

Æ

# Oscars gate 19

0352 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



## Johan Alfredsson

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 23 41 70

ja@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	14
Informasjon & dokumenter .....	62
Kort om oss .....	137

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Oscars gate 19, 0352 OSLO, Etasje: 2

## MATRIKSEL

Gnr. 214 Bnr. 228 Snr. 14 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 29 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 28 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 1 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

Boden i kjeller stor 1 kvm som er angitt som BRA-e ligger i

fellesareal

## AREAL

Primærom: 28 kvm, Bruksareal: 29 kvm, BRA-i: 28 kvm , BRA-e:

1 kvm , TBA: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEÅR

1940

## TOMT

Eiet tomt 1734 kvm

## PRISANTYDNING

3 690 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Tom Ivar Stensen Takstdato:

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 298 636,- pr. 31.12.23 09:40

Andel fellesformue: kr. 5 418,- pr. 31.12.23 09:40

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 690 000,- (Prisantydning)

kr 298 636,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 988 636,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 2 500,- (Innflyttingsgebyr forretningsfører)

kr 99 700,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 988 636,-))

-----  
kr 103 400,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 092 036,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 101 286,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 726,71,- pr. mnd.

I forbindelse med heisprosjektet har styreleder informert om at felleskostnaden vil øke med ca. 13% i 2025.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann & fyring, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, Tv/bredbånd, betjening fellesgjeld, drift av sameiet.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnadene

## EIER

Marianne Ellila Ocana

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

Lekker oppusset 1-roms leilighet, 2 etg. med heis, beliggende "midt i smørøyet" i Homansbyen/Majorstuen, med hyggelig hage/uteområder. Inneholder bl.a. entre, delikat bad, moderne, pent kjøkken med halvøy og åpen løsning til stuen. Stue med utgang balkong. Badet er pusset opp i 2019 og resten av leiligheten fikk nye gulv, gipsvegger og nytt kjøkken i 2020. Kort vei i til yrende cafeliv, morsomme butikker og flotte parkanlegg, bl.a. slottsparken.

- Heis
- Vestvendt balkong
- Nytt bad 2019 (også nytt soilrør mv)
- Nytt kjøkken, gulv, vegger mm 2020
- Hvitevarer medfølger
- Kjellerbod
- Fellesvaskeri
- Felles hage
- Svært sentralt
- Off. komm. i umiddelbar nærhet



## PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og meget populær beliggenhet på Majorstuen/Homansbyen. Her bor du med med Norges mest populære handlegate, Bogstadveien, rett rundt hjørnet. Området tilbyr "alt" av hyggelige kaféer, restauranter, barer, nattklubber og et bredt utvalg av moteforretninger. En kort spasertur gjennom Slottsparken finner du Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Det er kort vei til flotte grønne parker som Stensparken, Marienlystparken og Frognerparken, som byr på utmerkede tur- og rekreasjonsmuligheter. Ønsker du gode treningsmuligheter er det skøyteis på Frogner stadion om vinteren, Frognerbadet, Frogner tennisanlegg og flere treningssentre, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo.

Fra leiligheten er det gangavstand til Bislett, St. Hanshaugen, sentrum, Aker Brygge, Tjuvholmen, Skøyen og Frogner. Det er også kort vei til Universitetet i Oslo på Blindern (UiO), Høyskolen (HiO), Politihøgskolen og Tannlegehøgskolen, for å nevne noen. Fra Majorstuen er det en kort t-banetur til Nydalen og Handelshøyskolen BI.

Leiligheten ligger innen gangavstand til sentrum og offentlig transport, inkludert t-bane, trikk og buss. Homansbyen trikkestopp og Homansbyen busstopp er like i nærheten. Trikkene 11 og 19 går fra Bogstadveien. Alle t-banens linjer og flere bussruter går fra Majorstuen. Det finnes også flere buss- og trikkeforbindelser på Bislett, samt en taxiholdeplass i Bogstadveien

### TOMT

Eiet tomt, 1734 kvm

### SKOLE/BARNEHAGE

Bolteløkka skole (trinn1-7) og Fagerborg skole (trinn 8-10). Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## Innhold

### INNEHOLDER

Entrè, bad, stue/kjøkken. Balkong.

### BYGGEMÅTE

Boligbygg over 5 etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere i hovedsak av betong. Yttervegger består av pussede flater og fliser. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med membran/takpapp (Taket er ikke besiktiget).

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

### BODER

Bod i kjeller på 1 kvm.

## Standard

### STANDARD

Leiligheten er meget lekker og er pusset opp i løpet av 2019 og 2020.

### Baderom fra 2019.

Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med glatt front. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant. Dusjhjørne med faste glassfelt og glassdør. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

### Kjøkken med åpen løsning mot stue.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum med ett-greps armatur.

Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreert stekeovn. Frittstående kjøleskap. Nedfelt platetopp i kjøkkenhalvøy. Ventilator fra Eico med kullfilter plassert over platetopp. Komfyrvakt.

### Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Veggflater i malte flater. Himlingsflater i malte flater med downlights. Glatte innerdører. Garderobeskap med speilfront i entré.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1938, som omhandler våningshus.

Det foreligger ferdigattest datert 20.04.2015 som omhandler utskifting av vinduer og balkongdører.

Det foreligger ferdigattest datert 12.12.2019 som omhandler rehabilitering av bad.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Vannbåren varme ved radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

## ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Boligen er ikke energimerket. Interessenter gjøres oppmerksom på at de på selgers regning kan få laget energiattest innen ett år etter at avtalen om salg av eiendom er inngått. Det kan bety at eiendommen har dårligste energiklasse som tilsvarer rød G.

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnadene

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt beregnes ikke per 2024.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 726,71 pr.mnd.

Renter og avdrag: 2 380,16

Felleskostnader: 2 346,55

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenr.: 9820.76.94436

Restgjeld: 2 398 522,86

Innfrielsesdato: 01.07.2034

Rentekostnader: 6,95%

Lånenr.: 9820.80.40987

Restgjeld: 17 405 247,81

Innfrielsesdato: 30.03.2049

Rentekostnader: 6,95%

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ta kontakt med forretningsfører for ytterligere informasjon. Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet 2023 fikk et driftsresultat på kr. 2 229 286 inkl. ekstra innbetalt lån (fellesgjeld) på kr. 839 957. Resultatet etter finans ble kr 93 335. Endring disponible midler ble kr +200 750 Resultatet etter finans ble kr. 93 335

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 81204549

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 944 897,- Som sekundærbolig Kr. 3 590 610,-

## SAMEIE

Sameie: Sameiet Oscars gate 19, Orgnr: 985073597

Sameiet Oscars gt. 19 er et kombinert bolig- og næringssameie bestående av 75 seksjoner i Oslo kommune, hvorav 9 stk. er næringsseksjoner.

Planlagt arbeid:

Utskifting av heis

På bakgrunn av vedtak på forrige årsmøte (2023) har styret besluttet at heisen skal skiftes ut. Kostnad: ca. 2,4 millioner. Planlagt finansiert med lån med IN-ordning. Konferer megler.

Brannvarslingsanlegget

Installasjon av nytt anlegg er igangsatt. Styret har budsjettert kostnad til 700 000,-. Første halvpart av kostnaden er allerede betalt med sameiets egenkapital. Det er pt. uavklart om andre halvpart skal lånefinansieres eller dekkes av oppsparte midler (egenkapital).

Vedlikeholdshistorikk:

- Rehabiliteringsprosjekt i 2019 til en kostnad på kr. 22 mill.kr. som omfattet total rørutskifting vann/avløp og renovering bad i alle boligseksjoner. avsluttet juli-19.
- Utskifting/oppgradering av el-anlegg i kjeller (inkl. inntakstavle) og nye stigeledninger til boligseksjonene. avsluttet des-19.
- Oppussing av trapperom og ganger, utført i okt-des 2019
- Utskifting av vinduer/balkongdører i flere seksjoner i 2014.
- Eget vaskeri (nytt vaskeri i tidligere fyrrom) - nye tørketromler og vaskemaskiner og nytt elektrisk anlegg ble installert i 2014.
- Sameiet er påkoblet fjernvarme pr. 02.10.12.
- Utskifting dører til alle boligseksjonene (og fellesarealer) med brannsikre dører i 2011.
- Omfattende vedlikehold i 2002/2003/2004, kostnad på over 6. mill. kroner: Rep./oppussing fasader, utskifting vinduer/balkongdører i noen seksjoner og ny drenering.

Kjøper vil faktureres for innflyttingsgebyr kr. 2 500.-

Styrets leder er Bengt Sjöström, e-post [bengt.sjostrom66@gmail.com](mailto:bengt.sjostrom66@gmail.com).

## FORRETNINGSFØRER

Norian Regnskap AS

## STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Heis

Fjernvarme

## DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt iht. husordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28 andre ledd. Kjøper bærer selv risikoen for om vilkårene for dyrehold er oppfylt.

## RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

### UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private

stikkledninger.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

## REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan. Området er regulert til bevaring (bolig) og eiendommen er registrert på gul liste hos byantikvaren.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 690 000,- (Prisantydning)  
kr 298 636,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 988 636,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
kr 2 500,- (Innflyttingsgebyr forretningsfører)  
kr 99 700,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 988 636,-))

-----  
kr 103 400,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 092 036,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))  
-----  
kr 4 101 286,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar (Kr.11 850)  
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)  
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 988 636,-) (Kr.45

000)  
Løfting av finn-annonse (Kr.1 003)  
Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)  
Markedspakke 1 (Kr.32 950)  
Oppgjør (Kr.7 500)  
Totalt kr. (Kr.123 453)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### OPPDRAGSNUMMER

50-24-0241

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges 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. 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

budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

In-Vest Eiendomsmegling AS  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Org. nr: 945064358  
Griniveien 10  
0756 Oslo  
Tlf: 22 51 11 11

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Synnøve Nyhagen

#### **SAKSBEHANDLERE**

Synnøve Nyhagen  
EIE Røa, Skøyen & Ullern  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 92 06 54 82 / E-post: [sn@eie.no](mailto:sn@eie.no)

Johan Alfredsson  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 98 23 41 70  
[/ E-post: [ja@eie.no](mailto:ja@eie.no)

# DITT NYE HJEM?













OSCARSGATE  
SALG

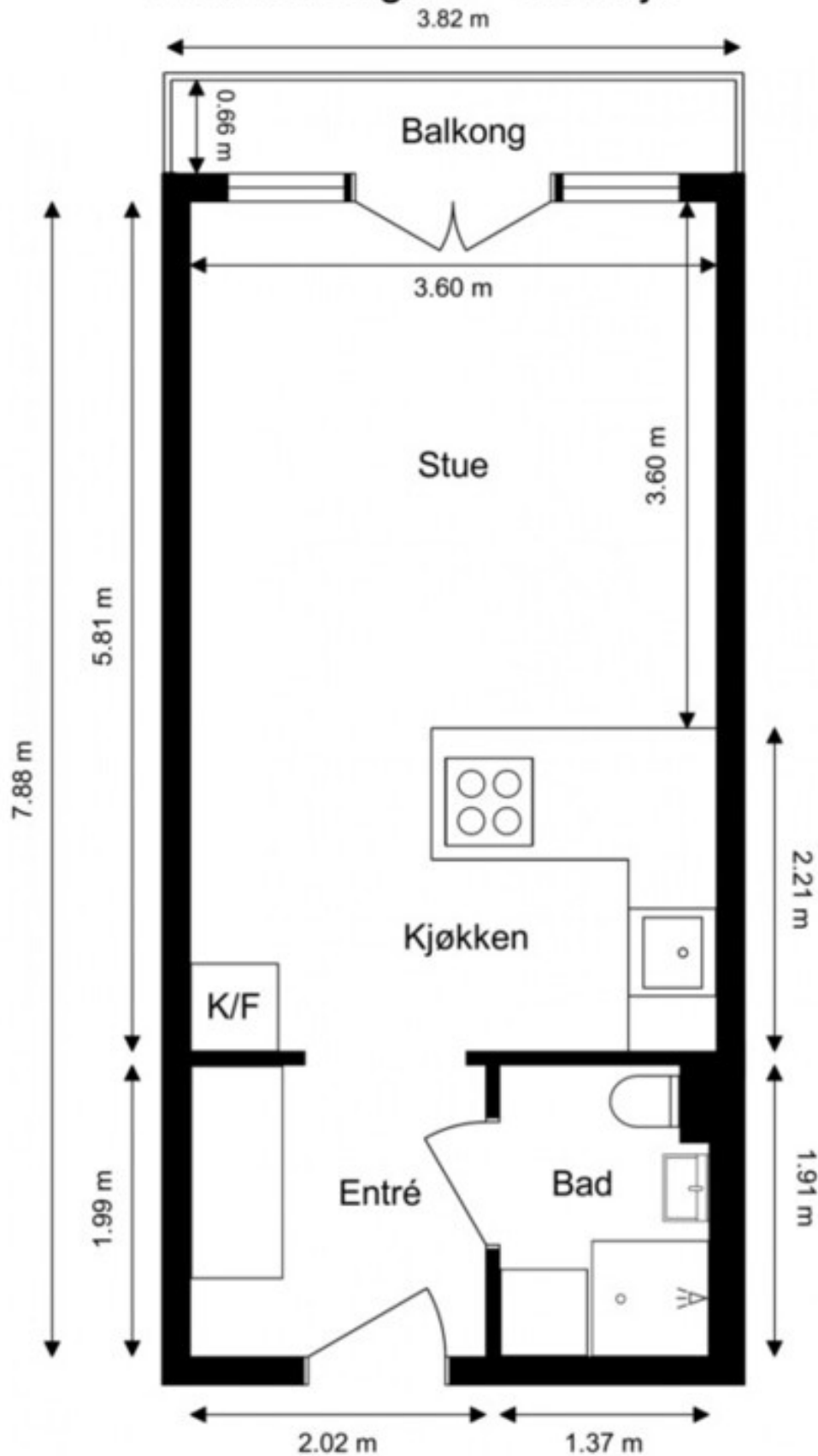
OSCARSGATE

OSCARSGATE



# Oscars gate 19, 0352 OSLO

## Selveierleilighet - 2.etasje



Ordernr. 15063085

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.









































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)















# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)











# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning







DAY

OKULT

OKULT

SALG

OKULT

Med den rette  
engang



JOY THE JUICE









王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









# INFORMASJON & DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Oscars gate 19  
0352 OSLO  
Gnr./Bnr.: 214/228  
Seksjonsnr. : 14  
Oslo kommune

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 29 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 29 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 08.10.2024

## Bygningssakkyndig selskap

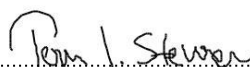
Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tom Ivar Stensen

Mobil: 95368338



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	08.10.2024
Referansenummer	15063085
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0241
Hjemmelshaver/selger	Marianne Ellila Ocana
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Marianne Ellila Ocana
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	14.10.2024 19:54

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Oscars gate 19
Postnummer/sted	0352 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	214/228
Seksjonsnr.	14
Tomt	Eiet tomt: 1734 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1940		2020

## Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Oscars Gate 19, beliggende i bydel Majorstuen, i Oslo kommune. Sameiet består av 76 seksjoner og har felles tomt. Fellesområdet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenarealer, sittegrupper, trær og prydbusker.

Boligbygg over 5 etasjer, samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Bærende vegger og etasjeskillere i hovedsak av betong. Yttervegger består av pussede flater og fliser. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med membran/takpapp (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang med heis. Leiligheten har callinganlegg.

Leiligheten består av: Entré, bad, stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Annet	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	28			28	3
	Entré, bad, stue/kjøkken				Balkong
Kjeller		1		1	
		Bod			
SUM	28	1		29	3
<b>Total bruksareal: 29 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer.

Balkong i 2.etasje oppmålt til 3 m<sup>2</sup> (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Leiligheten inneholder 28 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Baderom

Baderom fra 2019. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med glatt front. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap over servant. Dusjhjørne med faste glassfelt og glassdør. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommet kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---


	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
--	------	-----------------------------------	--

## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrrert stekeovn. Frittstående kjøleskap. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter plassert over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Innredning

	TG 2	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	------	-------------	--

		Annet	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet. Lekkasjestopper anbefales etableres.
--	--	-------	---

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser.  
Veggflater i malte flater.  
Himlingsflater i malte flater med downlights.  
Glatte innerdører.  
Garderobeskap i entré.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner


## Etasjeskiller - 2. etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er kryssmålt: Stue/kjøkken.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling

Det registreres kun mindre målbare skjevheter.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til 10 mm i stue/kjøkken.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør med rør-i-rør og kobber.

Vanninntaksrør i plast.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør på bad.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer.

Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vegg-/vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran

 **TG 2**      Vannbåren varme

Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TGIU**      Ventilasjon

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

I stue/kjøkken og entré er takhøyden målt til 2,63 meter og på bad er takhøyden målt til 2,38 meter.



## Elektrisk anlegg

---

Sikringskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert i felles gang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja. Eltilsyn utført 25. 05. 2021.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, samt manglende dokumentasjon på eldre deler av anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35 fra ukjent årstall.

Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2015).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



Vinduer


Redusert åpne/lukkemekanisme på vinduer. Vindusvridere bør justeres slik at vinduer blir lettere å åpne/lukke.

# Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca 3 m<sup>2</sup>.  
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av betong.  
Gulvoverflater av synlig betong.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,92 meter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Annet

 Informasjon | Det registreres avflassing av pussede flater på balkong. Tiltak kan vurderes.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Følgende dokumentasjon er fremlagt: Risikovurdering og sluttkontroll for arbeider med elektrisk anlegg, datert 10.10.2024.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 18.11.2021.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 07.10.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

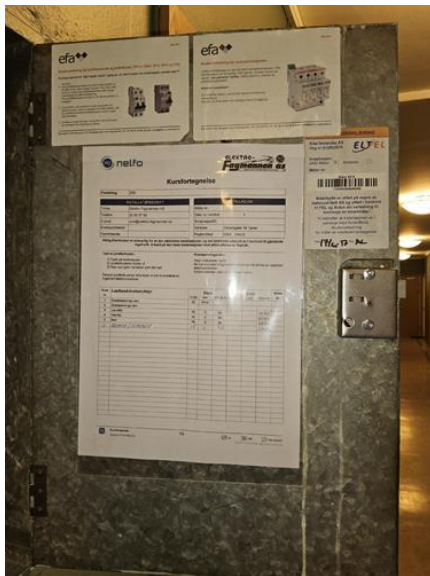
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt ]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240241		
Adresse	Oscars gate 19				
Postnr.	0352	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	1997	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring ASA	Polise/avtalenr	81204549		
Selger 1 Fornavn	Marianne	Etternavn	Ellilja Ocana		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Tore Orevei AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av bad og sifte av soilrør, gjennomført via sameiet via totalentreprenør Tore Orevei AS i 2019

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Tore Orevei AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Eksisterende baderomsgulv og vegger er rensket inn til originalt bærende dekker og vegger, før det er bygget opp med banemenbran, isolasjon, varmekabler og påstøpt gulv, og wedi våtromsplater på vegg. Plateskjøter, skruer og gjennomføringer er påført bånd og smøremembran. Italienske fliser fra Bera & Beren. Utført i 2019 av Tore Orevei AS, prosjektleder OBOS Prosjekt AS

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Ja, se DDV-instruks gitt til Sameiet Oscars gate 19

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Tore Orevei AS med OBOS Prosjekt AS som prosjektleder.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skifte av soilrør og totalrenovering av bad, gjennomført via sameiet.

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Kontroll av el-anlegg i leiligheten i 2021. Har mottatt bekreftelse på ingen avvik.

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja  Vet ikke

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Sameiet vil ta opp lån på 2,5 mill i 2025 for utskifting av heis. Gjelden fordeles i hht. sameiebrøk. Snr. 14 har sameiebrøk på 33/3444 og gjelden vil utgjøre ca kr. 24.000,-.

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# Nabolagsprofil

Oscars gate 19 - Nabolaget Homansbyen - vurdert av 241 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚉 Nationaltheatret stasjon	14 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.1 km
🚉 Nationaltheatret	14 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
🚉 Oslo S	11 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	4 km
✈ Oslo Gardermoen	43 min 🚶
🚉 Homansbyen	0 km
Linje 19	

## Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	10 min 🚶
795 elever, 46 klasser	0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
365 elever, 22 klasser	0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	17 min 🚶
751 elever, 42 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	4 min 🚶
406 elever, 30 klasser	0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
412 elever, 25 klasser	1.4 km
Kristelig gymnasium	4 min 🚶
450 elever, 15 klasser	0.3 km
Akademiet videregående skole Oslo	6 min 🚶
450 elever	0.4 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

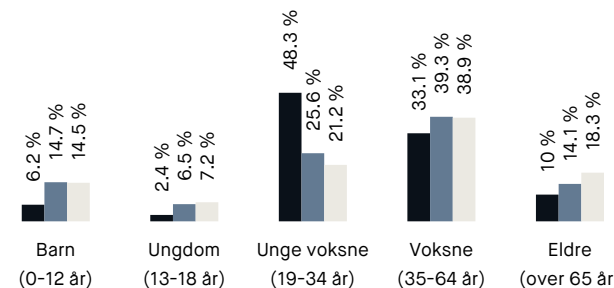
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Høflige 55/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Treklang Montessoribarnehage (2-5 ...)	3 min 🚶
32 barn	0.2 km
Uranienborg barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
26 barn	0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
84 barn	0.4 km

## Dagligvare

Kiwi Hegdehaugsveien	1 min 🚶
Rema 1000 Parkveien	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.3 km

## Primære transportmidler

1. Trikk

2. Gående

## Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

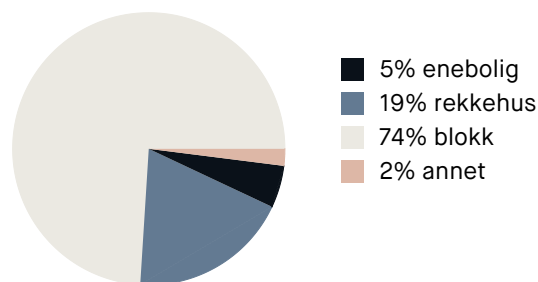
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

🏃 Den tysk-norske Aktivitetshall	4 min 🚶	0.4 km
🏃 Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	5 min 🚶	0.4 km
🚶 EVO Oscarsgate	2 min 🚶	
🚶 Fresh Fitness Majorstuen	4 min 🚶	

## Boligmasse



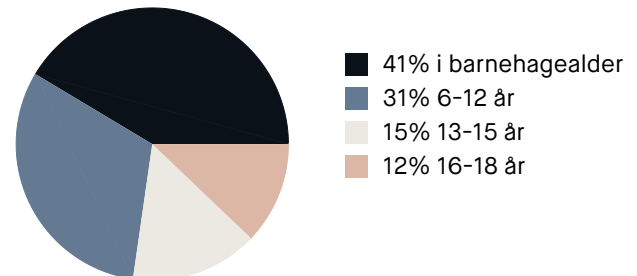
«Det er sentralt og kort vei til det meste.  
Hyggelig område - trives godt!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Valkyrien	10 min 🚶
📍 Apotek 1 Hygiea Oslo	0 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



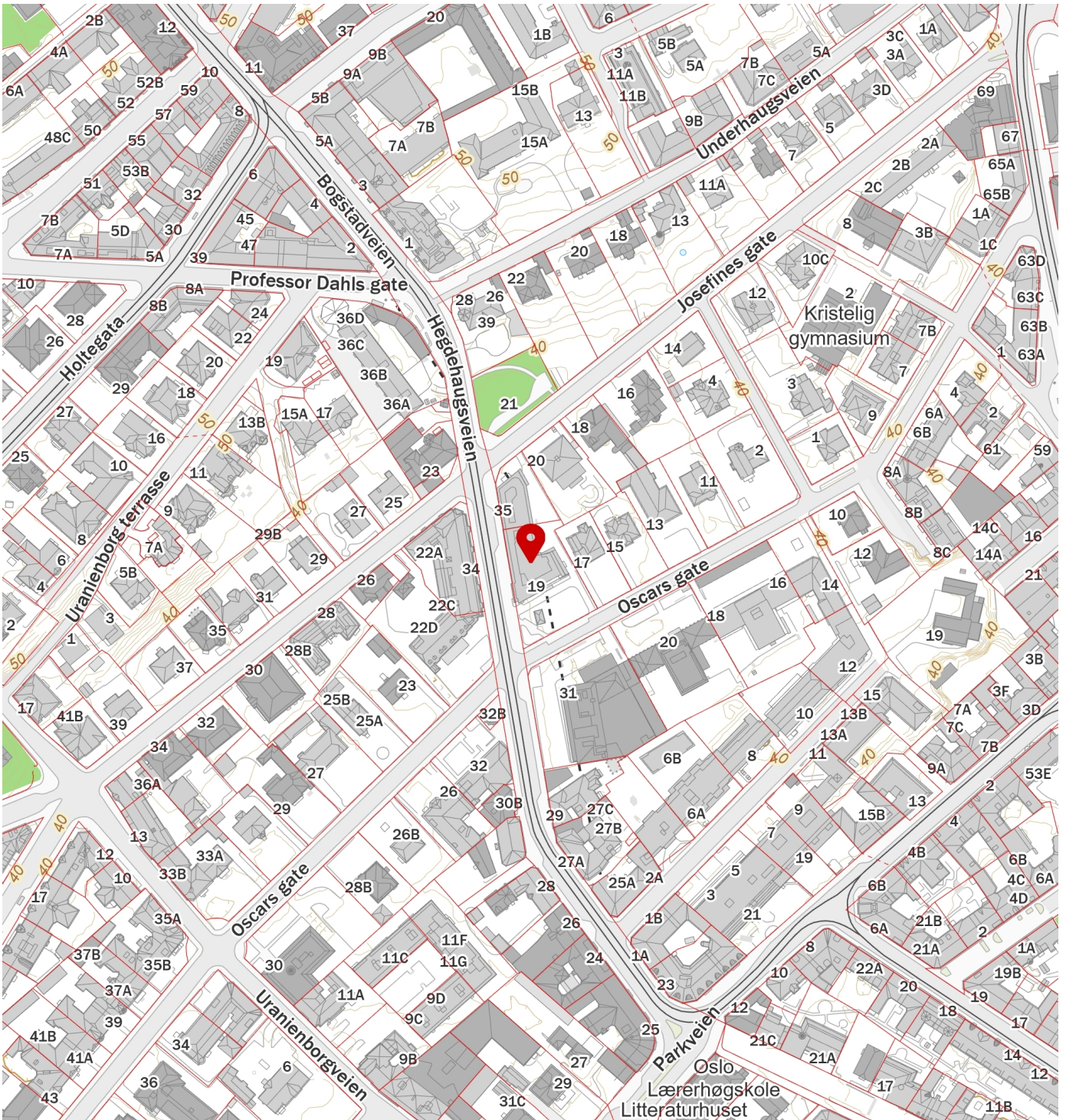
0%

62%

- Homansbyen
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



# NORIAN

a part of ECIT

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE



SAMEIET OSCARS GATE 19

ONSDAG 17. APRIL 2024  
KL. 18:00

STED:  
KRISTELIG GYMNASIUM (KG)  
Homansbakken 2



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*

*Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*

*Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

## ÅRETS MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt. Styret oppfordrer alle beboere til å følge møteregulene, og ber om forståelse for de tiltak som er iverksatt for å følge myndighetenes regler og anbefalinger.

Vel møtt!

Til eiere i Sameiet Oscars Gate 19

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

**Møtedato:** 17.04.2024  
**Tidspunkt:** 1800  
**Sted:** Kristelig Gymnasium

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

##### 1.1. Valg av møteleder

##### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

##### 1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

##### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

#### 2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til etterretning.

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

#### 4. BUDSJETT FOR 2024

Styrets budsjetter for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til etterretning.

## 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 140 000 til styreleder, kr 12 000 for styremedlemmer og kr 1000 per møtedeltagelse for den gjennomførte styreperioden.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

### Styret har fram til dette møtet bestått av:

---

Styreleder	Ole-Peder Aannestad	På valg: 2024
Styremedlem	Linn Kølbel	På valg: 2025
Styremedlem	Bengt Sjöström	På valg: 2025
Styremedlem	Birger Flaates	På valg: 2024
Styremedlem	Pål Jacob Klouman	På valg: 2025
<hr/>		
Varamedlem	Christian Tyskø	På valg: 2024
Varamedlem	Knut Hveding	På valg: 2024
Varamedlem	Anders Cappelen	På valg: 2025

---

### Kandidater til styreverv:

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):  
Bengt Sjöström stiller til valg som styreleder for ett år.

Det skal velges 1 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):  
Ole-Peder Aannestad stiller til valg som styremedlem for ett år.  
Christian Tyskø stiller til valg som styremedlem for to år.  
Birger Flaates stiller til valg som styremedlem for to år.

Det skal velges 1 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):  
Linn Kølbel stiller til valg som varamedlem for ett år.  
Knut Hveding stiller til valg som varamedlem for to år.

## FULLMAKTSSKJEMA

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



# STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

## Sameiet Oscars Gate 19

### org. nr. 985073597

Styret har følgende sammensetning:

---

Styreleder	Ole-Peder Aannestad
Styremedlem	Linn Kølbel
Styremedlem	Bengt Sjöström
Styremedlem	Birger Flaates
Styremedlem	Pål Jacob Klouman
Varamedlem	Knut Hveding
Varamedlem	Christian Tyskø
Varamedlem	Anders Cappelen

---

#### Kontaktinformasjon

Epostadresse: olepa@online.no

Postadresse: Sameiet Oscars Gate 19  
c/o NORIAN Regnskap AS  
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

#### Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sameiet Oscars Gate 19  
C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning  
Postboks 299 Alnabru  
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

#### Forretningsfører

Navn: NORIAN Regnskap AS  
Telefon: +47 22 91 14 86  
Epost: eiendom@norian.no

#### Revisor

Navn: BDO AS

#### Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer: 81204549

#### Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **Opplysninger om styrets arbeid i perioden**

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

### **Styrets arbeid 2023-2024**

#### **Virksomhetens art:**

Sameiet Oscars gt. 19 er et kombinert bolig- og næringsssameie bestående av 75 seksjoner i Oslo kommune, hvorav 9 stk. er næringsseksjoner.

#### **Økonomi:**

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Årsregnskapet 2023 fikk et driftsresultat på kr. 2 229 286 inkl. ekstra innbetalt lån (fellesgjeld) på kr. 839 957. Resultatet etter finans ble kr 93 335. Endring disponible midler ble kr +200 750

Resultatet etter finans ble kr. 93 335

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 8 styremøter. I tillegg har det ved behov vært kontakt på e-post og telefon.

#### **Balkonger 5. etg.**

Arbeidet med å legge ny membran på balkongene i 5 etg. ble ferdigstilt på forsommeren i fjor. På membranen ble det lagt trykkimpregnerte tremmer for å beskytte den. Det er nå ikke tillatt å benytte kullgriller på balkongene, grunnet brannfare. Dagens krav til høyde på rekkverk er 120 cm, høydene i 5. etg varierte mellom 100 til 105 cm. Styret ønsket å forhøye brystningen til 120 cm, men det kunne ikke gjøres uten godkjenning fra PBE og Byantikvaren. Vi var selv ikke «gode nok» til å søke om dette, men måtte benytte et firma som var godkjent. PBE godkjente å forhøye så lenge Byantikvaren aksepterte at rekkverket ble forhøyet til dagens regelverk. I et møte med Byantikvaren fikk vi godkjenning umiddelbart som i sin tur måtte sendes videre til PBE, før vi kunne sette i gang. Skikkelig byråkrati!

#### **Brannvarslingsanlegget**

Er bestilt og installasjon er i gang. Vi hadde innhentet fire tilbud som både teknisk og prismessig sprikte mye. Da ingen i styret anså seg for å ha tilstrekkelig kompetanse til å vurdere det tekniske ved tilbudene, ble en tidligere kollega av styreleder forespurt om han kunne bistå oss i prosessen. Anders Stensholt hadde vært leder for Autronica Fire i

Oslo inntil nylig. Evalueringen endte med at valget falt på Gowens AS som leverandør. Det var det nest dyreste, men det beste på teknologi/pris. Installasjon startet 5. mars og forventes ferdig i løpet av april måned.

## **Heis**

Vi har hatt ganske hyppige driftsstans på heisen, men heldigvis har vaktmesteren de fleste gangene klart å få restartet den. Heiskontrollen var på inspeksjon i november og det medførte flere pålegg om utbedring. Styret besluttet tidlig i fjor høst å gå til utskifting av heisen, begrunnelsen for det blir gjort nærmere rede for på årsmøte, ingen bestilling blir iverksatt før det. Heiskontrollen er blitt gjort kjent med Styrets beslutning slik at vi får utsettelse med de utbedringen vi er blitt pålagt. Heisen er opprinnelig fra 1938 og oppgradert i 1996 så det er vel fornuftig å foreta en utskifting. KONE har meddelt oss at de ikke kan garantere reservedeler til styringen etter 2024.

## **Sporveien AS**

Angående Sporveiens ønske om å utvide sitt bygg har vi ikke kommet frem til noen enighet. Vi har svart at vi ikke ønsker en utvidelse som går på bekostning av vår hage. Vi var tilbudt en økonomisk kompensasjon på kr 150 000 for å avgi tomt til dem. Dette har vi avvist og krevd kr. 600 000 pluss kr 50 000 for at de kan benytte deler av vår hage som riggplass i byggeperioden. Videre har vi krevd en vesentlig bedre oppfølging og vedlikehold av bygget enn de har hatt nå. Vi hadde en befaring og møte med representanter fra Sporveien den 1. mars. Grunnen til at Sporveien ønsker å utvide bygget er installasjon av nytt teknisk sikkerhets utstyr. Det vil i fremtiden bli hyppigere avganger på T-banen mellom Majorstuen og Nasjonalteateret når Fornebubanen kommer i drift. Det er for fuktig i tunnelen til at utstyret kan plasseres der. Her redegjorde de for sin praksis i forbindelse med grunnverv og at de måtte gjøre dette likt i forhold til andre saker. De har i ettertid sendt oss et nytt tilbud som er kr 350 000. Vi på vår side har senket vårt krav til kr. 400 000, så der står saken i skrivende stund.

## **Avfallshåndtering, næringsdrivende.**

Også i år har vi hatt utfordringer med avfallshåndteringen hos de næringsdrivende, selv om både Joe & the Juice, Baker Hansen og Løctaine har egne beholdere. Det tømmes for sjelden og lokkene blir da ikke stengt så det er fritt fram for fugler og rotter til å dra matavfall utover. Vi skal ikke bare skylde på de næringsdrivende, ved utskiftinger av leieboere blir det også ofte satt igjen ting i ganger og boder som en ikke ønsker å ha med seg på flyttelasset. Dette byr også på utfordringer å finne ut hvem som er eierne.

## **Bakgården.**

Det har i lengre tid vært varslet om litt lekkasje i asfaltbelegget over glassbyggersteinen og ned i enkelte kjellere. Det ble for 10-15 år siden lagt en membran og støpe asfalt over

de overlys elementene som lå i bakken. Grunnen til at lekkasje har oppstått er at det er helling inn mot veggen de siste 10-15 cm. Det har også resultert i råte i tersklene på dørene som leder ut i bakgården fra forretningene. Et par dører er skiftet og noen er kappet og bygd opp med ny høyere terskel. Det vil så bli lagt et beslag som går opp på veggen og ca. 15 cm ut fra veggen. Dette tiltaket skal forhindre at det lekker vann ned i kjellerne. Det er også blitt skiftet lem over sjakten som tidligere ble benyttet til å lempe kull og koks ned i fyrrommet.

### **Utskifting av heis**

På bakgrunn av vedtak på forrige årsmøte har styret besluttet at heisen skal skiftes ut. Deler av heisen er fra byggeåret 1938 og selv med en oppgradering i 1996 begynner det også å bli mange år siden. KONE, som vi har serviceavtale med, har varslet at de ikke kan garantere for deler til styringsenheten etter 2024. Vi har i den senere tid hatt mye driftsstans på heisen, men som godt er, har vaktmesteren i de fleste tilfeller fått restartet den. Vi har nå også fått noen påbud fra Oslo Heiskontroll (ikke veldig dyre), om utbedring, men vi slipper disse om det er vedtatt at heisen skal skiftes. Skifte av heis vil beløpe seg til ca. 2,4 mill. kr. Dette vil vi få finansiert i OBOS Banken. Styret anbefaler seksjonseierne som har mulighet til det å nedbetale sin andel av fellesgjelden, grunnet bedre betingelser som privatperson enn hva et Sameie opnår.

Styret i Sameiet Oscars Gate 19

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

## Prioriterte vedlikeholdsoppgaver i O19

År	Oppgave	Est.kostnad	Status
2022	Rehabilitering, balkonger 5. etg.	400	Utført
2023	Forhøyelse av rekkverk	250	Utført
2022	Brannteknisk tilstandsvurdering	25	Utgår
2023	Brannvarslings anlegg	700	Anskaffe
2022	Sett opp fassadeplate som har falt ned	10	Utført
2024	Utskifting av heis	2500	Vurdere
2025	Fasader, riss, korresjon	500	Vurdere
2023	Kontroll el. Anlegg	150	Planlegg
2023	Branntetting kjeller	10	Bestilt
2023	Utføre betong undersøkelser	50	Planlegg
2024	Rehab baktrapp, rømningsvei.	300	Innhente
2023/24	Utbedre vanninntrenging i bakgård	90	Igangsatt
2023	Utb. Skade på fasade, vinduer, dører, mur.	150	Planlegg
SUM		5135	

Utarbeidet 29.11.2022

OPAA

Korrigert

21.12.2022

	2 022	2 023	2 024	2 025	
	400				
		250			
	25				
es			700		
		10			
s			2 500		
s				500	
es			150		
			10		
es		50			
e tilbud			300		
t		40	50		
es		150			
	425	500	3 710	500	5 135

**Korrigert**  
**13.12.2023**  
**OPA**

**Oppdatert**  
**08.04.2024**  
**OPA**

**Budsjett 2024****Inntekter.**

Leie gatevarme	23 832	
Fellesutgifter	2 939 500	
Innflytting	30 000	
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 993 332</b>

**Kostnader**

Lønn og personalkostnader	263 571	<b>263 571</b>
Vaktmestertjenester og renhold	207 084	<b>207 084</b>
Kabel TV og Bredbånd	192 200	<b>192 200</b>
Kommunale avgifter	460 000	<b>460 000</b>
Strøm og nettleie	61 500	<b>61 500</b>
Fjernvarme og Fyring	768 000	<b>768 000</b>
Sesongarb. Uteområder	62 000	<b>62 000</b>
<b>Reperasjoner og vedlikehold</b>	<b>291 800</b>	<b>291 800</b>

Forretnings førsel	178 000	
Revisjon	13 800	
Øvrige Eksterne tjenester	7 800	
<b>Sum Eksterne tjenester</b>		<b>199 600</b>
<b>Service avtaler</b>		<b>50 000</b>
<b>Forsikringer</b>	<b>219 600</b>	<b>219 600</b>
<b>Andre kostnader</b>	<b>36 320</b>	<b>36 320</b>
<b>Sum Driftskostnader</b>		<b>2 811 675</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>181 657</b>

**Brannvarslingsanlegg** **700 000**

**Dette anlegget er tenkt å bli lånefinansiert sammen med heisfinansieringen, foreløpig har vi hatt likviditet til å betale 1. halvdel fra egen konto og kanskje slutfaktura også med forfall 4. mai 2024. Som sagt på styremøtet vil vi kunne få avdragsfrihet i OBOS banken en mnd. eller to.**



**Sameiet Oscars gate 19  
2023**

# Årsregnskap for Sameiet Oscars gate 19

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		4 776 538	4 379 237	4 398 539	4 900 576
Andre inntekter		1 400	2 277	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>1</b>	<b>4 777 938</b>	<b>4 381 514</b>	<b>4 398 539</b>	<b>4 900 576</b>
Lønn og personalkostnader	2	263 571	208 856	205 380	263 571
Vaktmestertjeneste		108 947	92 096	94 600	96 384
Renhold		101 971	89 611	96 900	110 700
Kabel-TV/Bredbånd		186 561	184 800	214 300	192 200
Kommunale avgifter		399 172	334 675	384 900	460 000
Strøm og nettleie		75 737	4 449	5 600	61 500
Fjernvarme og fyring		749 537	702 097	835 300	768 000
Andre driftskostnader	3	70 393	53 454	62 700	62 000
Reparasjon og vedlikehold	3	852 550	655 552	1 626 200	991 800
Eksterne tjenester	3	217 403	248 035	199 800	199 600
Serviceavtaler	3	82 357	33 318	18 400	50 000
Forsikringer		226 850	206 125	230 200	219 600
Andre kostnader	3	53 560	76 344	38 150	36 320
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>3 388 610</b>	<b>2 889 412</b>	<b>4 012 430</b>	<b>3 511 675</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 389 329</b>	<b>1 492 101</b>	<b>386 109</b>	<b>1 388 901</b>
Innbetaling av IN-lån		839 957	1 595 783	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>2 229 286</b>	<b>3 087 884</b>	<b>386 109</b>	<b>1 388 901</b>
Finansinntekter		22 537	24 908	0	0
Finanskostnader		1 315 488	928 501	1 052 700	1 402 260
<b>SUM NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-1 292 951</b>	<b>-903 593</b>	<b>-1 052 700</b>	<b>-1 402 260</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>936 335</b>	<b>2 184 292</b>	<b>-666 591</b>	<b>-13 359</b>
<b>Resultat</b>		<b>936 335</b>	<b>2 184 292</b>	<b>-666 591</b>	<b>-13 359</b>
Overført annen egenkapital		936 335	2 184 292	0	0
<b>SUM DISPONERT</b>		<b>936 335</b>	<b>2 184 292</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balanse

## Sameiet Oscars gate 19

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Kundefordringer		64 385	62 823
Forskuddsbetalte kostnader		149 952	61 708
<b>Sum fordringer</b>		<b>214 337</b>	<b>124 531</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	428 933	150 865
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>643 270</b>	<b>275 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>643 270</b>	<b>275 396</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Annen opptjent egenkapital		-21 589 018	-22 525 353
Udisponert resultat		0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-21 589 018</b>	<b>-22 525 353</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>5</b>	<b>-21 589 018</b>	<b>-22 525 353</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	21 800 570	22 536 830
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 800 570</b>	<b>22 536 830</b>
Leverandørgjeld		224 382	126 256
Annen kortsiktig gjeld		207 337	137 663
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>431 719</b>	<b>263 919</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>22 232 288</b>	<b>22 800 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>643 270</b>	<b>275 396</b>

OSLO,  
Sameiet Oscars gate 19

Ole-Peder Aannestad  
Styrets leder

Birger Flaates  
Styremedlem

Pål Jacob Klouman  
Styremedlem

Bengt Sjöström  
Styremedlem

Linn Kølbel  
Styremedlem

## Disponible midler

### Sameiet Oscars gate 19

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>11 477</b>	<b>-356 353</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	936 335	2 184 292
Endring langsiktige lån	-736 260	-1 816 462
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>200 075</b>	<b>367 830</b>
<b>C. Disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>211 552</b>	<b>11 477</b>

#### Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	214 337	124 531
Kontanter og Bank	428 933	150 865
<b>Omløpsmidler</b>	<b>643 270</b>	<b>275 396</b>
Kortsiktig gjeld	-431 719	-263 919
<b>Disponible midler</b>	<b>211 552</b>	<b>11 477</b>

## **Noter til årsregnskapet**

### **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### **Inntekter**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **Lønn**

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter	2023
Fakturerte felleskostnader	2 597 304
Fakturert renter og avdrag	1 884 481
Fakturert vaskeri	19 200
Fakturert ekstrainnbetalinger	216 442
Andre driftsinntekter	59 111
Andre inntekter	1 400
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4 777 938</b>

## Note 2 Lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	231 000	178 000
Arbeidsgiveravgift	32 571	25 098
Andre personalkostnader	0	5 758
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>263 571</b>	<b>208 856</b>

Antall årsverk: 0

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader	2023
Sesongarbeider på uteområder	57 828
Andre driftskostnader eiendom	12 565
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>70 393</b>

Reparasjon og vedlikehold

**2023**

Div. arbeid - Plan Entreprenør AS	126 813
Rep. og vedlikehold bygning	211 152
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	13 209
Brannsløkker - Norsk Brannvern AS	41 845
Brannvarsling og skallsikring annet	11 880
Demontering av gammel TMS50 og montering av ny - KONE AS	109 938
Heis andre kostnader	45 986
Rekkverk - Castor Autogen Mekaniske AS	243 250
Rep. og vedlikehold prosjekt	21 040
Egenandel forsikring	20 000
Rep. og vedlikehold annet	7 437
<b>Sum reparasjon og vedlikehold</b>	<b>852 550</b>

Eksterne tjenester

**2023**

Honorar for revisjon	13 261
Arkitekttjenester - Aepos Arkitekter Og Planleggere AS	20 625
Andre konsulentonorarer	11 168
Forretningsførsel og regnskap	170 500
Annen fremmed tjeneste	1 849
<b>Sum eksterne tjenester</b>	<b>217 403</b>

Serviceavtaler

**2023**

Prosjekt – Ramme - Heisrådgiveren AS	60 785
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	3 225
Heis serviceavtale	18 347
<b>Sum serviceavtaler</b>	<b>82 357</b>

## Andre kostnader

	<b>2023</b>
Leie container	1 350
Inventar og kontormaskiner	1 596
Lisens og systemkostnader	15 820
Reisekostnad	60
Kontingent	2 900
Møtekostnader – leie av klasserom	500
Bank- og kortgebyrer	9 600
Gebyrer ved puring	2 317
Støtte til julegaten i Bogstadveien, Valkyriegata og Hegdehaugsveien 2023	13 438
Annen kostnad	2 636
Øreavrunding	50
Tap på fordringer	3 153
MVA-kostnader fra inkassoselskap	140
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>53 560</b>

## Note 4 Drift- og bundne midler

	<b>2023</b>
Driftskonto	428 933
Skattetrekkskonto	0
<b>Saldo per 31.12.</b>	<b>428 933</b>

### Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 0,-  
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr 0,-



## Note 5 Negativ egenkapital

	<b>Annen EK</b>
Saldo 01.01.	-22 525 353
Årsresultat	936 335
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>-21 589 018</b>

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

## Note 6 Langsiktig gjeld

	<b>2023</b>
<b>Lån IN Obos 9820.76.94436</b>	
Opprinnelig lånesum	3 996 660
Restlån per 01.01.	2 949 551
Ekstraordinære nedbetalinger i år	121 225
Avdrag IN nedbetalt i år	154 368
<b>Restsaldo per 31.12.</b>	<b>2 673 958</b>

Låntype: Annuitet

Innfrielse: 2034

Renter: 7,016 %

	<b>2023</b>
<b>Lån IN Obos 9820.80.40987</b>	
Opprinnelig lånesum	21 108 622
Restlån per 01.01.	19 587 263
Restutbetaling av nytt lån 09.06.	557 015
Ekstraordinære nedbetalinger i år	718 061
Avdrag IN nedbetalt i år	299 605
<b>Restsaldo per 31.12.</b>	<b>19 126 612</b>

Låntype: Annuitet

Innfrielse: 2049

Renter: 7,016 %

Sameiet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 21 800 570 til kredittinstitusjoner, derav kr 19 233 483 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Individuell nedbetaling av lån:

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantsikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

2024-03-19 13:12:04 UTC+00:00

**Ole-Peder Aannestad**

 bankID

NO BankID - f3c5287f-0b73-465a-a4fd-b5fe65c70460

2024-03-19 15:18:59 UTC+00:00

**Pål Jacob Klouman**

 bankID

NO BankID - 183caa8f-3748-45e6-810f-c0ad413161a3

2024-03-20 10:18:58 UTC+00:00

**Birger Flaates**

 bankID

NO BankID - 73174171-69f1-4769-b572-0e6b03860377

2024-03-21 09:46:31 UTC+00:00

**Linn Kølbel**

 bankID

NO BankID - 15ee7852-783f-45df-a81d-f8a37601111c

2024-04-02 08:11:37 UTC+00:00

**Bengt Arne Mikael Sjöström**



SE BankID - 41a66be5-a026-46f3-817f-d7f48fb7bda6

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Oscars Gate 19

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Oscars Gate 19.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

---

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KJMAF-VYOJL-H2J54-4SS3E-KEPF3-Y33M8

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-02 12:44:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KJMAF-VYOJL-H2J54-4SS3E-KEPF3-Y33M8

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

In-Vest Eiendomsmegling AS  
Griniveien 10  
0756OSLO

**Deres ref.:** 264/3002419/50-24-0241 Oscars gate 19  
**Vår ref.:** 596-1-14/8292  
**Dato:** 02.10.2024

## EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Oscars Gate 19.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

### EIENDOMMEN

<b>Sameie/borettslag:</b>	<b>Sameiet Oscars Gate 19</b>
Organisasjonsnummer:	985073597
Gårds- og bruksnummer:	214 / 228
Seksjons-/andelsnummer:	14
Adresse:	Oscars gate 19, 0352 OSLO
Eier/medeier:	Ellila, Marianne



## FELLESKOSTNADER

Lån nr: 80.40987-1; Renter OBOS 80.40987 fra 01.06.2023	1 477,36
Lån nr: 80.40987-1; Avdrag OBOS 80.40987 fra 01.06.2023	330,93
Lån nr: 9820.76.94; Avdrag IN lån OBOS 9820.76.94936	288,86
Lån nr: 9820.76.94; Renter IN lån OBOS 9820.76.94436	283,00
Felleskostnader	2 346,55
<b>Totale felleskostnader per måned:</b>	<b>kr. 4 726,71</b>

**NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.**

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

## FELLESGJELD

<b>Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023:</b>	<b>kr. 298 636</b>
Andel formue pr. 31.12.2023:	kr. 5 418

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

## FELLES LÅN

Långiver:	OBOS-banken AS - IN lån
Låne nummer:	9820.76.94436
Rest lånebeløp:	2 398 522,86
Innfrielsesdato:	01.07.2034
Gjeldende rente:	6,95%
Långiver:	OBOS IN-lån
Låne nummer:	9820.80.40987
Rest lånebeløp:	17 405 247,81
Innfrielsesdato:	30.03.2049
Gjeldende rente:	6,95%
Långiver:	
Låne nummer:	
Rest lånebeløp:	
Innfrielsesdato:	
Gjeldende rente:	%

## PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold på eget innflyttingsskjema.
Utleie:	
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81204549
Dyrehold:	Ikke tillatt.
Parkering:	Gateparkering. NB! Næringsseksjon nr. 9 har rett til bruk av to oppmerkede p.plasser i bakgården.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om internett (fiber) med Lynet Internett.
Oppvarming:	Boligselskapet får leveret fjernvarme fra Fortum Varme Oslo.
Sikringsordning:	
Vedlikeholdshistorikk:	- Rehabiliteringsprosjekt i 2019 til en kostnad på kr. 22 mill.kr. som omfattet: Total rørutskifting vann/avløp og renovering bad i alle boligseksjoner. Påbegynt des-18 og avsluttet juli-19. - Utskifting/oppgradering av el-anlegg i kjeller (inkl. inntakstavle) og nye stigeledninger til boligseksjonene. Påbegynt høst-18 og avsluttet des-19. - Oppussing av trapperom og ganger, utført i okt-des 2019 - Utskifting av vinduer/balkongdører i flere seksjoner i 2014. - Eget vaskeri (nytt vaskeri i tidligere fyrrom) – nye tørketromler og vaskemaskiner og nytt elektrisk anlegg ble installert i 2014. - Sameiet er påkoblet fjernvarme pr. 02.10.12. - Utskifting dører til alle boligseksjonene (og fellesarealer) med brannsikre dører i 2011. - Omfattende vedlikehold i 2002/2003/2004, kostnad på over 6. mill. kroner: Rep./oppussing fasader, utskifting vinduer/balkongdører i noen seksjoner og ny drenering.
Nøkler:	
Skilt:	Skilt til postkasse og renegeklokketablå bestilles av styret.
Hjemmeside:	
Øvrig informasjon:	- Ved eierskifte skal kjøper faktureres (undersøk om megler har overført innflyttingsgebyr): Dekning innflyttingskostnader til sameiet: kr. 2.500,-. Til dekning av kostnader for skilter til postkasse og porttelefon samt kostnader for arbeid. Til konto 1506.71.90936, Sameiet Oscars gate 19, v/Norian Regnskap AS, PB 1095 Sentrum, 0104 Oslo. - Ved endring av leietaker faktureres seksjonseier for

innflyttingskostander, kr. 2.500. - Årsmøtet 2022 vedtok 7% økning av fellesutgiftene fra 01.07.22. - Årsmøtet 2022 vedtok rehabilitering av balkonger og andre nødvendige vedlikeholdstiltak på inntil 1. mill. kr. og vedtok å finansiere kostnaden ved låneopptak. Se forårrif referat fra årsmøtet 2022. - Stryet har fått utarbeidet nye vedtekter som vil ble fremlagt på et ekstraord. årsmøte eller på årsmøtet 2023.

---

## EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
<b>Kjøper (fakturamottaker)*:</b>	navn
	<b>fullt personnummer *</b>
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
<b>Medeier:</b>	navn
	<b>fullt personnummer *</b>
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
<b>Selger (inkl. medeiere):</b>	navn
	ny postadresse
	epostadresse

\* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

\* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

## RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 02.10.2024:	kr. 70,00
--	-----------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

## GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 215, - inkl. mva. (pr. jan. 2023)
<b>Avklaring av forkjøpsrett per utlysning</b>	<b>Kr. 6 385, - inkl. mva (fra jan 2024)</b>
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 215, - inkl. mva. (pr. jan. 2023)
<b>Eierskiftegebyr per seksjon/andel</b>	<b>Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)</b>
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 500, - inkl. mva. (pr. jan. 2023)
<b>Overdragelse av parkering/garasje per plass</b>	<b>Kr. 3 750, - inkl. mva (fra jan. 2024)</b>

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

## KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Bengt Sjöström
Epost:	bengt.sjostrom66@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgi vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

## FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

## VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

## EIERSKIFTEPROSESSEN

<b>1. Eiendomsopplysninger</b>	<b>Bestilles og leveres via Infoland</b>
<b>2. Forkjøpsrett</b>	<b>Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares</b>
<b>3. Eierskiftemelding</b>	<b>Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper</b>
<b>4. Styregodkjenning</b>	<b>Følges opp av forretningsfører og sendes megler</b>
<b>5. Ny eierskiftemelding</b>	<b>Må oversendes før overtakelsesdato: bekræftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer</b>
<b>6. Eierskifte</b>	<b>Gjennomføres i forretningsførers system</b>
<b>7. Felleskostnader</b>	<b>Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)</b>
<b>8. Eierskiftegebyr</b>	<b>Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig</b>
<b>9. Restansesjekk</b>	<b>Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret</b>
<b>10. Oppgjør</b>	<b>Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes</b>

## INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

## Husordensregler for Sameiet Oscars gate 19

1. Alle plikter å behandle indre fellesrom og fellesområde rundt bygningen med omtanke og aktsomhet. Det er ikke lov til å sette inventar eller noen form for løsøre og søppel i fellesrom som gang, trappeoppgang, korridor og liknende, og heller ikke på noen del av eiendommens uteareal. Det er ikke tilgang til å parkere biler på eiendommens uteareal. På de merkede parkeringsplasser i bakgård er det kun parkering for seksjonene 8 og 9. Sykler skal plasseres i sykkelstativet i bakgården.
2. Enhver forsøpling av fellesrom eller av uteareal må unngås. Alt avfall skal kildesorteres i henhold til kommunens regelverk og legges i egne bestemte beholdere. Næringsdrivende fjerner selv avfall fra forretningsdrift. Søl omkring søplebeholderne må unngås.  
På balkonger eller fra vinduer må ikke tøy, tepper og liknende bankes, luftes eller tørkes.
3. Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å sette opp plakater og liknende på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å sette opp plakater eller skilt utenfor vinduene i leilighetene. All skilting på fasade for forretningslokalene må forhåndsgodkjennes skriftlig av styret.
4. Enhver seksjonseier er selv ansvarlig overfor sameiet for all skade forårsaket av ham selv eller noen vedkommende har gitt adgang til eiendommen.
5. Det er ikke tillatt å ha dyr som hund, katt og lignende i leilighetene.
6. Det skal være ro i leilighetene/forretningene fra kl. 23.00 til klokken 06.00 (fra klokken 24.00 dager før søn- og helligdager).  
  
Stereoanlegg og radio/TV må dempes slik at de ikke forstyrrer naboene.  
  
Dersom det skal iverksettes støyende aktiviteter som kan tenkes å forstyrre naboene, må disse kontaktes skriftlig senest 3 dager på forhånd.
7. Seksjonseierne og leietakerne plikter å melde til forretningsfører enhver skade, feil eller mangel som kan ha betydning for seksjonen, andre seksjoner eller gården.
8. Ved forsøpling har styret og vaktmester rett til å få ryddet både de indre fellesrom og fellesområdene rundt bygningen på seksjonseierens bekostning.
9. Seksjonseierne plikter å informere andre brukere av seksjonen om husordensreglene.
10. Ved salg eller utleie av seksjonen skal forretningsfører underrettes om kjøpers/leietakers navn, tlf og e-postadresse.
11. Ved vesentlig mislighold av disse husordensregler kan vedkommende seksjonseier med minst tre måneders varsel pålegges å flytte og selge seksjonen i samsvar med reglene om eierseksjoner.



# Protokoll for ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Oscars Gate 19 org.nr. 985073597

---

Møtedato: onsdag, 17. april 2024  
Møtetidspunkt: Klokken 1800  
Møtested: Kristelig Gymnasium  
Tilstede fra forretningsfører: Beate Kylstad Larsen

---

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Beate Kylstad Larsen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Beate Kylstad Larsen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Bengt Sjöström foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede

13 seksjonseiere

0 fullmakter

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 2. Styrets årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

## 3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 4. Budsjett for 2024

Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Det har kommet en innsigelse på fakturering av gebyr ved skifte av leietaker fra en seksjonseier.

Det er ønskelig at dette behandles av styret og diskuteres på et nytt møte.

**Vedtak:** Tatt til orientering

---

## 5. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 140 000 til styreleder, kr 12 000 for styremedlemmer og kr 1000 per møtedeltagelse for den gjennomførte styreperioden.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Valg:

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):

Bengt Sjöström stiller til valg som styreleder for ett år.

Det skal velges 1 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):

Ole-Peder Aannestad stiller til valg som styremedlem for ett år.

Christian Tyskø stiller til valg som styremedlem for to år.

Birger Flaates stiller til valg som styremedlem for to år.

Det skal velges 1 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):

Linn Købel stiller til valg som varamedlem for ett år.

Knut Hveding stiller til valg som varamedlem for to år.

### **Etter valget har styret følgende sammensetting:**

Styreleder	Bengt Sjöström	På valg: 2025
Styremedlem	Ole-Peder Aannestad	På valg: 2025
Styremedlem	Christian Tyskø	På valg: 2026
Styremedlem	Birger Flaates	På valg: 2026
Styremedlem	Pål Jacob Klouman	På valg: 2025
Varamedlem	Linn Købel	På valg: 2025
Varamedlem	Knut Hveding	På valg: 2026
Varamedlem	Anders Cappelen	På valg: 2025

**Vedtak:** Godkjent

**Møteleder:**

**Protokollvitne:**

---

Navn: Beate Kylstad Larsen

---

Navn: Bengt Sjöström

---

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



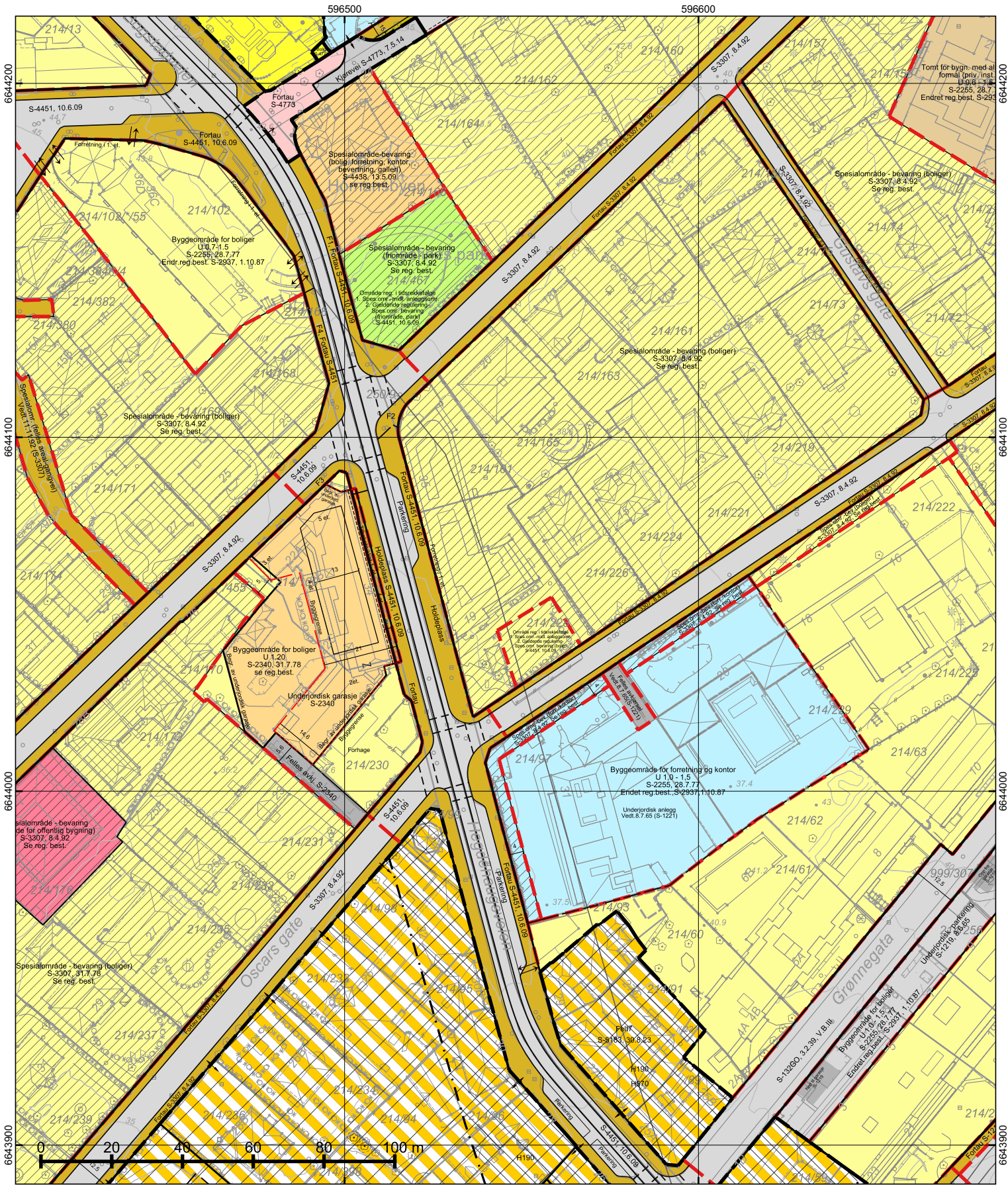
**SEALED**

---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 30.09.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 135041/ 86499294

Deres ref.: 12943/  
 WM264\_13\_3002419

Adresse: OSCARS GATE 19


































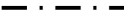














Kommentar:

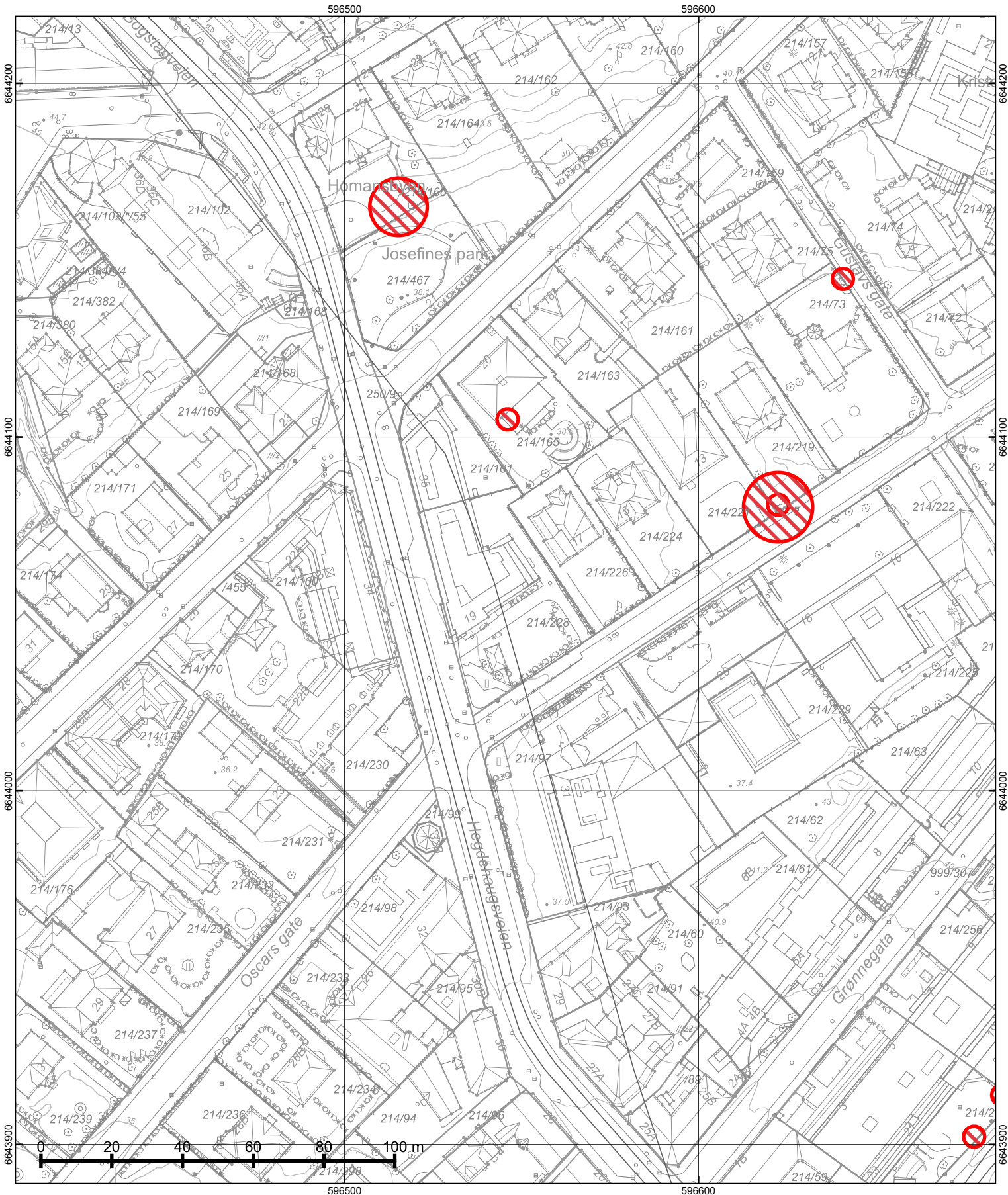
Gnr/Bnr: 214/228

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	73 - Felles gangareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	121 - Forretning og kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	124 - Hotell og herberge		
	170 - Privat institusjon		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	313 - Skulder/bankett		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	330 - Parkering - utfartsparkering		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.09.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135041/ 86499294

Adresse: OSCARS GATE 19

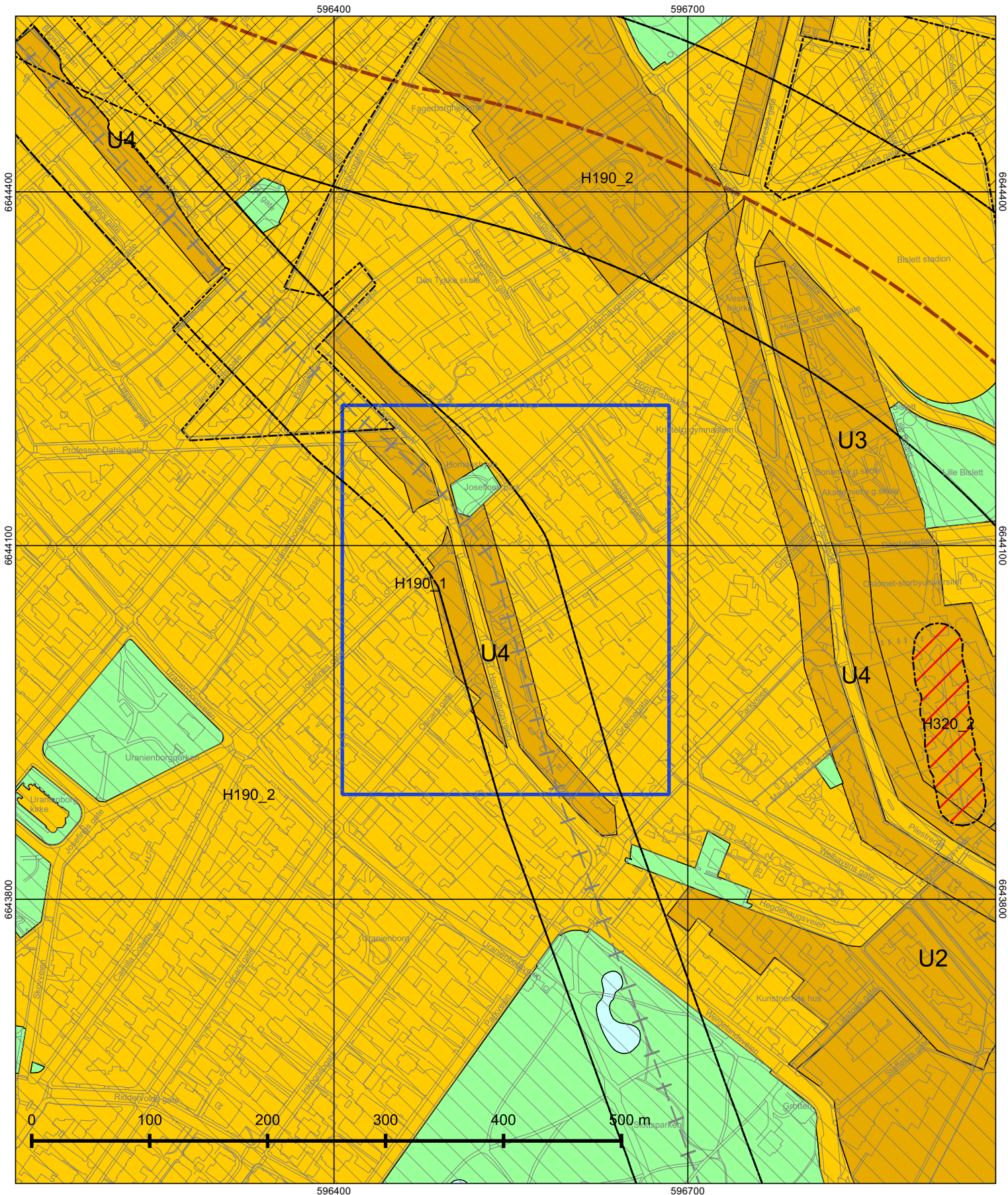
Gnr/Bnr: 214/228

Deres ref.: 12943/

WM264\_13\_3002419

Kommentar:

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.09.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 135041/86499294  
 Deres ref.: 12943/ WM264\_13\_3002419

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





# Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET OSCARS GATE 19**

### **§ 1**

#### **Navn og formål**

Sameiets navn er Sameiet Oscars gate 19. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i eiendommen overensstemmende med disse vedtekter.

### **§ 2**

#### **Eierforhold og bruk**

Eiendommen, gnr. 214, bnr. 228, er oppdelt i 75 eierseksjoner, hvorav 9 er næringsseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk. Til hver boligseksjon hører 1 bod i kjelleren. Denne merkes med tilhørende seksjonsnummer. Sameiernes rettigheter og forpliktelser er begrenset ved lov om eierseksjoner og disse vedtekter. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 3, i forhold til sin sameiebrøk.

For næringsseksjonene gjelder at det ikke må drives virksomhet som på grunn av støy eller lukt sjenerer leieboerne, og heller ikke virksomhet som vil medføre urimelig konkurranse for allerede eksisterende virksomhet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelings-begjæringen omfattes av lov om seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer, dog således at seksjon nr. 8 og nr. 9 har en stedsvarig rett til å disponere 2 parkeringsplasser hver i bakgården.

### **§ 3**

#### **Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige dører og flater. Plikten omfatter for boligseksjonene videre innvendig vedlikehold av vinduer, inngangsdør og balkongdør. Næringsseksjonene har vedlikeholds- og utskiftingsansvar for egne vinduer og dører. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

### **§ 4**

#### **Sameiets vedlikeholdsplikt**

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold samt utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører til boligseksjonene.

### **§ 5**

#### **Fellesutgifter**

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, utgifter til oppvarming, gårdslys og annen felles strøm, til vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører etc. fordeles på seksjonene etter sameiebrøken og innbetales forskuddsvis hvert kvartal på grunnlag av budsjett godkjent av sameiets årsmøte. På årsmøte kan det likeledes vedtas at sameierne etter sameiebrøken må betale inn et beløp til dekning av særskilte påkostninger. Sameiets utgifter til vedlikehold og utskifting av vinduer, inngangsdører og balkongdører til boligseksjonene fordeles på disse etter innbyrdes brøk. Den enkelte næringsseksjon bærer selv utgiftene ved vedlikehold og utskifting av vinduer og dører til egen seksjon.

### **§ 6**

#### **Forsikringer**

Styret påser at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelse på eiendommen, og sameierne blir sameiere på samme måte som tidligere

## **§ 7**

### **Meldeplikt ved skader**

Tap/skade skal skriftlig meldes styret omgående. Seksjonseier mister retten til dekning av sameiet dersom skaden ikke er meldt innen 3 måneder etter at seksjonseier fikk eller burde fått kjennskap til skaden. Seksjonseier identifiseres her med bruker av seksjonen.

## **§ 8**

### **Husordensregler**

Som husordensregler gjelder de regler sameierne til enhver tid bestemmer. Någjeldende regler vedlegges disse vedtekter. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold.

## **§ 9**

### **Sameiermøte**

Sameiets øverste organ er sameiermøtet i eiendommen. Hvert år avholder sameierne ordinært sameiermøte innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøte skal behandle saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiets styre, jfr. § 8, utferdiger innkallelsen. Med innkallelsen skal følge årsregnskap for foregående år og driftsbudsjett for inneværende år.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til ekstraordinært sameiermøte dersom 10 pst. av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkallingen til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 14 dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte med minst 14 dagers varsel. Styret skal på forhånd forelegge sameiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

## **§ 10**

### **Beslutninger**

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hver sameier har 1 stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

## **§ 11**

### **Styret**

Sameiet ledes av et styre på 5 til 7 medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer. Styret velges på ordinært sameiermøte. Styrets leder velges særskilt. Minst 2 av styremedlemmene må være sameiere, og minst ett styremedlem og ett varamedlem må representere eierne eller leietakerne av næringsseksjonene. Styrets leder velges for 1 år, styremedlemmene velges for 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

## **§ 12**

### **Forpliktelser**

Styret forplikter sameierne ved underskrift av leder og et styremedlem i fellesskap. Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret skal på sameiermøtet fremlegge alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelsen av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes ansetter styret vaktmester og bestemmer dennes arbeidsavtale.

## **§ 13**

### **Endringer i vedtektene**

Endringer i disse vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte med 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

**Vedtatt på sameiermøte 24. mars 2014**

**Styrets leder**

tryggbudgivning.no



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008360/jwbmxfix>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG 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 el. Låses boder, uthus el. 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.



# KORT OM OSS



## Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

# Premium rådgivning

**EIE Røa, Skøyen & Ullern** er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solsida med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)