015, og bad tilstøtende kjøkkenet. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Boets representant opplyser om at han har begrenset kunnskap til det elektriske anlegget.
Vurdering:	Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Det må påregnes økt behov for kontroll, vedlikehold og gradvis utskifting av komponenter som følge av alder og slitasje. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for arbeider som fremstår nyere. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Anlegget må kontrolleres av en el-takstmann.

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Løser sikringene ofte ut
Vet ikke

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Avløpsrør i støpejern. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da boets representant ikke hadde kjennskap til plasseringen.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. Hovedstoppekran for boligen ble ikke funnet, og derfor heller ikke funksjonstestet under befaringen.. Det anbefales å etablere hovedstoppekran i leiligheten eller gjøre denne mer tilgjengelig. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Majoriteten av røropplegget i boligen er av eldre dato, og har oversteget anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Dersom det ikke er stoppekran i leiligheten, kan en eventuell vannlekkasje får større konsekvenser enn nødvendig om beboer ikke får stoppet vannet innen rimelig tid. Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 3

Beskrivelse:	Hovedkjøkken: - Ventilator. Bad (etablert i 2015) - Oppdrift som føres ut i soverommet. - Spalte under dør. Vaskerom - Ingen ventilasjon.
Vurdering:	Hovedkjøkken: - Defekt ventilator. Bad (Etablert i 2015) - Oppdriftsventilasjon, Vaskerom: - Ingen ventilasjon.
Årsak:	Ukjent årsak som følge av defekt ventilator Ventilasjonen skjer via overstrømning til omkringliggende rom gjennom åpningen over himlingen. Det er ikke registrert eget avtrekk fra badet til ventilasjonskanal. Vaskerommet har ingen ventilasjon.
Konsekvens:	Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Ventilasjonsløsningen gir ikke direkte avtrekk av fuktig luft fra våtrommet. Luft og fukt fra badet transporteres til volumet over himlingen og til tilstøtende rom. Manglende direkte avtrekk fra våtrom kan medføre opphopning av fukt i tilstøtende rom og konstruksjoner. Risikoen for kondens og fuktrelaterte skader.
Utbedring/Tiltak:	Ventilator i kjøkken må utbedres. Det må etableres direkte avtrekk fra badet til ventilasjonskanal eller eksisterende avtrekkssystem. Valg av løsning må avklares ut fra bygningens konstruksjon, tilgjengelige føringsveier og eventuelle krav fra sameie/borettslag. Kostnader kan variere betydelig avhengig av valgt løsning og bygningens forutsetninger. Kostnadsestimat kan avvike betraktelig.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 100 000,-

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Grovkjøkken i gang: - Kullfilterventilator. Bad (tilstøtende kjøkken) - Oppdriftsventilasjon. - Luftespalte under dør. Bad/dusjrom (gang) - Elektrisk avtrekksvifte. WC-rom - Oppdriftsventilasjon. Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft i øvrige rom er derfor via åpning i vinduer.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom, wc og kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Ventilasjonsløsningen er i hovedsak i samsvar med byggeskikken på oppføringstidspunktet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet og luftsirkulasjon.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder montert i bod*

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2013, montert i bod. Uten fast tilkoblingspunkt.
Vurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper og derfor gitt TG 2.
Årsak:	Årsaken er i dette tilfellet vurdert som en byggefeil, da det skulle vært montert samtidig med berederen.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder montert over bad* TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2014, montert over bad. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel og automatisk vannstopper.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra en stue, ca. 4,5 m². Terrassebord på dekke, og rekkverk i støpejernskonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm.
Vurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Økt behov for vedlikehold og rehabilitering på sikt.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*	TG 2
Beskrivelse:	Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
Vurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke. Det er registrert mangelfull tetting rundt enkelte vinduer (lokalisert i TV-stue/soverom) Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen er at vinduene til slutt kan bli så trege at vinduet mister sin åpne- og lukkefunksjon helt eller delvis. Vinduene redusert isolasjonsevne og luftlekkasjer. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*	TG 1
Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*	TG 2
Beskrivelse:	Entrèdør i trekonstruksjon (baktrapp) Balkongdør med trelags isolerglass
Vurdering:	Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering (forholdet er beskrevet ytterligere i punkt "brannskille") Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Det er to kjøkkeninnredninger i seksjonen. Grovkjøkken i gang. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Kullfilterventilator Koketopp og kjøleskap er integrert i innredningen. . Hoved kjøkkeninnredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Defekt ventilator er vurdert i punkt "ventilasjon"
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje. Årsaken til skadene er ikke kjent.
Konsekvens:	Konsekvensen er at de beskrevne bygningsdelene ikke fungerer optimalt, og/eller at forholdet kan utvikle seg ytterligere.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Tre stuer, entrè/gang og to soverom.
Vurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Det er målt høydeforskjeller på mellom 20 mm - 60 mm i oppmålte rom, samt at det stedvis er målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m. Det er merkbare lokale skjevheter i leiligheten. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater i kjøkken, bod og entrè/hall. Vegg til vegg teppe i ett rom. Parkett i stuer. Øvrige gulvoverflater er belagt med laminat.
Vurdering:	Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er registrert knirk i gulvet. Overflater er preget av alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Knirk i gulvet forårsakes vanligvis av ujevnheter og skjevheter i underlaget. Dette kan ofte skyldes eldre undergulv der festemidler som spiker har løsnet over tid Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging. Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Selve gulvknirken har i hovedsak konsekvenser for bomiljøet. Den kan også skape usikkerhet ved et salg, da den underliggende årsaken er ukjent. Dersom problemet ikke utbedres, kan det utvikle seg videre, og festemidler og materialer kan løsne ytterligere. Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Malt brystningspanel Malt panel. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Tapetserte overflater.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Himlingsoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i entrè/gang og hall. Trepanel i kjøkkenet og bod . Sparklet og malte plater i gang og ett soverom. Originale himlinger med stukkatur og rosett i øvrige rom.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Himlingshøyde målt under befaringen
3.15 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
stue

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Dører med glassfelt mellom stue og entré/gang. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Redusert funksjonalitet.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Elementpeis med glatte hvite vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører. Kakkelovn Åpent ildsted.
Vurdering:	Forholdet må sees i sammenheng med punkt "piper" det må påregnes utbedring av pipeløp før ildsteder kan taes i bruk. Det er registrert riss og sprekkdannelser i kakkelovnen. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold.
Årsak:	Ildstedene er av eldre dato og må påregnes å ha aldersrelatert slitasje. Det er registrert riss/sprekker i fliser på kakkelovnen, noe som kan skyldes alder, termiske bevegelser, tidligere oppvarming eller setninger i konstruksjonen Riss/sprekker i flisene medfører redusert teknisk og estetisk standard. Skadene kan indikere underliggende svekkelser i kakkelovnens oppbygning, og ildstedets funksjon og tetthet kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser.
Konsekvens:	Det foreligger risiko for at riss/sprekker utvikler seg over tid og medfører ytterligere skader på kakkelovnen. Dersom sprekkene også omfatter underliggende konstruksjoner eller fuger, kan det oppstå utettheter med risiko for varmegjennomgang eller lekkasje av røykgasser. Nærmere kontroll av kvalifisert fagperson må utføres.

Piper

TG 3

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	To teglsteinspiper. Eier kommer med følgende opplysninger: Pipebrann i november 2010. Forsikringssak. Pewi AS og Tømrefirma Helge Haneborg JR AS - Gjensidige sine entrepenør via skadenummer 54221428,11. Arbeidet ble dårlig utført og ble reklamasjonssak etter frist på 5 år, så må gjennomføres før ilsted (åpen peis) i gang og soverom (kakkelovn) kan brukes. Spjellet i åpen peis i gang ble ødelagt av brannvesenet, trekker dårlig og kan ikke brukes før utbedret.
Vurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Pipeløpet mot hall er tapetsert. TG 3 er gitt på bakgrunn av eiers opplysninger vedrørende status på pipeløp, samt at deler av pipevangene er skjult. Det må påregnes utbedring, samt synliggjøring av pipevanger.
Årsak:	Det oppstod pipebrann i november 2010, og etterfølgende reparasjonsarbeider utført i forbindelse med forsikringssak ble opplyst å være mangelfullt utført. I tillegg ble spjeldet i den åpne peisen skadet under brannvesenets innsats og er ikke senere utbedret. For øvrig er pipen av eldre dato. Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.
Konsekvens:	Ildstedene tilknyttet pipeløpet, herunder åpen peis i gang og kakkelovn på soverom, kan ikke benyttes før nødvendige undersøkelser og utbedringer er gjennomført. Den åpne peisen har redusert trekk som følge av skadet spjeld, og funksjonen anses ikke tilfredsstillende
Utbedring/Tiltak:	Det må påregnes utbedring av pipeløp, samt synliggjøring av pipevanger. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering i form av stålrør. Det er vanskelig å sette ett eksakt kostnadsestimat da det krever videre undersøkelser av fagkyndige for å fastslå eventuelle nødvendige utbedringstiltak. Det bør innhentes tilbud fra håndverkere.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 150 000,-

Andre rom

WC-rom

WC-rom - *Sanitærutstyr WC*	TG 2
Beskrivelse:	Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader. Manglende lekkasjesikring i rom uten sluk kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår: Før 1949 - Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Lovlighet

Beskrivelse:

Enkelte rom er ikke benevnt med navn.
Nåværende vaskerom, WC-rom og en gang er ikke benevnt med romnavn på godkjente plantegninger.
Nåværende vaskerom var tidligere to separate rom.

Det er etablert dusjrom, samt kjøkkeninnredning i gang. Kjøkken skal etter gjeldende forskrifter ha vindu som skal kunne åpnes mot det fri, i tillegg til at vinduet skal gi tilstrekkelig dagslys i rommet. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfelle er det ikke vindu eller lysinnslipp i rommet.

Det er etablert en bod i deler av opprinnelig bad (tilstøtende kjøkkenet)
Det var tidligere en bod i deler av hall. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av fra bodareal til oppholdsrom.

Ferdigattest – Oscars gate 80
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for henlagt sak 201416654 som gjelder etablering av nytt bad, mottatt 27.02.2026.

Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rom.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:

Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.
Boligen ligger i området med moderat til lav aktsomhetsgrav.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:

Entrédør ved baktrapp er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Døren må skiftes ut og erstattes med riktig dør om dette er tillatt i borettslaget eller sameiet.

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Boets representant	08-07-2026	Boets representant var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	09-07-2026	Egenerklæring er tilsendt på e-post	
El. tilsyn		Det er ukjent om det er utført el-tilsyn	
Godkjente plantegninger	01-01-1987	Godkjente plantegninger er tilsendt på e-post	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Ross	9578-5999-4-1047712	2026-08-04 13:00:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0399/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oscars gate 80, 0256 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Morten Ross

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mai 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Liv Laila Ross Suthurst

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP7022501.1.3
Forsikret i: IF

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: Nytt bad. Funksjonell VVS AS. 30.01.2015. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201416654

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad. Funksjonell VVS AS. 30.01.2015. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201416654

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipebrann i november 2010. Forsikringssak. Pewi AS og Tømrefirma Helge Haneborg JR AS - Gjensidige sine entrepenør via skadenummer 54221428,11. Arbeidet ble dårlig utført og ble reklamasjonssak etter frist på 5 år, så må gjennomføres før ilsted (åpen peis) i gang og soverom (kakkelovn) kan brukes. Spjellet i åpen peis i gang ble ødelagt av brannvesenet, trekker dårlig og kan ikke brukes før utbedret.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjon

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Pipebrann i november 2010. Forsikringssak. Pewi AS og Tømrefirma Helge Haneborg JR AS - Gjensidige sine entrepenør via skadenummer 54221428,11. Arbeidet ble dårlig utført og ble reklamasjonssak etter frist på 5 år, så må gjennomføres før ilsted (åpen peis) i gang og soverom (kakkelovn) kan brukes. Spjellet i åpen peis i gang ble ødelagt av brannvesenet, trekker dårlig og kan ikke brukes før utbedret.

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: Vi hadde fukt i biljardrommet grunnet lekkasje avløp. Reparert for ca 5 år siden. Tørt nå.

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

Ja

Beskriv: Taket er tett. Vi hadde en liten lekkasje ved en pipe for tre år siden. Vi har noe fasadeskader foran samt problemer med takrenne og avløp foran. Utbedres i september. Krever ekstra innbetaling. Beløp ukjent.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Huset setter seg sakte. Sjekk midt i porten mot bakgård. Vi har sprekk i vegg vaskerom kjeller. Reparasjon på 90 tallet i kjeller. Ca. nordvest hjørne. Der kan du i kjeller se en nyere betong.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Rommene er uendret siden byggedato - ble brukt til hushjelp, etc.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Tyder AS, utført 8 juli 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Døren til første soverommet (til høye ved hoveddør) har "seget" og kan ikke lukkes helt. Døren til utleiedelen ved kjøkken kan lukkes, men låser ikke.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0399/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Morten Ross	**2026-08-04**

Identifikasjon

Morten Ross

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

	2025 Regnskap	2025 Budsjett	Avvik mot budsjett	Kommentarer	2026 budsjett V3 (10/3)	Kommentar B2026
Ordinære fellesutgifter	362 221	362 219	2		387 057	4% økning pr. 1/7 2026
Ekstra fellesutgifter	57 498	57 495	3	Takluker		
Kundeutbytte forsikring	13 725	12 500	1 225			
Andre innbetalinger			0			
Renteinntekter/ avrundinger			0			
SUM innbetalinger	433 444	432 214	1 230		387 057	
Kommunale avgifter	-114 265	-119 000	4 735	Mindre vannforbruk	-126 834	Renovasjon: +7%, Vann/ avløp: +13%
Vedlikehold	-10 045	-20 000	9 955	Se også ift. "andre utgifter"	-25 000	
Ekstra vedlikehold	-67 500	-67 500	0	Takluker		
Kabel TV og internett	-49 323	-49 126	-197		-52 483	En ekstra måned (etterslep fra 2025)
Strøm	-15 887	-26 000	10 113	Norgespris	-12 000	Norgespris
Trappevask	-21 528	-23 000	1 472		-24 000	
Forsikring	-128 776	-135 000	6 224		-106 942	Byttet forsikringsselskap til If
Andre utgifter	-39 099	-25 000	-14 099	Bl.a. årlig sjekk brannvarsler. Lås: 21.000,-	-25 000	
Omkostninger	-622	-600	-22		-700	
SUM utgifter	-447 045	-465 226	18 181		-372 959	
Resultat	-13 601	-33 012	19 412		14 098	
Inngående kassebeholdning 1/1	35 851	35 851			22 250	
Utgående kassebeholdning 31/12	22 250	2 839			36 348	

REFERAT FRA ÅRSMØTET I SAMEIET OSCARS GATE 80
Mandag 23. mars 2026
Sted: Hos Elisabeth Halsen og Johs Høegh

Tilstede: Jo Sirum og Jill Sirum, Liv Suthurst, Elisabeth Halsen og Johs Høegh, Anne Røthing og Edvard Askeland

Saksliste:

A) Ingen kommentarer til innkallingen. Godkjent.
Anne valgt til referent, og Edvard og Elisabeth signerer referatet.
B) Styrets årsberetning: Godkjent
C) Regnskap for 2025: Godkjent.
D) Budsjett for 2026: Godkjent.
E) Valg:
Jo velges som styreleder.
Johs velges inn som nytt styremedlem med ansvar for regnskap.
Edvard velges som revisor for 2026-regnskapet.
Funksjonen *forretningsfører* utgår.
Styrets sammensetning ser da slik ut:
Jo Sirum - styreleder (2 år).
Johs Høegh - styremedlem m/regnskapsansvar (2 år).
Anne Røthing - styremedlem (på valg neste år)
F) Styrets prioriteringer i videre arbeid:
Generell oppfølging og sjekk av taket på gården.
Inspeksjon/befaring og eventuell reparasjon av takrenne og avløp på fremsiden av gården. Det er tydelig svikt i takrenner på begge sider.
Felles vifte (fra toalettene) på loftet sjekkes for eventuelt vedlikehold.
Sjekke forholdene for mulig planting av ny hekk i forhagen på gårdens høyre side. Her er det kraftige røtter og lite jord, og den gamle hekken er i dårlig stand.
Vi bestiller trepleie til tuntreet i bakgården.
Fortsetter å sjekke ut hvordan vi kan utbedre sykkelskuret i første omgang - ladestasjon for el-sykler/el-sparkesykler og eventuelt låseanordninger utsettes til senere.
Gårdens vedtekter gjennomgås for oppdatering opp mot dagens gjeldende regler og lover.
G) Takk til Elisabeth og Johs som stilte stua til disposisjon for årsmøtet!
Takk til Liv for gartnerarbeid!

Oslo 25.03.26.

Anne Røthing. Edvard Askeland Elisabeth Halsen

Årsmøte i sameiet Oscarsgate 80, 28. april 2025

Møtet ble holdt hos Anne Røthing og Edvard Askeland – leilighet 2, 2.etg.

Tilstede: Jo Sirum, Elisabeth Halsen, Johs Høeg, Liv Suthurst, Edvard Askeland og Anne Røthing

A) Konstituering

Innkalling godkjent

B) Styrets årsberetning

Beretningen godkjent uten merknader

C) Regnskap

Regnskapet for 2024 godkjent uten merknader

D) Budsjett

Budsjett for 2025 godkjent uten merknader

Johs takkes for grundig og ryddig arbeid med regnskap og budsjett.

E) Valg

Det var bare Anne som var på valg til styret.

Styret har for 2025 følgende medlemmer: Jo Sirum (styreleder – på valg neste år), Georg Ramstad (styremedlem – på valg neste år) og Anne Røthing (styremedlem – valgt for 2 nye år).

Forretningsfører/regnskapsfører: Johs Høeg

Revisor: Georg Ramstad

F) Vedtekter

Styret la fram forslag om to mulige forslag til nye punkter i sameiet vedtekter:

- Krav om norsk personnummer for utenlandske kjøpere. Dette forslaget ble diskutert på årsmøtet, men falt bort, da faktisk gjeldende bestemmelser omkring dette er ivaretatt hos myndighetene/Kartverket.

- Brannfare ved lading av el.sparkesykler og el-sykler.

  Det er åpenbart en viss risiko og fare for brann ved lading av batterier til nevnte sykler. De bør derfor ikke lades inne om natten.

  Anne sjekker ut hva Brannvern og forsikringsselskap sier om dette, og så vurderer styret videre om hvilke bestemmelser det er aktuelt for sameiet å ha rundt dette.

G) Eventuelt:

Dugnad 5. mai kl 17:00. Det vil i all hovedsak handle om vask av baktrapper, noe i kjelleren? «Sykkelveggen « i bakgården. Takk til Liv som har fått blomster og busker i jorda og holder standarden på forgård og bakgård oppe!

Dersom det ikke er for kaldt, fyrer vi opp grillen for pølser, og tar med den den enkelte synes er godt å drikke til. Setter opp en lapp om dette i gangen, så også leietakerne kan ta del.

Anne Røthing. Edvard Askeland Jo Sirum

Boligsameiet Oscars gate 80, Oslo

VEDTEKTER IHT. REGLENE 1 LOV OM EIERSEKSJONER AV 23. MAI 1997.

— Generelt

Gårdsnummer 213, bruksnummer 0325/0326 er et boligsameie mellom eierne av de ideelle andeler, som igjen knytter seg til bruksrett til bestemte boligsseksjoner i bebyggelsen. Eiendommen er delt opp i eierandeler som til sammen utgjør 8/8. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

€2 - Formå!

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art.

S 3 - Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Styre og leder velges for 2 år, gjenvalg er mulig. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

S 4 — Sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Det skal avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet må være meldt skriftlig til styret senest 3 dager før årsmøtet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist for ekstraordinært sameiermøte er minimum 3 dager.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må ha skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med en

rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med simpelt flertall.

5 — Giennomføring av sameiermøtet

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

a) Konstituering
b) Styrets årsberetning
c) Regnskap
d) Innkomne forslag / styrets forslag e) Budsjett
f) Valg av styre, forretningsfører og revisor

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

S 6 — Sameiermøtets myndighet

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen, eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresse og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn de årlige fellesutgiftene.
f) Endring av vedtektene.
g) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7 — Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal sendes en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere samt være tilgjengelig på sameiermøtet.

S 8 — Rådighetsrett

En sameier kan fritt overdra sin seksjon med tilhørende rettigheter og forpliktelser iht. disse vedtektene, ved overdragelse, pantsettelse eller på annen måte. Seksjonene kan fritt bortleies, men må beholde sitt preg som familiebolig dvs. de kan ikke omgjøres til hybler, kontorer, bokollektiv eller lignende, eller deles i to eller flere enheter. Seksjonene kan heller ikke overdras til firmabruk.
Seksjonene kan kun erverves og bodes av fysiske personer. Juridiske personer har ikke adgang til å erverve eller eie seksjoner i sameiet.

Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Forhagene og bakgården er å betrakte som fellesareal.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet med unntak av det som fremgår av lov om eierseksjoner, 522, som for eksempel 10% samlet statlig, fylkeskommunal eller kommunal eierandel.

Overdragelse, utleie samt fremleie av leiligheter må meldes til styret snarest - og senest før innflytting. Forretningsfører skal underrettes om kjøpers navn, telefon privat og i yrke, eventuell ektefelles navn og tidspunkt for overdragelsen. Forretningsfører skal også underrettes om selgers nye adresse.

Ved salg skal selger/eiendomsmegler sørge for at kjøper får et eksemplar av "Lov om eierseksjoner", sameiets vedtekter og husordensregler.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Sameiere må ikke foreta inngrep på egenhånd i fellsanlegget for kabel-TV og FM-kanal. Skulle skader oppstå på grunn av dette, blir sameieren holdt ansvarlig for dette.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

9 — Vedlikehold

Vanlig vedlikehold og oppussing må sameierne betale selv, jfr. Gårdeierforeningens alminnelige bestemmelser (57). Utvendig vedlikehold bæres av Sameiet gjennom fellesutgiftene. Mangler meldes til styret som tar standpunkt til og bestiller reparasjon. Ingen sameier må på egenhånd bestille og iverksette reparasjoner, eller annet som angår Sameiet, dersom han mener å kunne kreve utgiftene belastet Sameiet.

Det er ikke tillatt å sette inn ny entrédør uten i samarbeid med styret og andre beboere. Entrédøren er en del av bygget og det må tas hensyn til det generelle utseendet i oppgangen.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade eller sjenanse for andre sameiere.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt annet som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Unnlater en sameier å foreta det vedlikehold som anses som nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller for å avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Utvendige forandringer på bygningen er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse fra styret. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikrings boks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer, samt rekkverk og gulv på veranda vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen, for eksempel bygninger, fellesrom, fellesarealer, balkonger, trappeoppganger og hovedinnganger påhviler sameiet. Eventuelle mangler meddeles styret.

Alt vedlikehold av fellesanlegg - også hageanlegg - skal utføres så ofte som nødvendig for å bevare eiendommen og dens utseende.

Ved inn- og utflytting, samt ved gjennomføring av vedlikeholds-/ombyggings/utbedringsprosjekter er den enkelte sameier fullt ut ansvarlig for eventuelle skader og/eller følgeskader som påføres andre sameiere og deres leilighet, eller Sameiet (fellesarealene). Skadevolder plikter også å dekke skadelidtes egenandel, dersom det er skade som dekkes av andre enn skadevolders forsikring.

10 — Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betalingen til dekning av fellesutgifter.

— Fellesutqifter

Til dekning av eiendommens fellesutgifter som normalt vedlikehold, kommunale avgifter, huseierforsikring, gårdlys etc. innkreves et månedlig beløp som betales forskuddsvis til fellesskapets konto 1600.40.23556. Fordelingen skjer etter netto boligflate.

Ekstraordinære utgifter som boligsameeierne vedtar iverksatt, fordeles etter samme prinsipp såfremt dette er naturlig og det er enighet om det.

Unnlatelse av å betale utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold.

§ 12 — Forsikrinq

Sameiet har tegnet huseierforsikring med bygningskasko som omfatter brann, innbrudds- og vannledningsskade på bygning. Vannskadeforsikringen omfatter kun bygningsmessige skader, det vil si tak og vegger, inklusive tapeter og faste innredninger som fulgte leiligheten. Vannskader som oppstår på grunn av for eksempel tett sluk, oversvømmelse fra vaskemaskin/oppvaskmaskin eller lignende - med andre ord skader som kunne vært unngått ved mer påpasselighet fra sameiers side, kommer ikke inn under Sameiets forsikring. Man må også være oppmerksom på at spesielt kostbare innredninger - for eksempel kostbart kjøkken, panel etc. - som ikke kan sies å være "standard innredning" - må forsikres spesielt av sameier. De samme regler gjelder for skader ved brann med eventuelle tillegg.

Forsikringssum som måtte bli utbetalt skal brukes til å gjenopprette skaden.

§ 13 - Mislighold

Hvis sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige brukere, kan styret kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Etter reglene i denne paragraf, kan styret også kreve utkastet bruker som ikke er sameier.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

S 14 Panterett

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av "Lov om eierseksjoner", vedtekter og mulige andre forhold, har Sameiet panterett i hver seksjon, ref. 525.

15 Husordensreqler

Vanlige husordensregler utarbeidet av styret, fastsettes med alminnelig flertall. Beboere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Enhver sameier og fremleier skal ha utlevert et eksemplar av vedtekter og gjeldende ordensregler. Ved fremleie påhviler dette ansvaret angjeldende sameier.

Vedtak

Nærværende vedtekter for Sameiet Oscars gate 80 er vedtatt med 7 av 7 avgitte stemmer på ordinært sameiermøte 29.04.1999. I sameiermøte 28.02.2005 ble forslag om tillegg i 55 og 59 enstemmig vedtatt. I sameiermøte 7. april 2022 ble forslag om tillegg i 58 enstemmig vedtatt.
Oslo 30. april 2022



Jo Sirum

6

Styrelede
r



Marg ethe Ramstad
Styremedlem



Anne Røthing
Styremedlem

Boligsameiet Oscars gate 80, Oslo

HUSORDENSREGLER

I et boligsameie lever eldre og unge tett på hverandre med forskjellige interesser og behov. Dette krever at alle tar hensyn til hverandre, slik at det skapes et godt og trivelig bofellesskap.

1. Reposene utenfor hver leilighet skal ikke brukes som privat oppbevaringssted.

2. Alle beboere må føle ansvar for å holde porten stengt/låst til enhver tid og huske å lukke den igjen når den har vært satt opp av en eller annen grunn. Det samme gjelder for dørene til baktrappene.

3. Hver beboer har en måned med henholdsvis trappevask og snømåking. Rokerende liste blir delt ut hvert år. Beboerne plikter å holde seg à jour med listene. Dersom man er forhindret, må man bytte med en annen slik at man til enhver tid er sikret renhold av trappen. For baktrappen er for øvrig hver sameier ansvarlig for normalt renhold i sin etasje.

4. Barnevogner skal settes under trappen i 1. etasje.

5. Eventuelle hunder/husdyr skal ikke luftes/gjøre fra seg i bakgården eller i forhagene.

6. Søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelkassen. ” Åpne” avfallsposer må unngås. Jo bedre innpakket, jo mindre lukt!

7. Hver vår og høst holdes felles dugnad for å rake, feie, vaske og ta av / sette lemmer på kjellervinduene.

8. Papircontaineren som står i skjulet i bakgården (til papiravfall for beboerne) settes ut på gaten hver søndag kveld for tømming i løpet av natten/morgenen av den som har trappevask og settes tilbake igjen om ettermiddagen.

9. Bakgården og skjulet i bakgården skal ikke brukes som oppbevaringsplass for søppel og andre gjenstander over lengre tid. Beboerne må selv sørge for å bli kvitt slike ting.

10. Tøy bør ikke henge ute på tørkeplassen på søn- og helligdager.

11. Grilliing på balkonger og på gårdsområdet ellers er ikke tillatt.

12. Sykler skal lå langt det er mulig settes i sykkelstativene, ikke rundt omkring langs veggene eller andre steder.

13. Mellom kl. 2300 og kl. 0700 skal det være ro i leilighetene. Boring og annet støyende arbeid må ikke forekomme etter kl. 2100, lørdager etter kl. 1800 og ikke på søn- og helligdager. Vær oppmerksom på at alle bankelyder – selv svake – forplantes meget lett i vår gamle murbygning, og lyden går langt. Vis hensyn!

14. Ved planlegging av større selskaper er det hyggelig om varsel kan gis i god tid på forhånd.

15. Styret ber om at sameierne sørger for at eventuelle fremleiere og hybelboere også blir gjort kjent med reglene

Grunnlaget for ordensreglene finnes i hovedsak i" Lov om eierseksjoner".

Vedtatt på årsmøtet 29.04.1999

V. D. J.-No. 393 97
8. Slag

3654/97 = 3814/97 - 3966/97 - 1455/97

Communales Erklæring
6 Segninger.
16/10 97. 4 Segninger.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 80 Oscars Gade

Indleveret 11 Sept 97 Attesteret 20 September 1901

695/97

Ovenstaaende Politi-Regulativ gjennemlæst og Communalbestyrelsen meddelt, at den ikke har noget at bemærke, idet den med Hensyn til Gaardens Størrelse, Beliggenhed og Omgivelser, Regulativbestemmelserne iøvrigt paatænkte Anvendelse m. v. ikke giver Anledning til Bemærkninger.

Christiania den 13 September 97.
p. Chr. Sundhedskommission
H. Broberg.

491/97

Nogen Bekymring om tilbagetrukken Byggelinje langs Oscars Gade er ikke fattet eller godkjendt af Reguleringskommissionen, hvorfor nærmere Meddelelse herom (Afstand og Udstrækning) maa paaregnes.

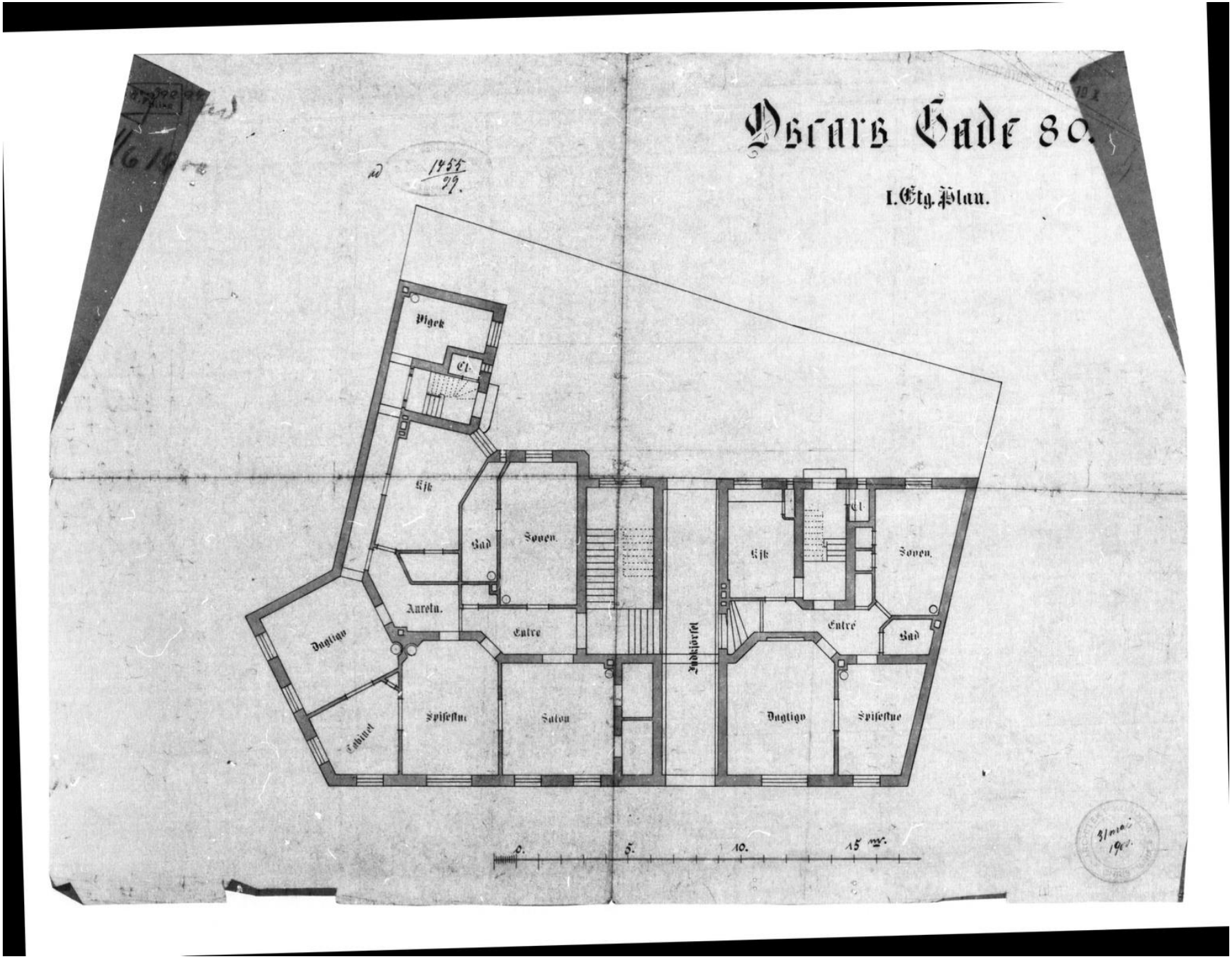
d. u. s.
Theodor Gallis.

519/97

Intet at bemærke.
d. u. s.
Halvdan Foyn

Tilbagesendes Communalbureau i Anledning Reguleringschefens Paategning.
Kristiania 15 Sept 1897.
p. Chr. Sundhedskommission
H. Broberg.

Oversendes den anden Sundhedskommission
Kristiania 16 Sept 1897
p. Chr. Sundhedskommission
H. Broberg


Oscars Gade 80.
I. Etg. Plan.
Pigek
El.
Kjk
Bad
Sovev.
Kjk
El.
Sovev.
Aarelu.
Entre
Entré
Bad
Dagligv
Spisestue
Salon
Dagligv
Spisestue
Cabinet
0.
5.
10.
15 mtr.

Anmeldelse
til Tegningen

B 1054
1933.

BYGNINGSCHEFEN
A.L.A.
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående vaskekarstter

på matr.nr. 80 Oscarsgate

Innlevert 20 juni 1933 Attestert 28 februar 1934

Overrender Oslo helseråd

Oslo den 20de juni 1933

H. Skilland

Ad: 80 Oscarsgate. Jnr. 1168/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.
W.C.reglene må følges.
Oslo helseråd, den 24 juni 1933.
Efter bemyndigelse.

Alfred Sundal

Bygn. Inn.
24 JUN

T. k. til underskrivning.

Oslo 27/6-33

H. Skilland

13

199102195

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet OGT.80 v/A. Suthurst
Oscars gate 80

0256 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910103629	92/305643	Sven A. Sandberg	10. juni 1992

Arbeidssted : 213/0325 Oscars gate 80
Byggherre : Sameiet OGT.80 v/A. Suthurst, Oscars gate 80, 0256 OSLO
Arbeidets art: UTVIDELSE BALKONGER M.M. - BOLIGBLO KK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknaden viser at det skal bygges to stk.balkonger i 1.etasje mot Oscars gate. Balkongene vil bli liggende på privat forhagegrunn. Det er fra før av balkonger i 2.,3. og 4.etasje, og de nye balkongene i 1.etasje vil få samme størrelse og utseende som de eksisterende.

Naboer og gjenboere er varslet ved rekomandert brev av 24.04.92 uten at noen bemerkninger er innkommet.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr.1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. og på følgende betingelser;

Trapp fra balkong ned til terreng (forhage) må sløyfes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

199102195 13

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Wiergaard, Finn Erik
Mesterbygg
Postboks 2822 - Tøyen

0608 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910103629	92/315455	Jan O. Davidsen	25. august 1992

Arbeidssted : 213/0325 Oscars gate 80
Byggherre : Sameiet OGT.80 v/A. Suthurst, Oscars gate 80, 0256 OSLO
Arbeidets art: UTVIDELSE BALKONGER M.M. - BOLIGBLOKK

BYGGETILLATELSE

Byggearbeidet tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: Hele arbeidet.

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

199102195 13

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

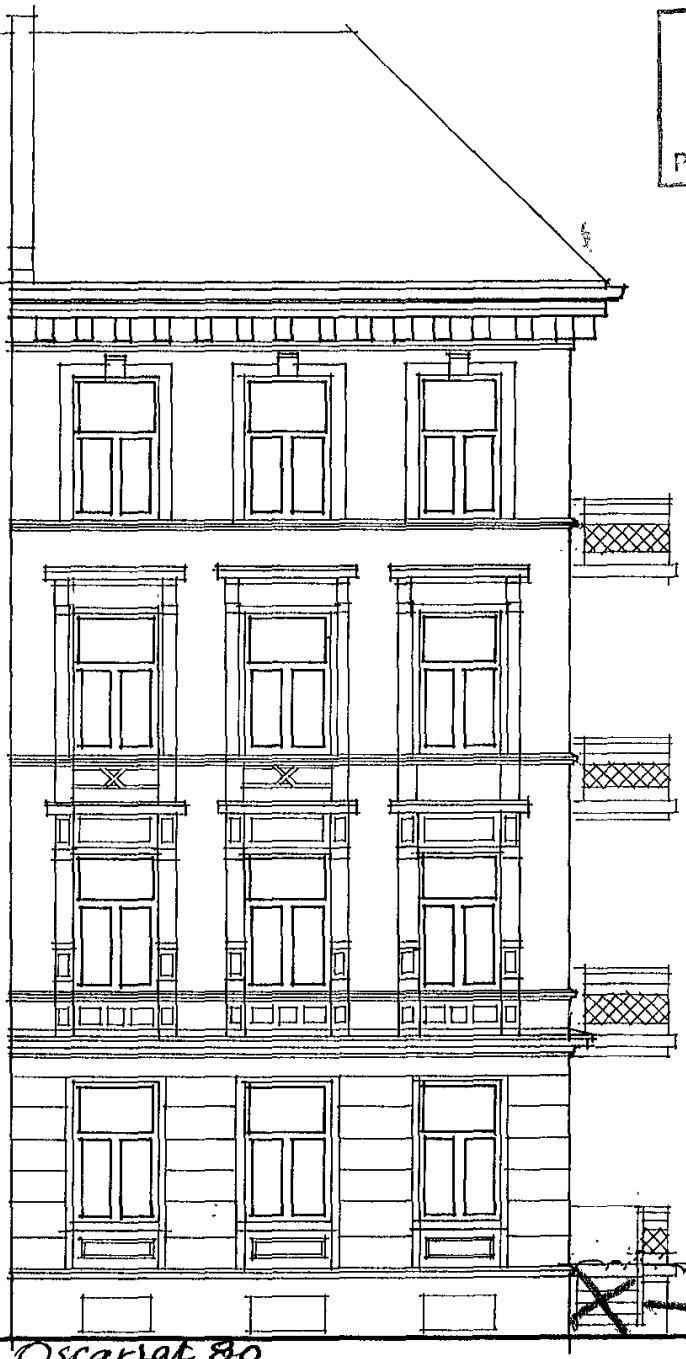
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

* TILTAKET KAN IKKE SEES PÅ VG-INNSYN / ORTOFOTO

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

199102195 13

MOTTATT
2 7 APR. 1992
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Trapp Skytes.

Oscarsgt 80

FASADE MOT COLBJØRNSENS GT. 1:100

Etter utvidelse

ARKITEKTENE
ULSET OG KVALSTAD
Oscarsgt. 82, 0255 OSLO 2
Tlf. (02) 43 09 59

23/4-92 Ole

199102195 13

MOTTATT
PLAN OG BYGNINGSETATEN



Tvapp slåyfes.

Oscarsgt 80

FASADE MOT OSCARS GT. mål 1:100

Etter utvidelse

2

ARKITEKTENE
ULSET OG KVALSTAD
Oscarsgt 87, 0255 OSLO 2
Tlf. (02) 43 09 59

23/4-92

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TKS HEIS KVERNELAND AS
Torlandsvegen 3
4365 NÆRBØ

Dato: 04.05.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201501633-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 80	Eiendom:	213/325/0/0
Tiltakshaver:	Adrian Ernest Suthurst	Adresse:	Oscarsgate 80, 0256 OSLO
Søker:	TKS HEIS KVERNELAND AS	Adresse:	Torlandsvegen 3, 4365 NÆRBØ
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Oscars gate 80

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 28.04.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Adrian Ernest Suthurst, Oscarsgate 80, 0256 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FUNKSJONELL VVS AS
Martin Linges vei 25
0692 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201416654-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 19.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 80	Eiendom:	213/325/0/0
Tiltakshaver:	LIV LAILA ROSS SUTHURST	Adresse:	OSCARS GATE 80, 0256 OSLO
Søker:	FUNKSJONELL VVS AS	Adresse:	Martin Linges vei 25, 0692 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK - OSCARS GATE 80

Søknad om etablering av nytt bad av 09.12.2014 godkjennes. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-3, 2. ledd gis fritak for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden
Søknaden omfatter etablering av nytt bad i leilighet med bolignummer H0101.

Gjeldende plangrunnlag
Gjeldende reguleringsplan er S-2255, vedtatt 28.07 1977, med endringer i S-2937. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Plan- og bygningsetatens vurdering
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift. Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416654			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2		15.12.2014	5/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201416654	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
944550739 FUNKSJONELL VVS AS	- SØK, ansvarlig søker, tkl 1. - PRO, av baderom, tkl 1. - UTF, av baderom, tkl 2.
912702413 OSLO & AKERSHUS BYGG AS	- KONTROLL, av fuktsikring bad, tkl 2.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

En tillatelse gjelder i 3 år
Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.12.2014 av:

Jetmir Sabani** - **Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang** - **enhetsleder

Kopi til: LIV LAILA ROSS SUTHURST, OSCARS GATE 80, 0256 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/02353-12	Helene Varhaugvik Småge	03.07.2026

Adresse: Oscars gate 80
Eiendom: 213/325
Ansvarlig søker: FUNKSJONELL VVS AS
Tiltakshaver: Edvard Askeland

Ferdigattest – Oscars gate 80

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for henlagt sak 201416654 som gjelder etablering av nytt bad, mottatt 27.02.2026.

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

Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Helene Varhaugvik Småge
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan 2

Mottakere:
FUNKSJONELL VVS AS, Christian Weltz

Kopi til:
Edvard Askeland

Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.06.2026
Kunde: Sindre Trovåg Jonassen
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535738
Deres ref: 9311367

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 325.

Vi viser til bestilling av 25.06.2026 for eiendom gnr. 213, bnr. 325.

GNR. 213 BNR. 325

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.09.1897.

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

772 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

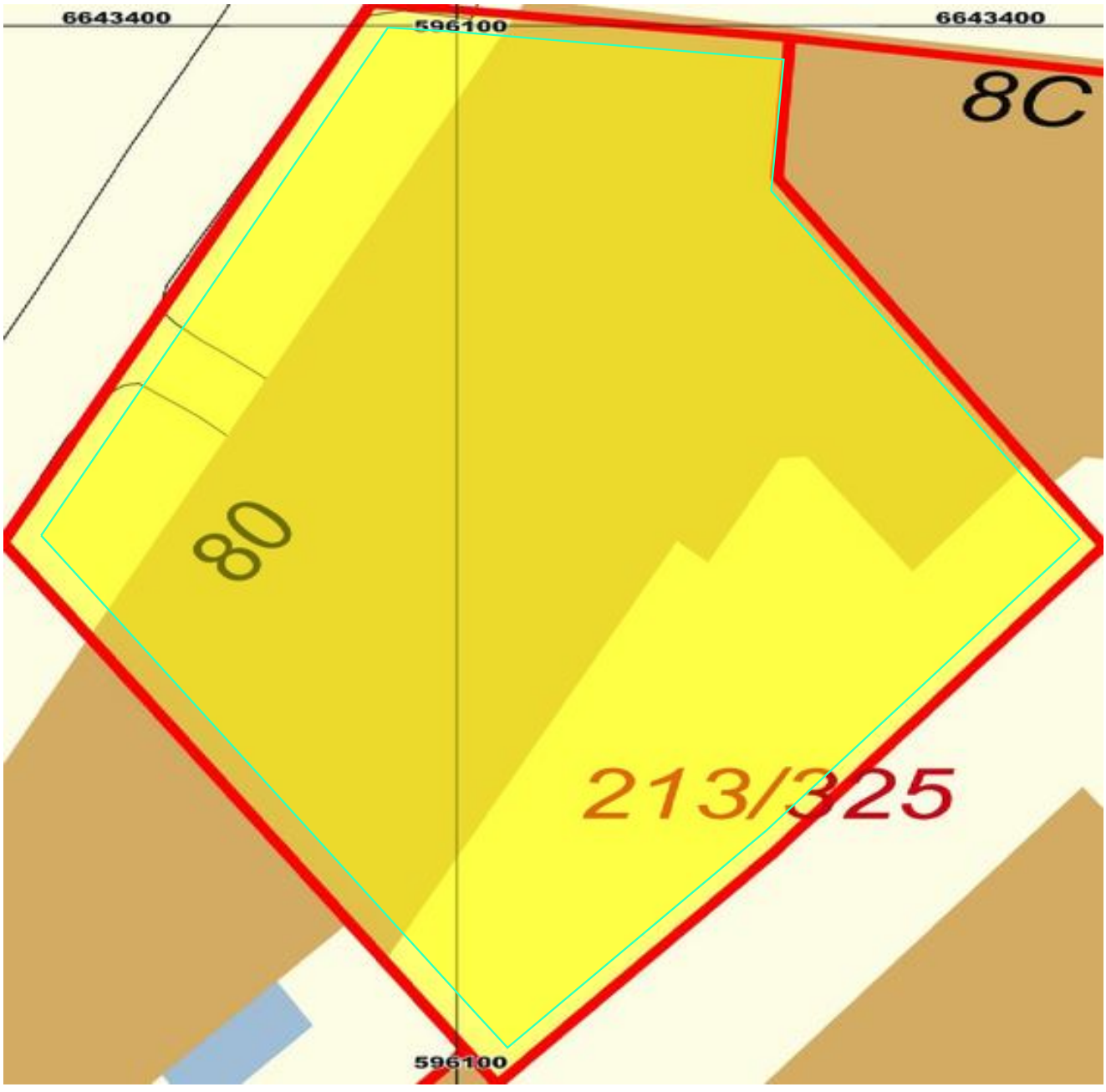
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

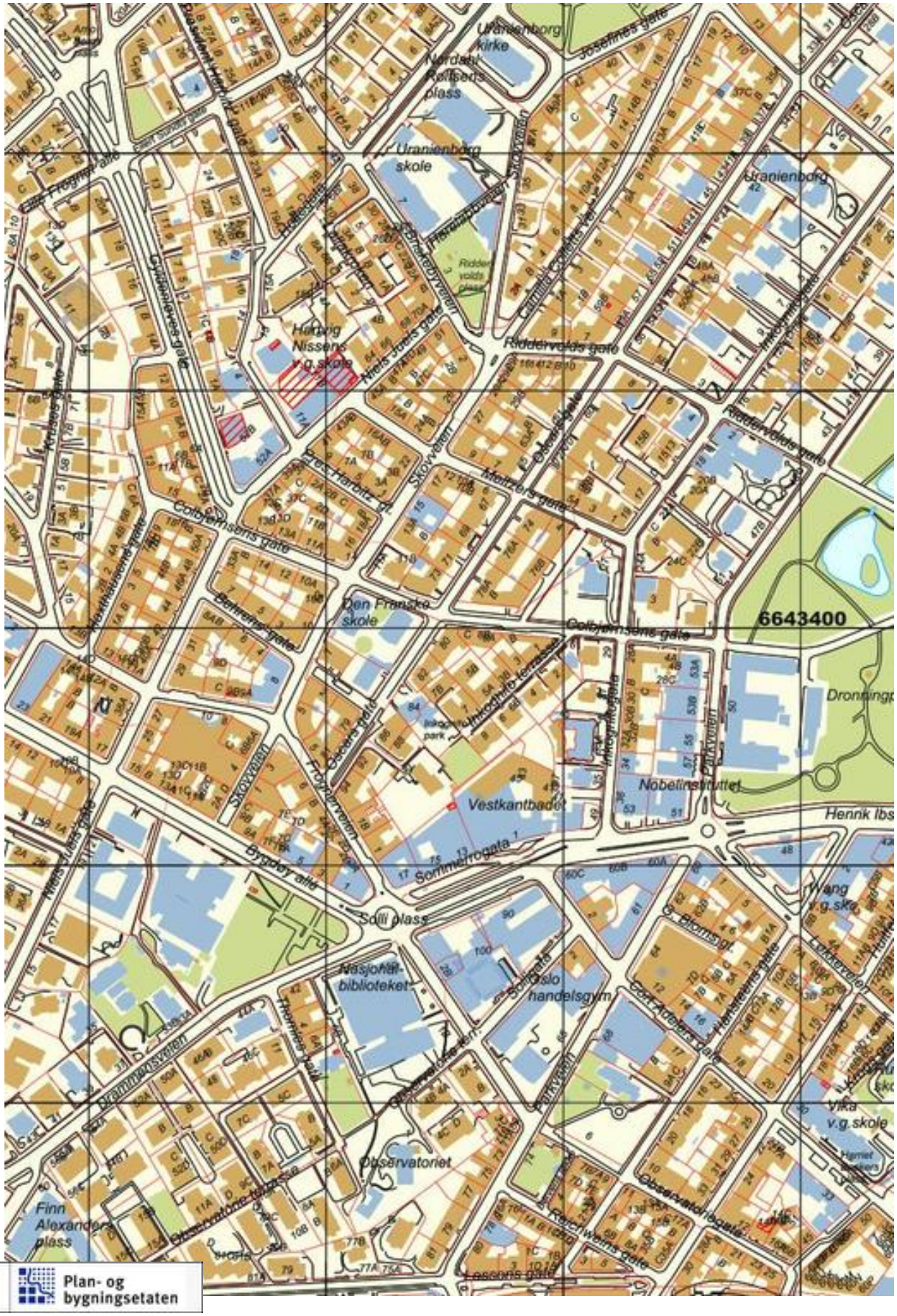
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


Uranienborg kirke
Nordahl Rolfsens plass
Uranienborg skole
Uranienborg
Josefines gate
Riddervolds gate
Harald Nissens v.g.skole
Niels Juels gate
Skovveien
Colbjørnsens gate
Den Franske skole
Bjørnsons gate
Frogner alle
Observatoriegata
Sommerrogata
Vestkantbadet
Nobelinstituttet
Dronningen
Henrik Ibsens gate
Wang v.g.skole
Sofienberg
Sofienberg handelsgym
Sofienbergparken
Vika v.g.skole
Observatoriet
Finn Alexanders plass
Nasjonalbiblioteket
Drammensveien
Bygdøy alle
Solli plass
6643400
Plan- og bygningsetaten

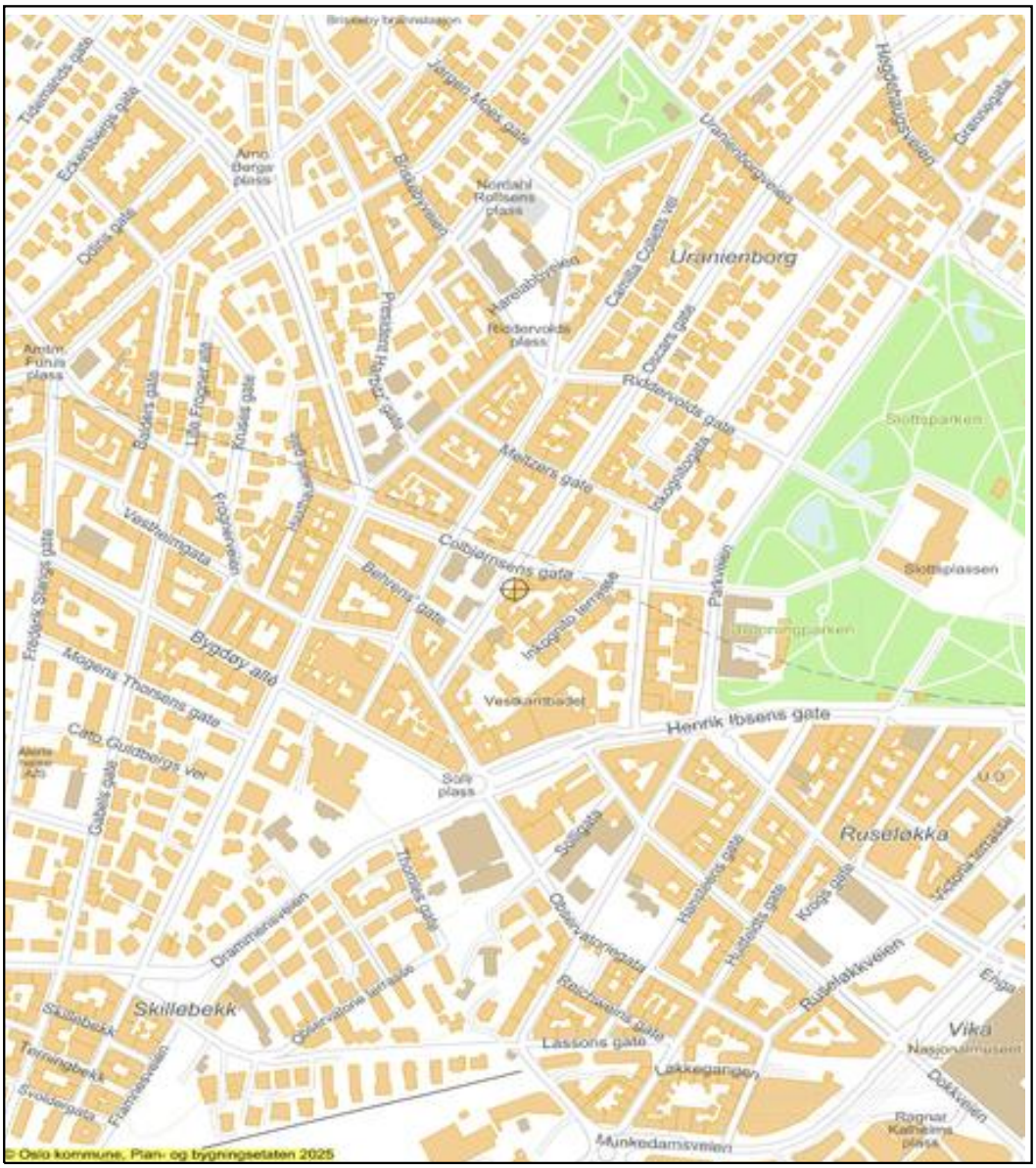


Oscars gate 80 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 25.06.2026

Oversiktskart

Adr.: Oscars gate 80 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 213 / 325 **Skolekrets (2020/2021):** Uranienborg



Dato: 25.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

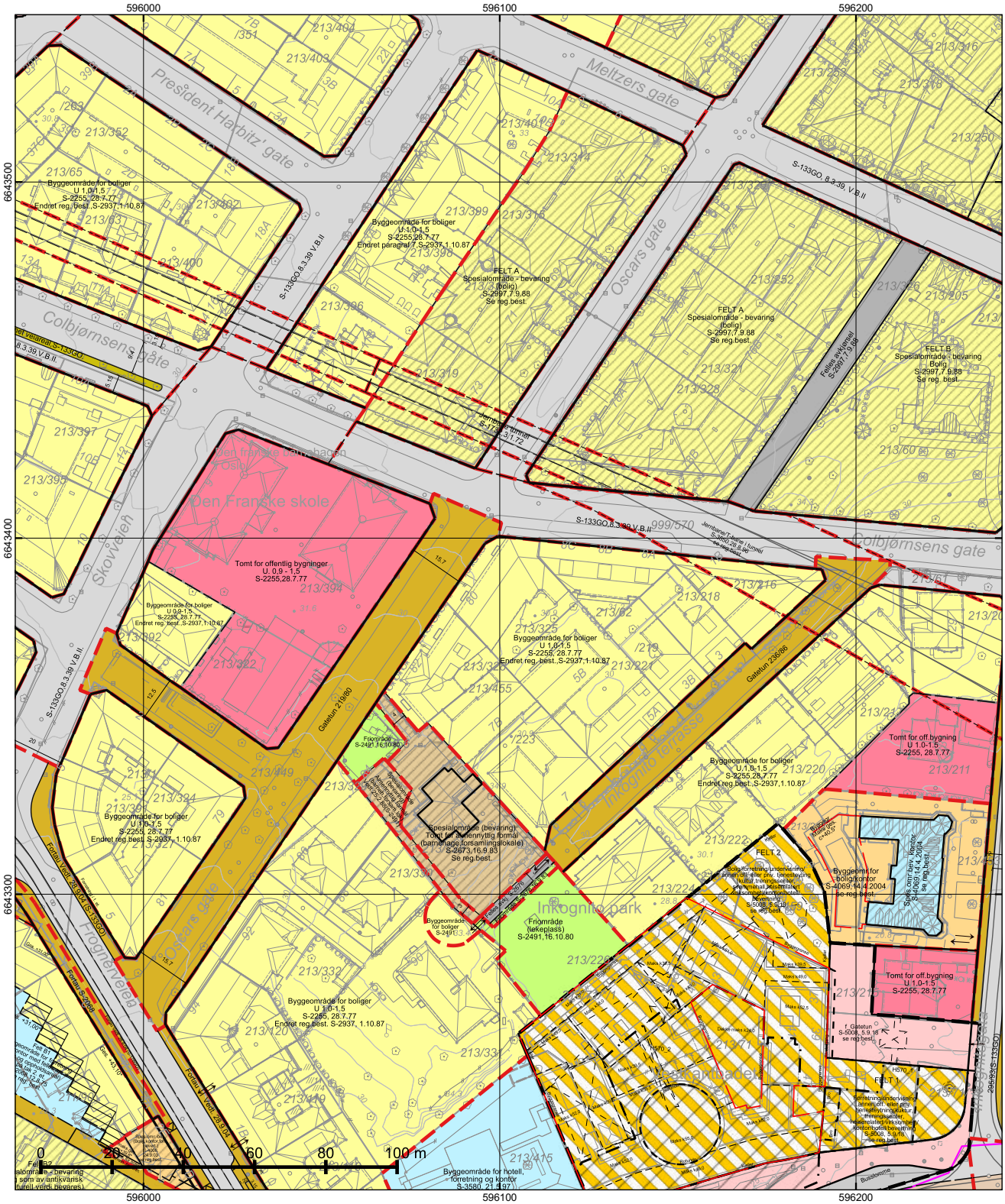
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159907/ 86535738
Deres ref.:
Adresse: Oscars gate 80
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/325

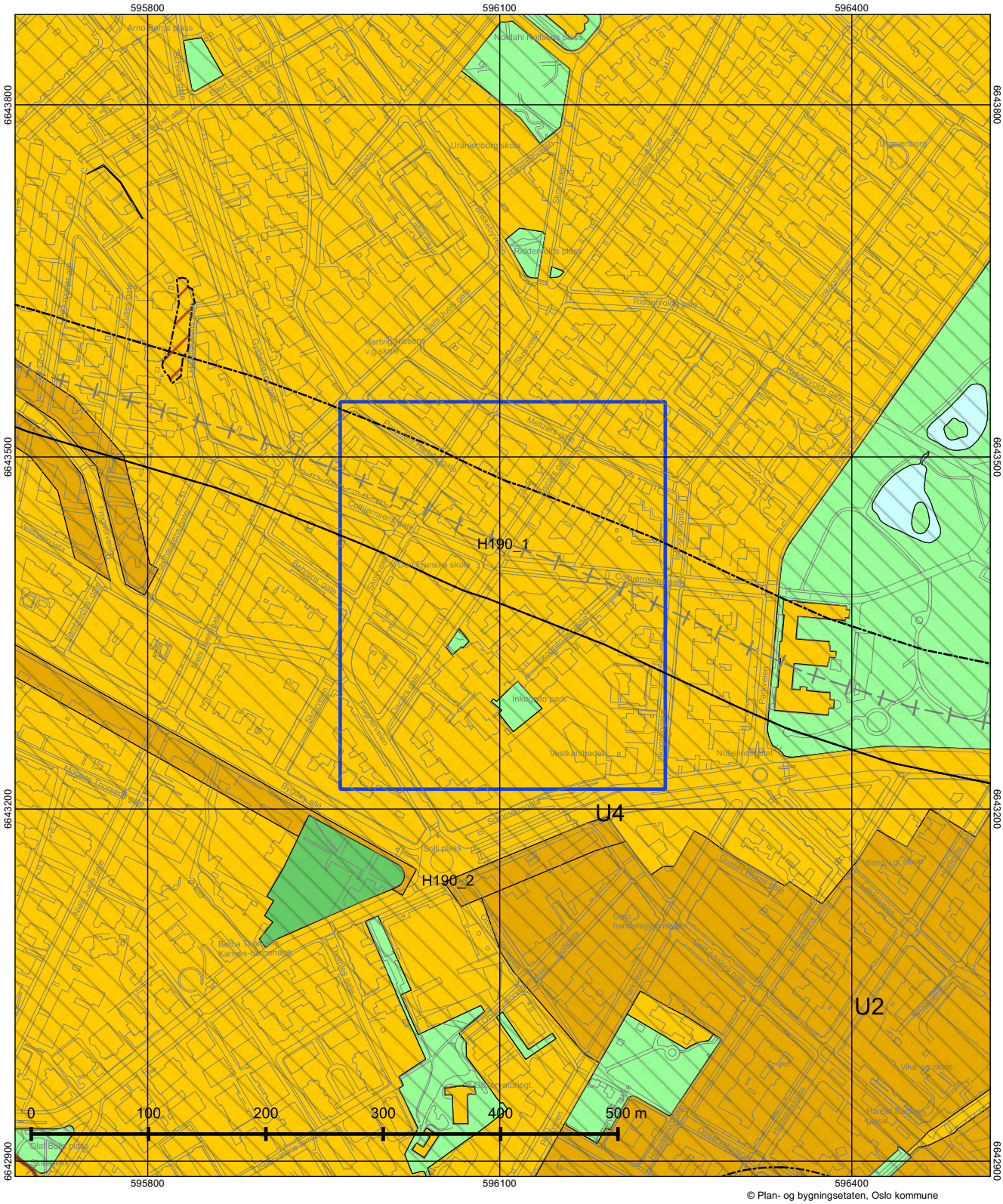
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596000
596100
596200
6643500
6643400
6643300
President Harbitz' gate
Meltzers gate
Oscars gate
Colbjørnsens gate
Skovveien
Frognerveien
Inkognito park
Den Franske skole
Tomt for offentlig bygninger
U. 0,9 - 1,5
S-2255,28.7.77
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159907/86535738
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

21980

Endret reguleringsplan for del av Behrens gate og Oscars gate fra trafikkområde/gate til trafikkområde/gatetun.

21980 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.09.1980
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198003010
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-133GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

6057 1976
avskrift 24/3

BEGJÆRING
til

Gnr. 213 Bnr. 325

Byskriveren i Oslo, Gamle byområde om oppdeling av eiendommen Oscarsgate 80 i 8 eierseksjoner.

---

1. På eiendommen er oppført et bolighus inneholdende 8 leiligheter, samtlige med innlagt elektrisk lys og fyring, kjøkken med innlagt vann og avløp, w.c. og bad.

2. Eiendommen begjæres oppdelt i 8 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

   Det forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal være uten opptrinnsrett og ha prioritet efter beløp som nevnt i nedenstående liste :

Seksjon nr.	1	kr. 180.000,-
"	2	" 112.000,-
"	3	" 180.000,-
"	4	" 160.000,-
"	5	" 168.000,-
"	6	" 140.000,-
"	7	" 200.000,-
"	8	" 168.000,-

3. Ved grov eller stadig gjentatt misligholdelse fra beboernes side like overfor sameiet eller en eller flere av sameierne kan styret i Oscarsgate 80 Boligsameie pålegge ham å fraflytte leiligheten med passende varsel.

./.

Fordelingsliste.

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etg.	Brto. areal m^2	Ant.bebo-elsesrom	Kjellerbod nr.	Sameie-brøk
1	1	1	185	6	1 og 7	185/1295
2	2	1	105	3	11 og 13	105/1295
3	3	2	180	6	4	180/1295
4	4	2	155	5	9	155/1295
5	5	3	180	7	2 og 6	180/1295
6	6	3	155	5	10 og 12	155/1295
7	7	4	180	7	3 og 5	180/1295
8	8	4	155	5	8 og 14	155/1295

Gjenpart av begjæringen, etasjeplaner med gjenparter, situasjonsplan med gjenpart samt bekreftelse fra Oslo kommune, Byplankontoret vedlegges.

Oslo, den 23. mars 1976

Trygve Boasson
8sign.)

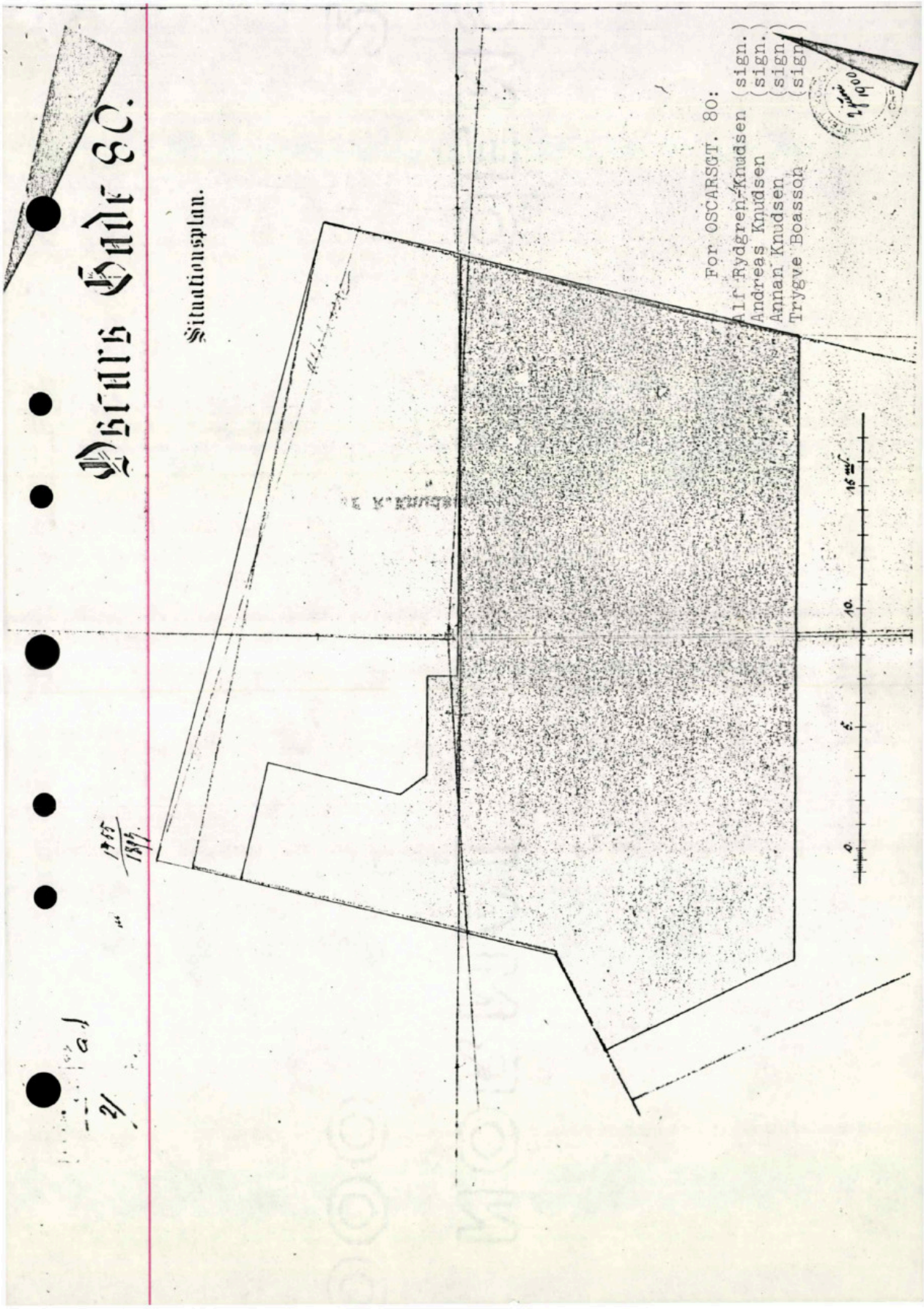
Annan Knudsen
(sign.)

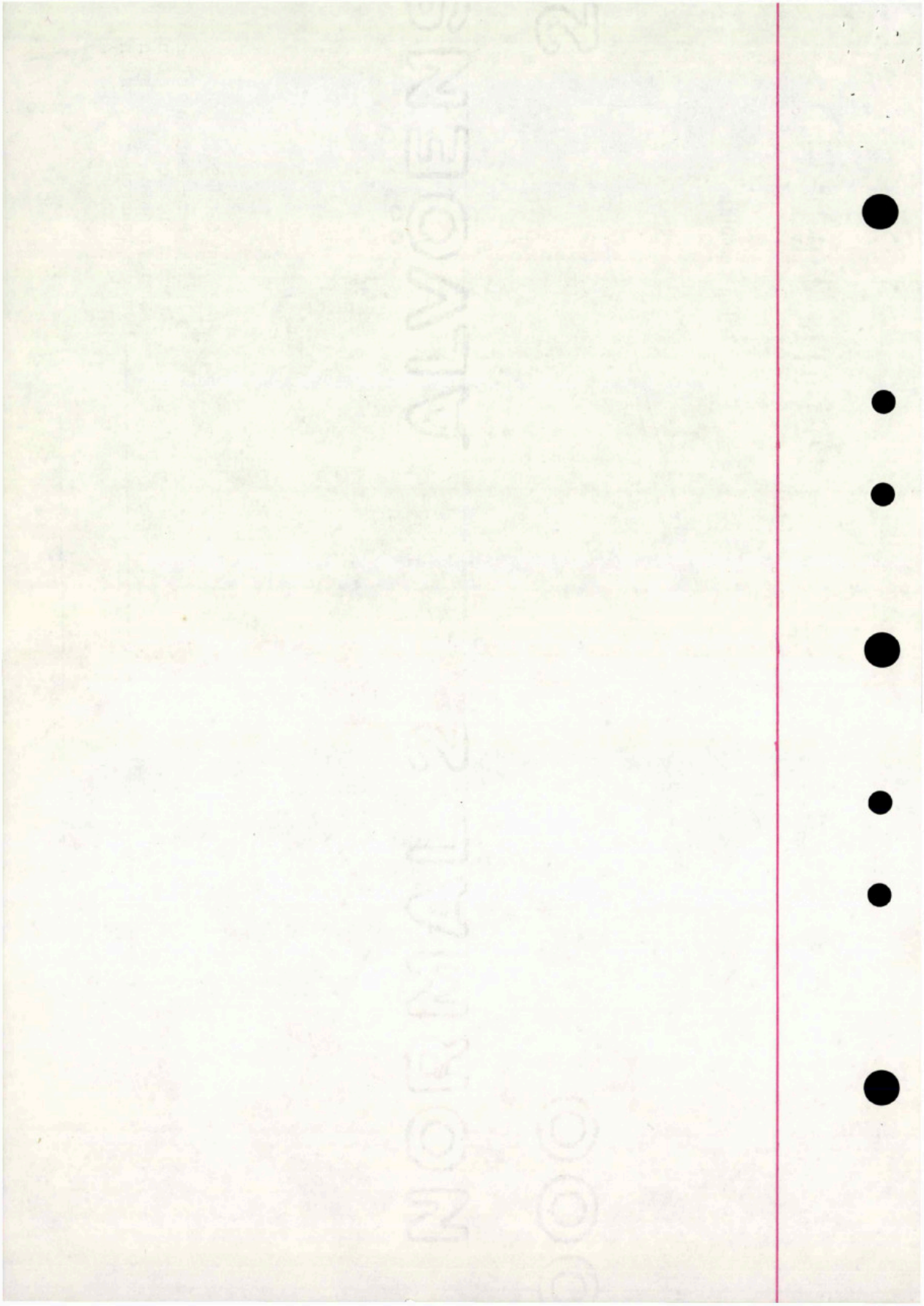
Andreas Knudsen
(sign.)

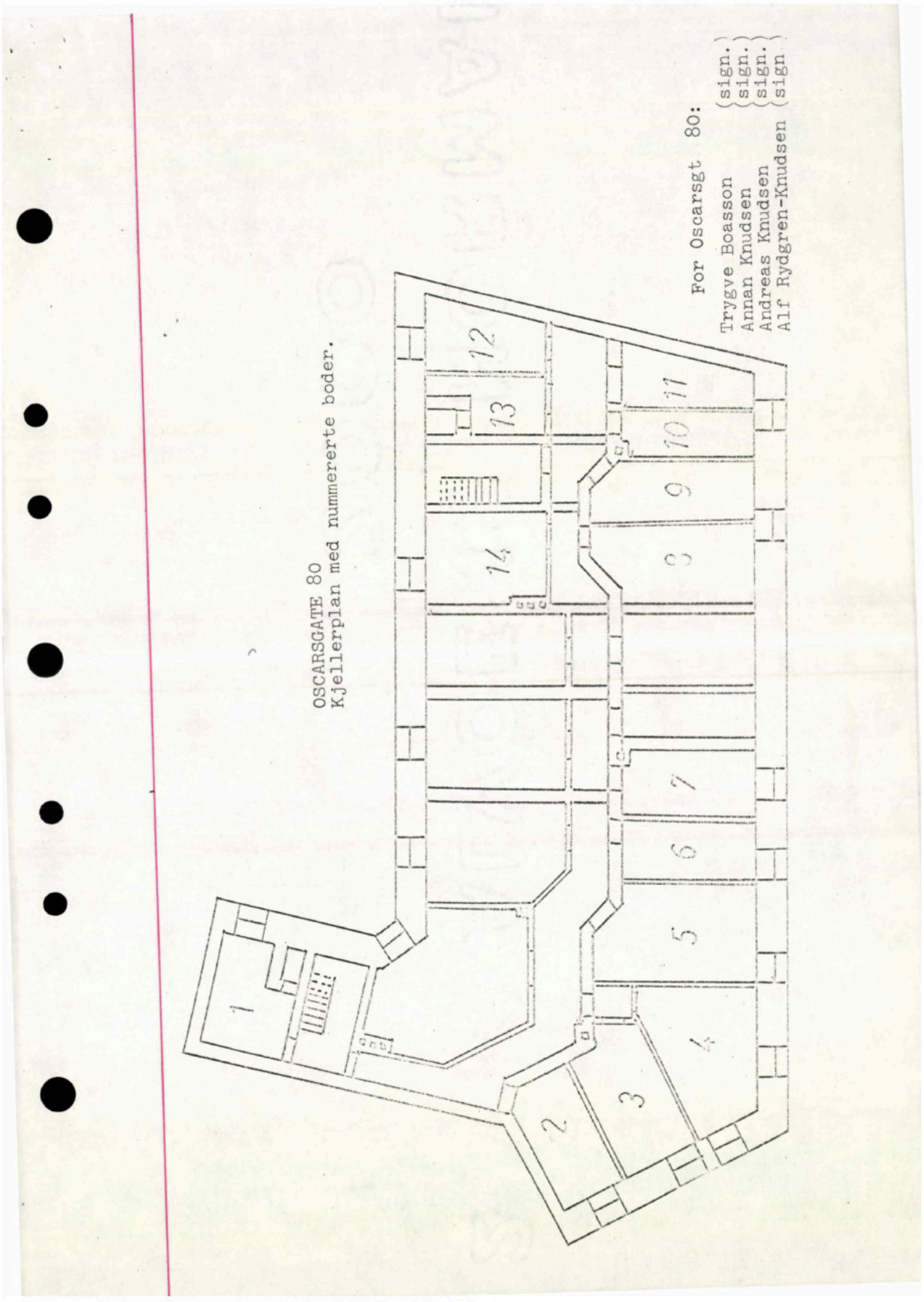
Alf Rydgren-Knudsen
(sign.)

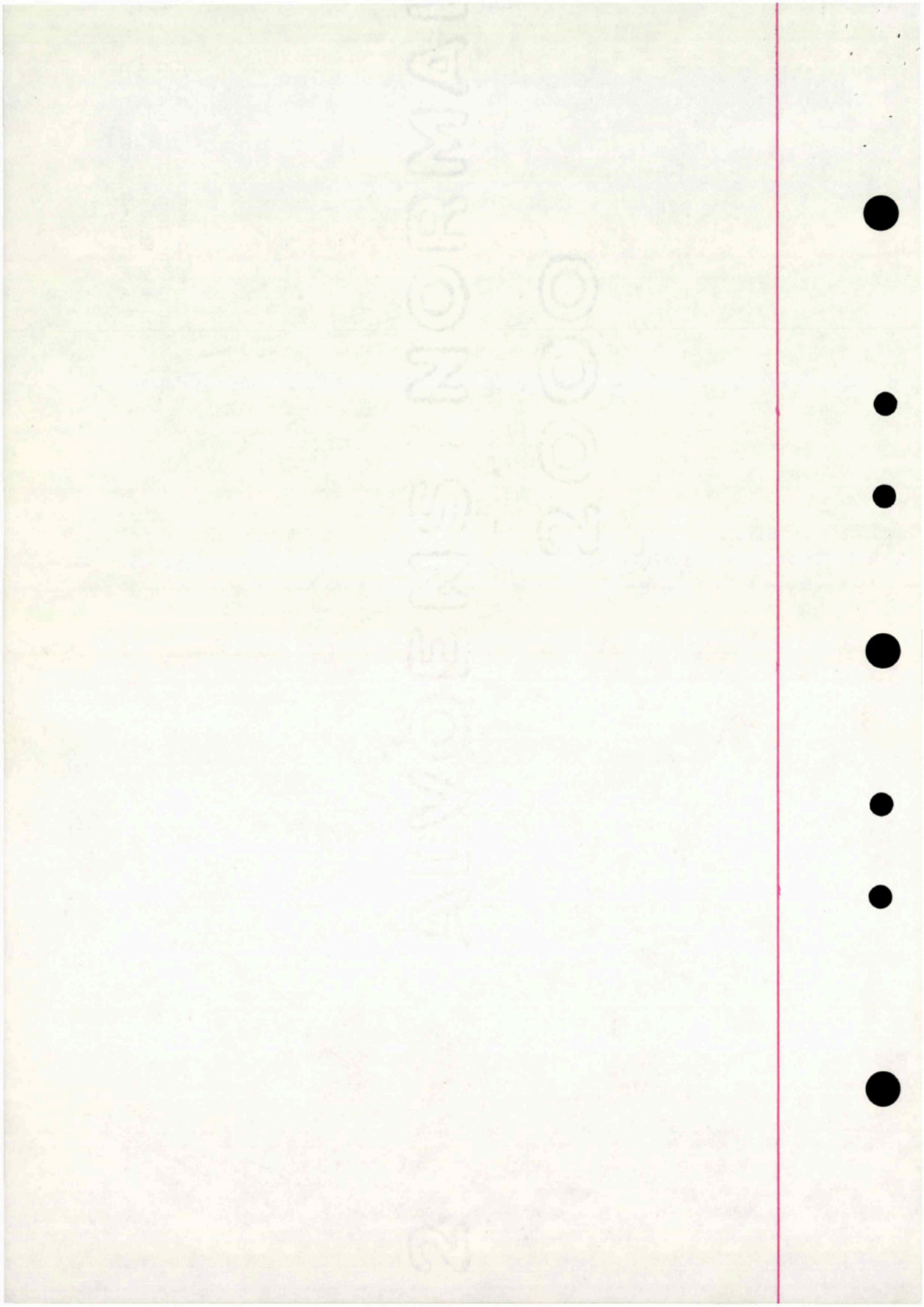
Ovenstående underskrifter bekreftes.

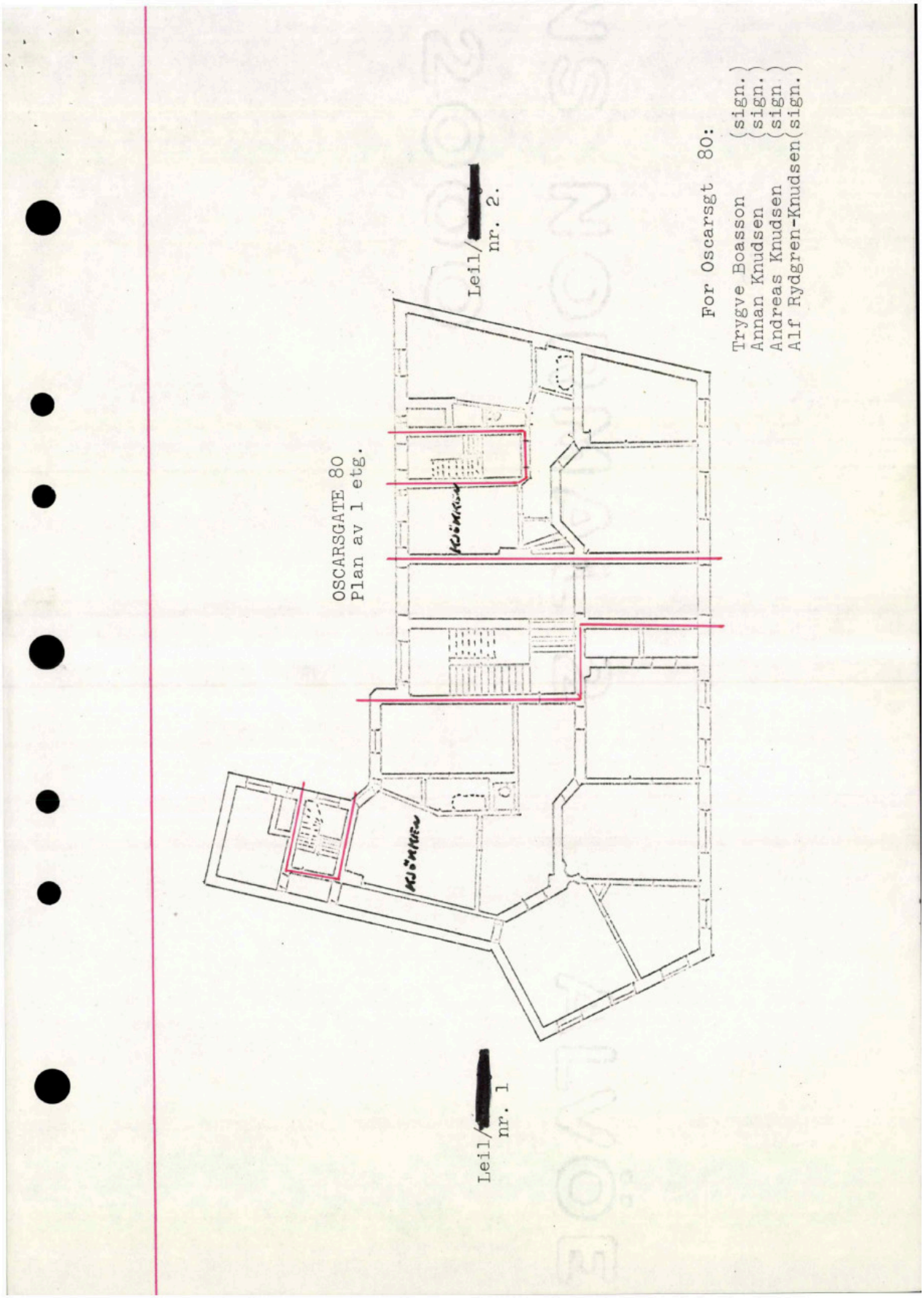
IVAR A. BARSTAD
ADVOKAT

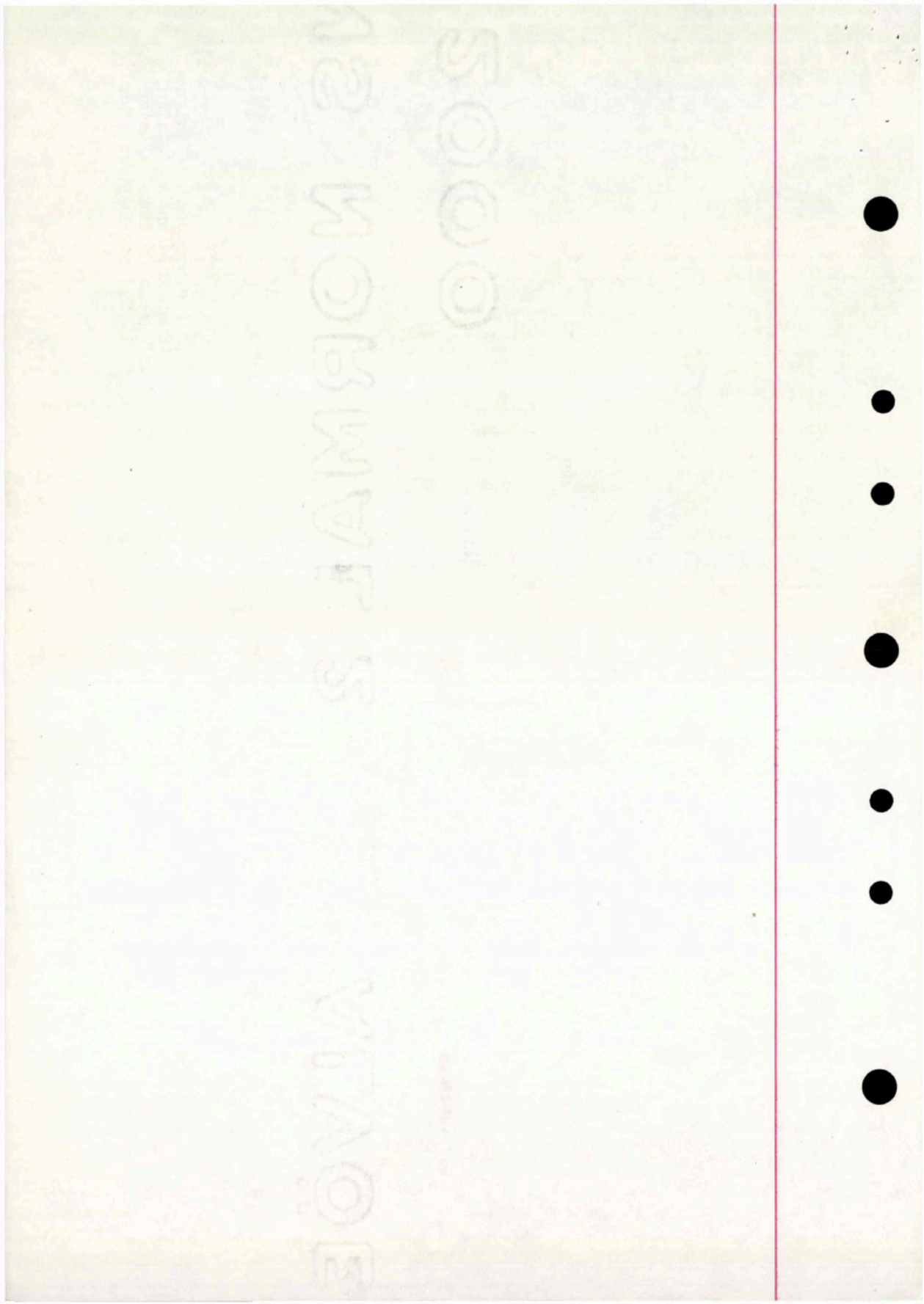

Situationsplan.
For OSCARSGT. 80:
Alf Rydgren-Knudsen (sign.)
Andreas Knudsen (sign.)
Annan Knudsen (sign.)
Trygve Boasson (sign.)

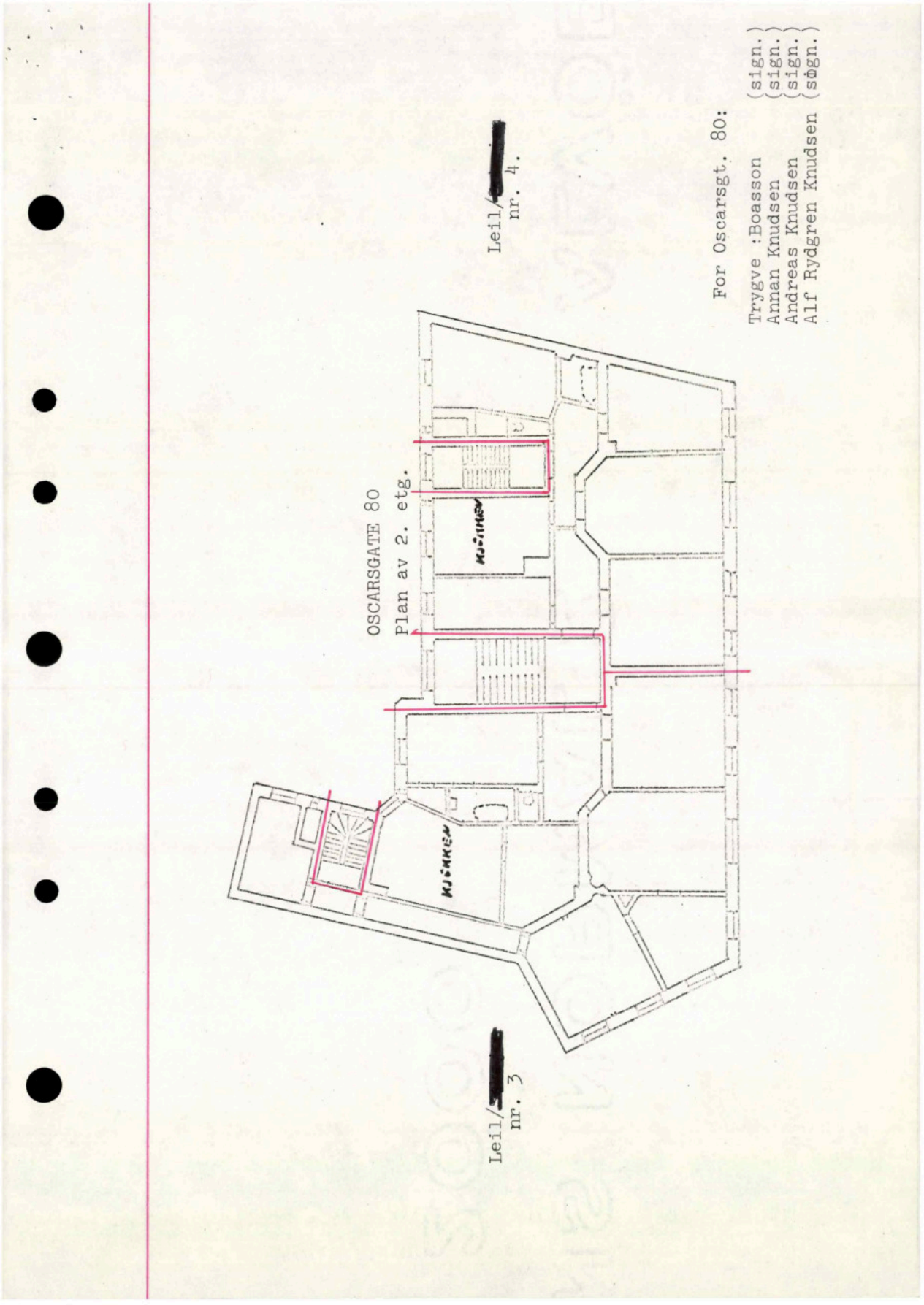


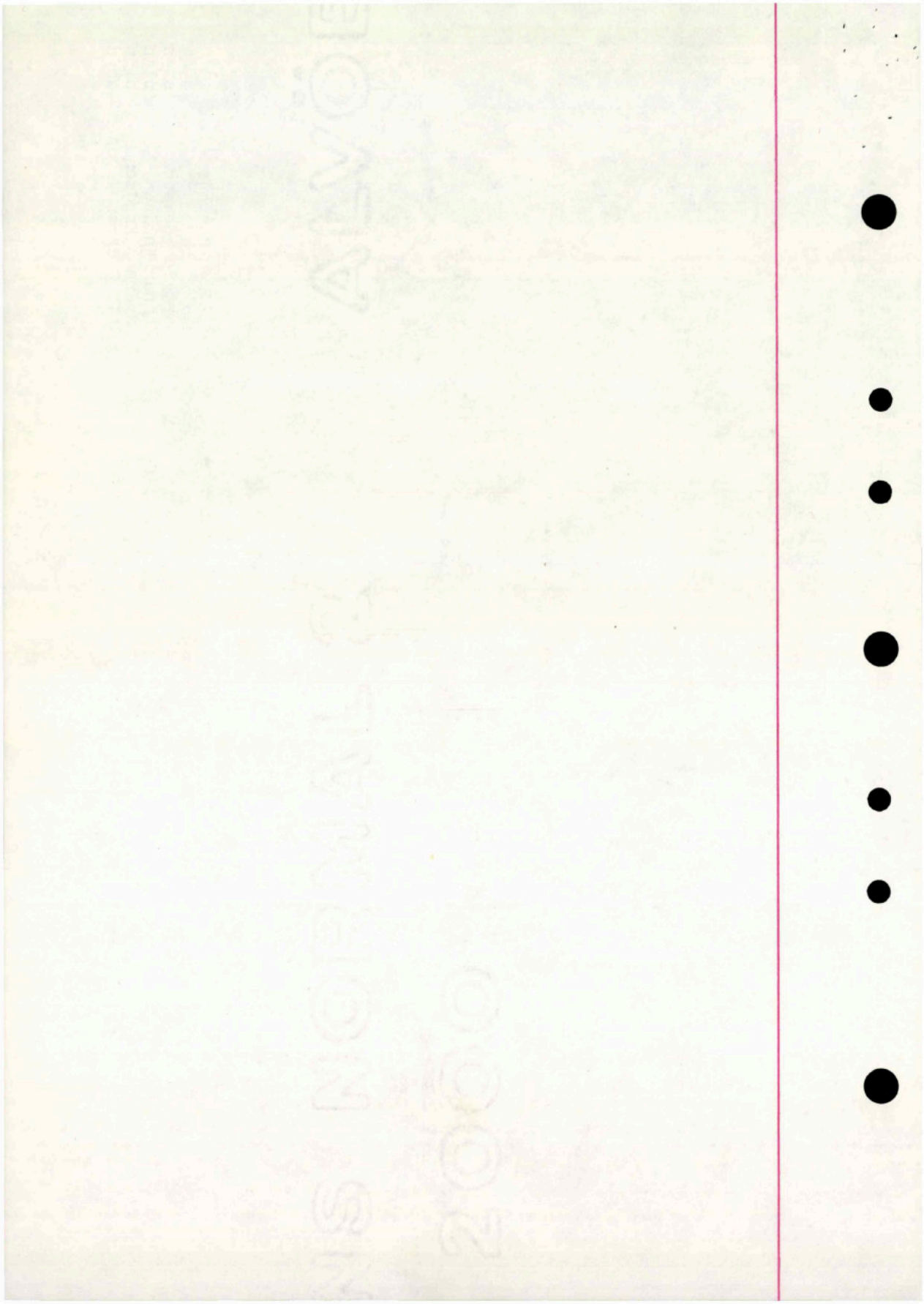

OSCARSGATE 80
Kjellerplan med nummererte boder.
For Oscarsgt 80:
Trygve Boasson (sign.)
Annan Knudsen (sign.)
Andreas Knudsen (sign.)
Alf Rydgren-Knudsen (sign.)
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14

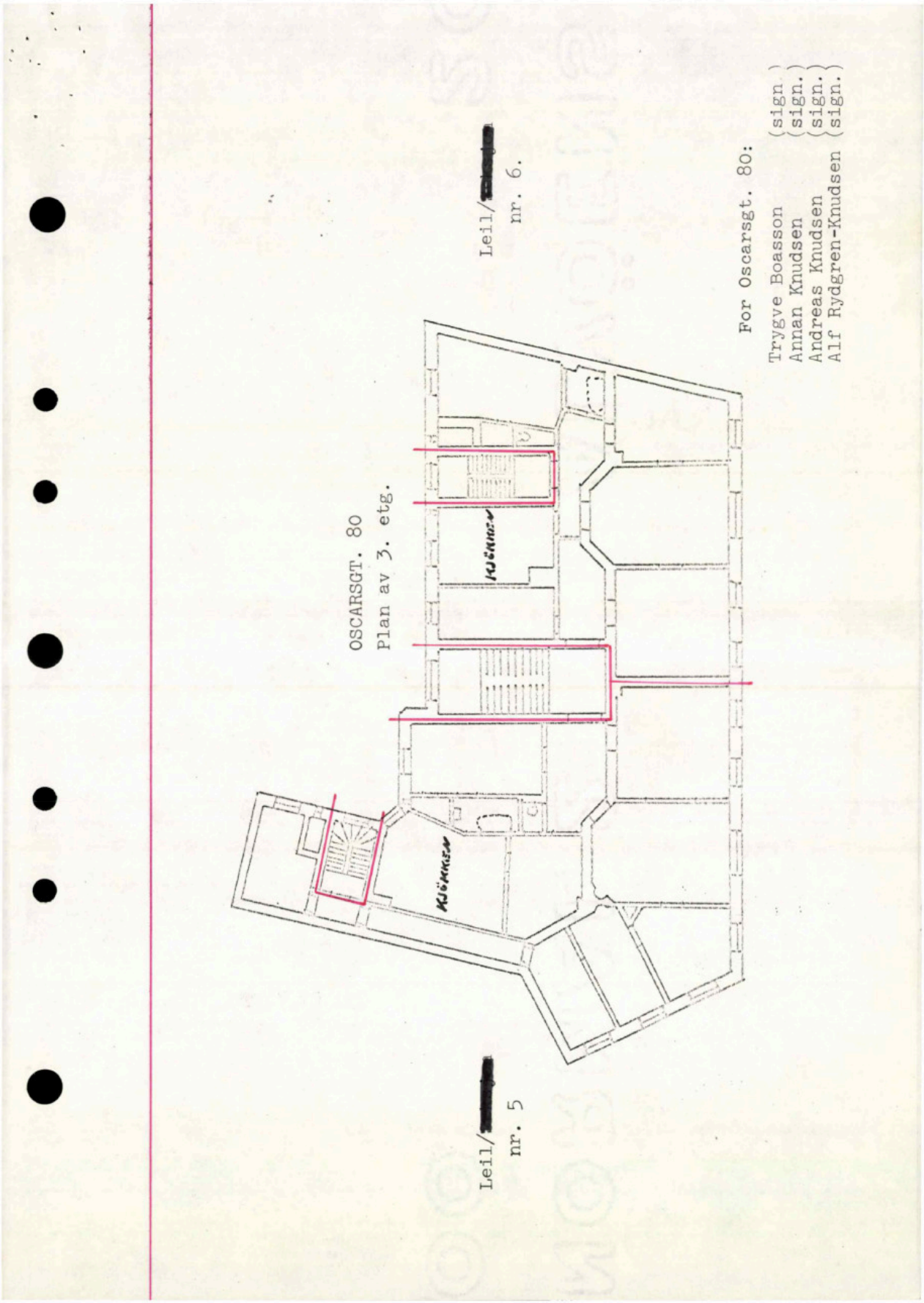


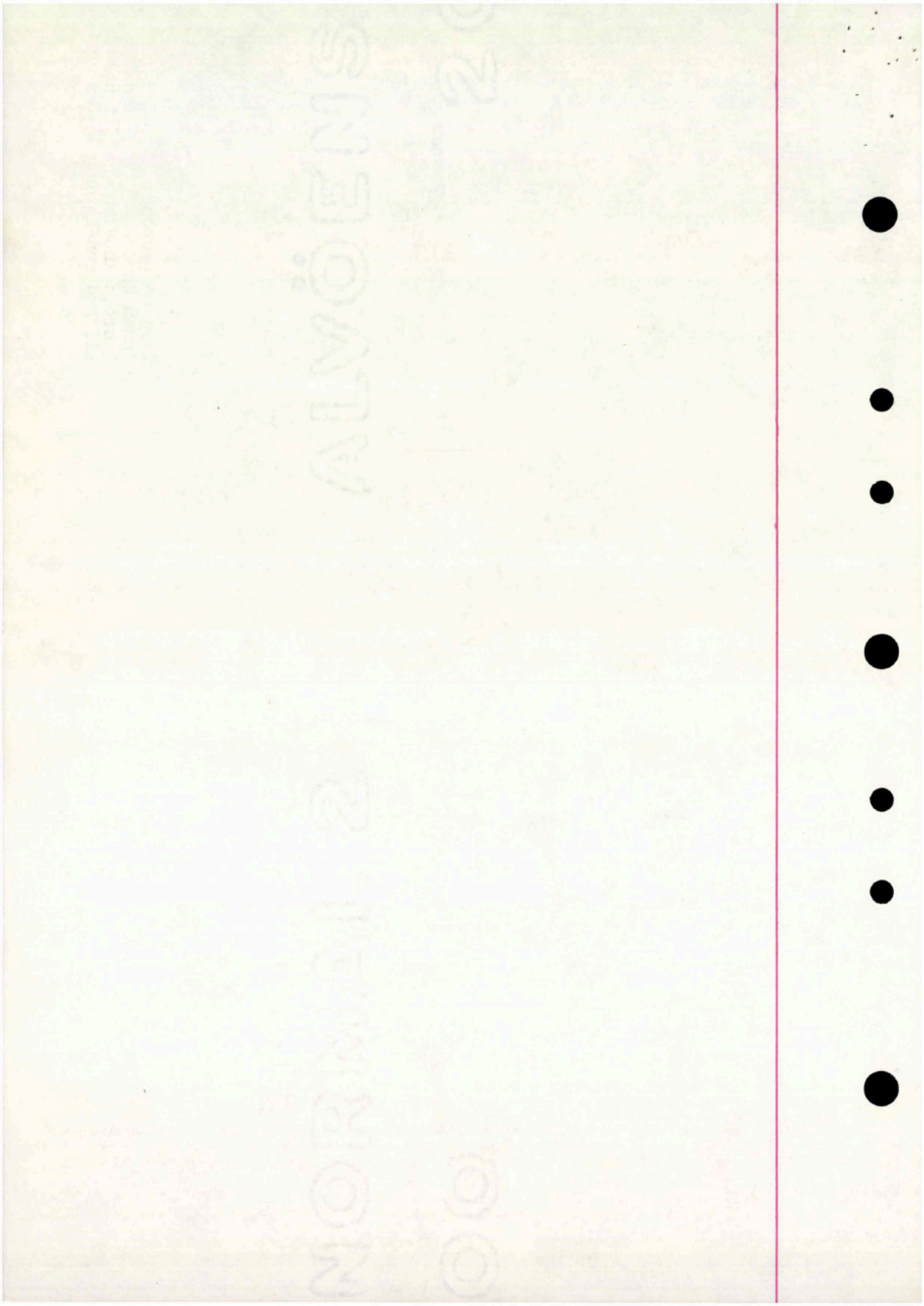

OSCARSGATE 80
Plan av 1 etg.
Leil/[redacted] nr. 2.
Leil/[redacted] nr. 1
For Oscarsgt 80:
Trygve Boasson (sign.)
Annan Knudsen (sign.)
Andreas Knudsen (sign)
Alf Rydgren-Knudsen (sign.)



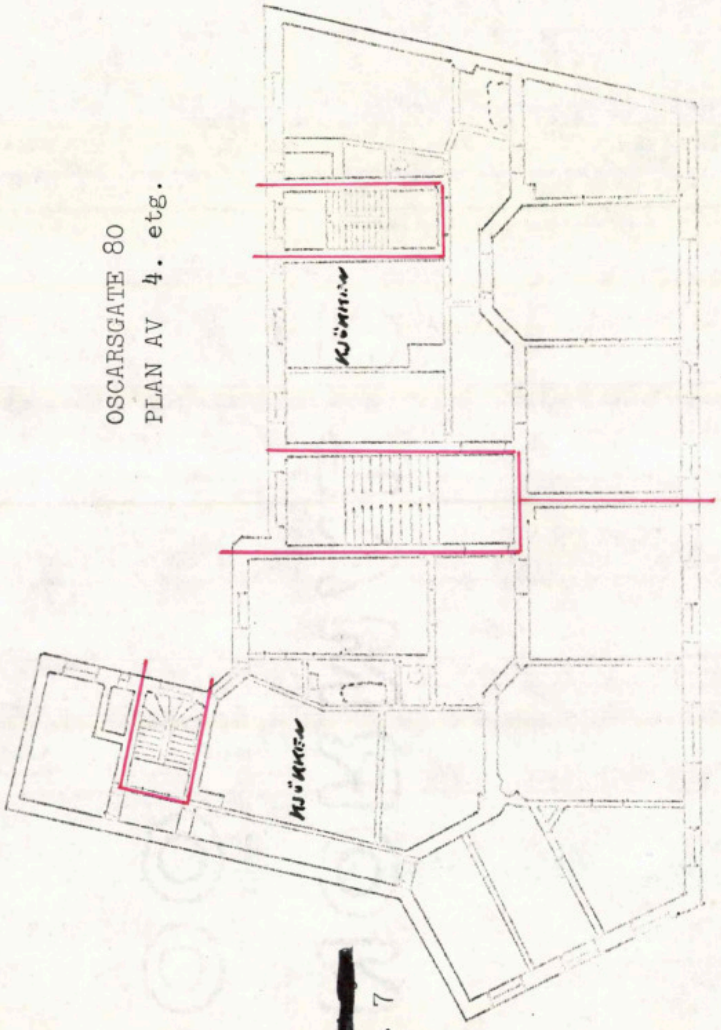

For Oscarsgt. 80:
Trygve :Boasson (sign.)
Annan Knudsen (sign.)
Andreas Knudsen (sign.)
Alf Rydgren Knudsen (sign.)
Leil/[redacted] nr. 4.
OSCARSGATE 80
Plan av 2. etg.
KJØKKEN
KJØKKEN
Leil/[redacted] nr. 3




For Oscarsgt. 80:
Trygve Boasson (sign.)
Annan Knudsen (sign.)
Andreas Knudsen (sign.)
Alf Rydgren-Knudsen (sign.)
Leil/[redacted]
nr. 6.
OSCARSGT. 80
Plan av 3. etg.
Kjøkken
Kjøkken
Leil/[redacted]
nr. 5



OSCARSGATE 80
PLAN AV 4. etg.

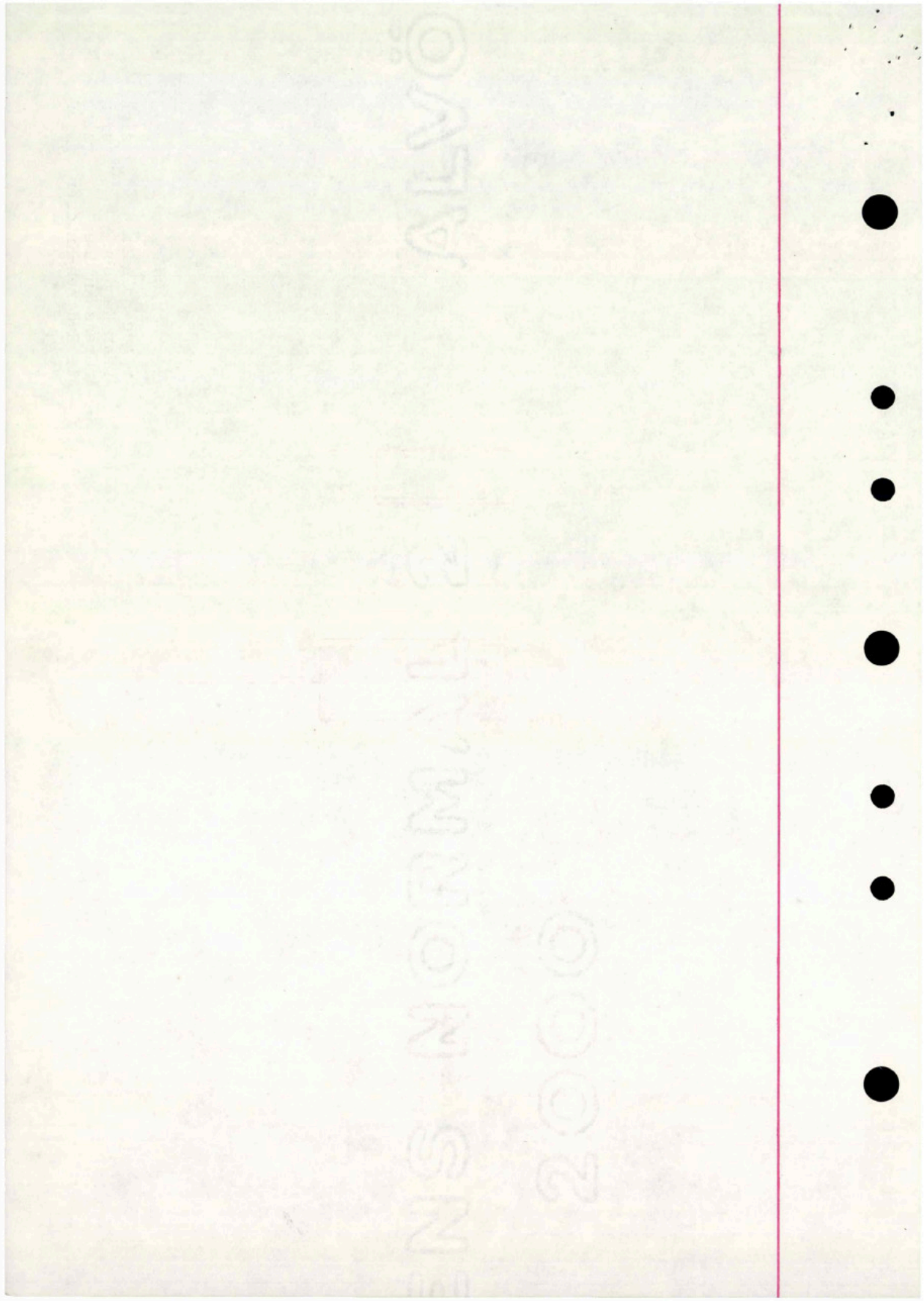


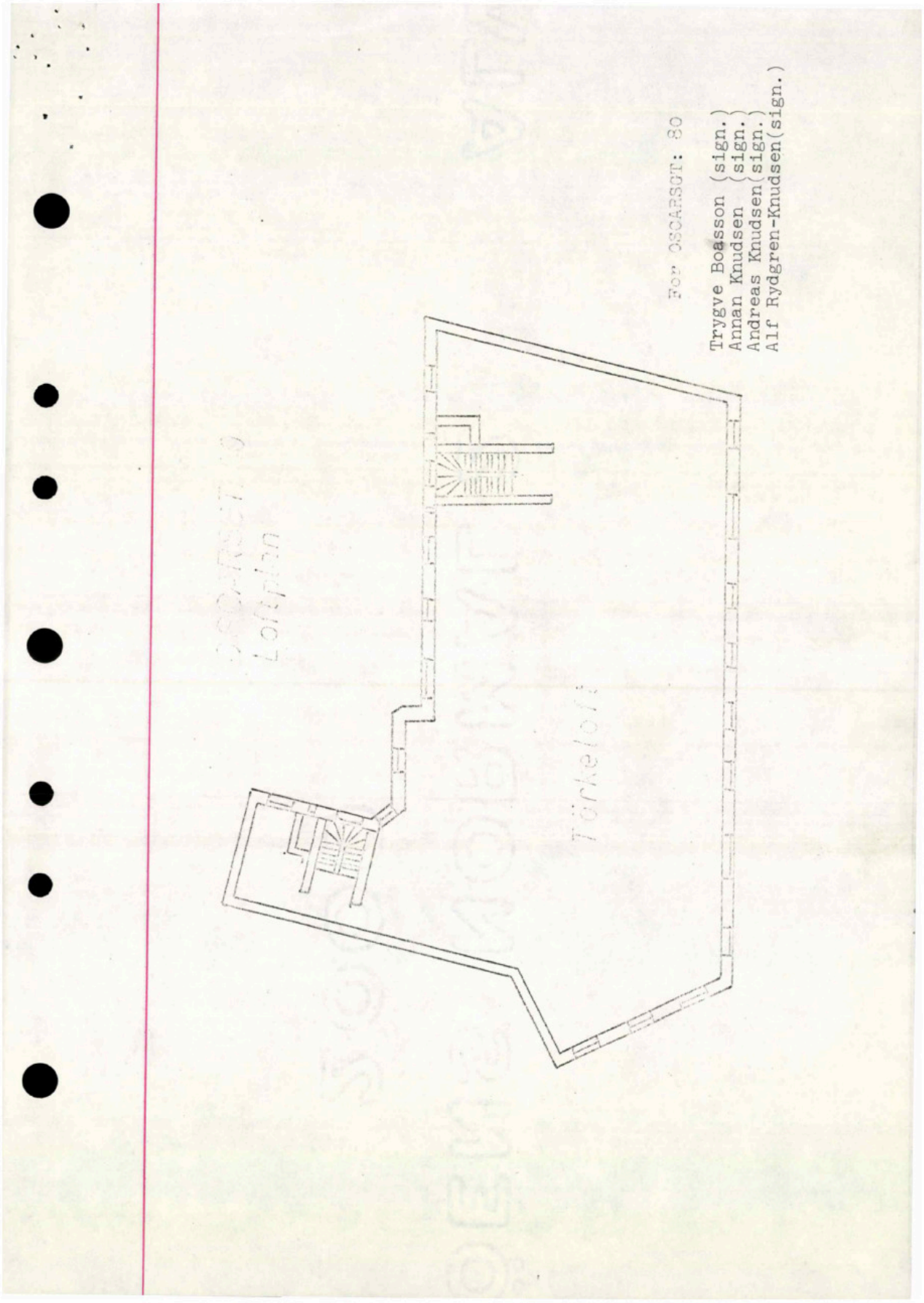
Leil/[redacted] nr. 8

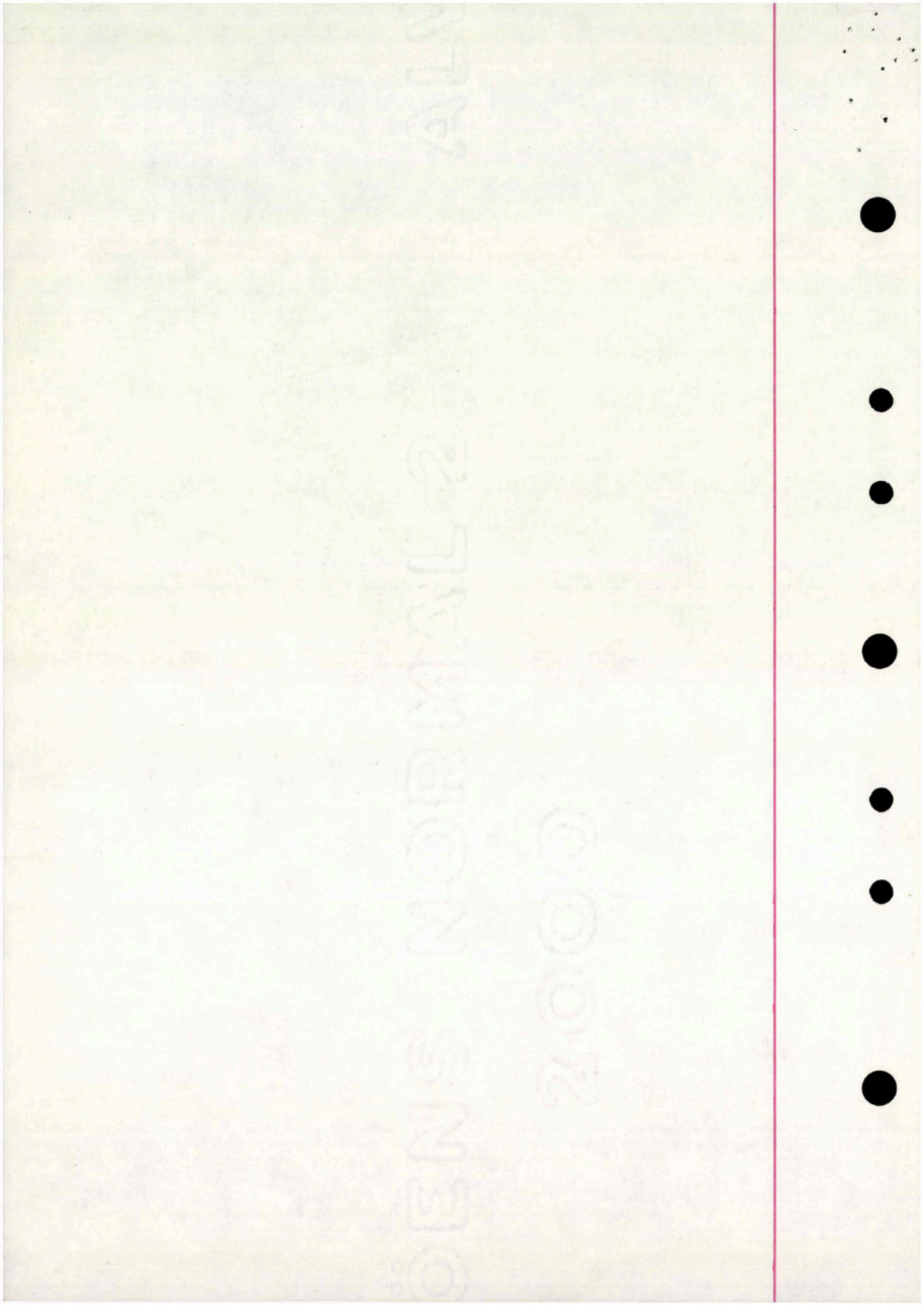
Leil/[redacted] nr. 7

For Oscarsgt. 80:

Trygve Boasson (sign.)
Annan Knudsen (sign.)
Andreas Knudsen (sign.)
Alf Rydgren-Knudsen (sign.)




For OSCARSGT: 80
Trygve Boasson (sign.)
Annan Knudsen (sign.)
Andreas Knudsen(sign.)
Alf Rydgren-Knudsen(sign.)
Loftplan
Tørkeloft



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0399/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oscars gate 80 0256 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 325, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sindre T. Jonassen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771