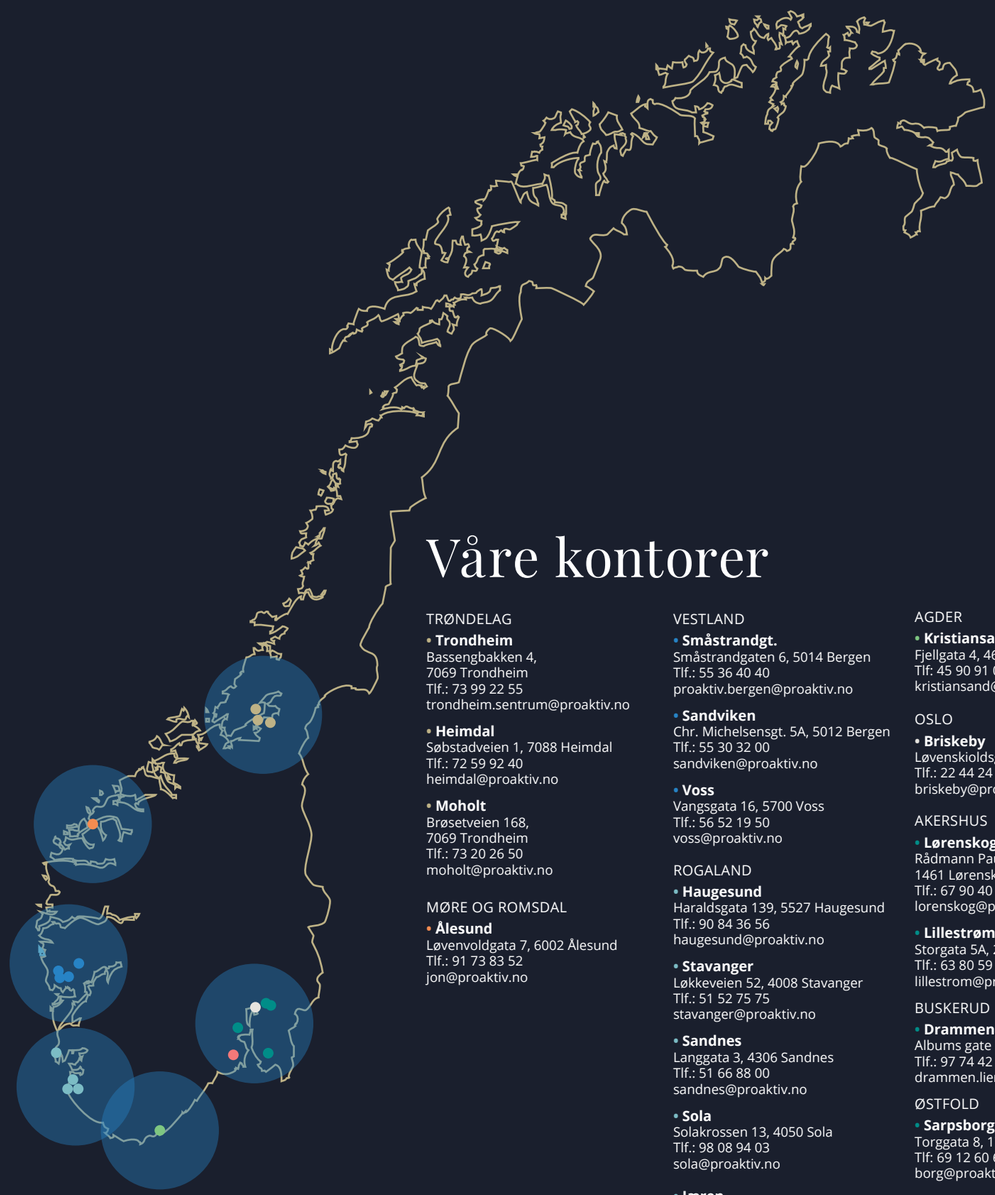
PROAKTIV

Sjelden mulighet i hjertet av Frogner

OSCARS GATE 69



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
  Bassengbakken 4,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 99 22 55
  trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
  Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
  Tlf.: 72 59 92 40
  heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
  Brøsetveien 168,
  7069 Trondheim
  Tlf.: 73 20 26 50
  moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
  Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
  Tlf.: 91 73 83 52
  jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
  Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
  Tlf.: 55 36 40 40
  proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
  Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
  Tlf.: 55 30 32 00
  sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
  Vangsgata 16, 5700 Voss
  Tlf.: 56 52 19 50
  voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
  Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
  Tlf.: 90 84 36 56
  haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
  Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
  Tlf.: 51 52 75 75
  stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
  Langgata 3, 4306 Sandnes
  Tlf.: 51 66 88 00
  sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
  Solakrossen 13, 4050 Sola
  Tlf.: 98 08 94 03
  sola@proaktiv.no
- **Jæren**
  Torgvegen 2, 4350 Kleppe
  Tlf.: 51 48 22 00
  jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
  Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
  Tlf: 45 90 91 00
  kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
  Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
  Tlf.: 22 44 24 00
  briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
  Rådmann Paulsens gate 28
  1461 Lørenskog
  Tlf.: 67 90 40 10
  lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
  Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
  Tlf.: 63 80 59 90
  lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
  Albums gate 15, 3016 Drammen
  Tlf.: 97 74 42 47
  drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
  Torggata 8, 1707 Sarpsborg
  Tlf: 69 12 60 60
  borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
  Prinsessegata 14, 3724 Skien
  Tlf: 35 53 05 50
  skien@proaktiv.no

BYGDØY-FROGNER

KLASSISK LEILIGHET MIDT PÅ FROGNER! EKSLUSIVT OG PÅKOSTET
M/2-UTLEIEDELER - KAKKELOVN - PEIS - HEIS - MÅ SEES!

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Oscars gate 69, 0256 Oslo

Gnr./Bnr.: Gnr. 213, bnr. 315, i Oslo kommune

Prisantydning: 37.500.000,-

Omkostninger: 13.803,-

Totalpris: 37.525.484,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Aksje

Byggeår: 1920

Rom/soverom: 7/4

BRA: 244 m²

BRA-i: 211 m²

BRA-e: 33 m²

TBA: 5 m²

Garasje/Parkering: Det er soneparkering/beboerparkering etter gjeldende bestemmelser i området. For adressen gjelder Sone A.

Tomt: 528 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.544,-

Etasje: 2

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

28 Boligen i bilder

134 Plantegninger

136 Kjerneinformasjon

142 Vedlegg

143 Tilstandsrapport 16592-1739 1

177 Megleropplysninger

205 Brannteknisk rapport (vurdering)

248 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Sympatisk, dyktig og respektfull”

“Det er ikke lett å selge ens barndomshjem uten erfaring og rett etter mor var død. Vi fikk trygg og sympatisk hjelp helt fra starten. Møtene var hyggelige med gode råd underveis. Megler viste grundig kunnskap om området og alt fra styling og fotografier som presenterte leiligheten var grundig og respektfullt. Viktig for oss som skulle ta avskjed fra noe som betød mye. Budrunden var reneste spenningsserien og en gledelig avslutning var overtagelsen med både fornøyd kjøper og oss som selgere.”.

Hanne Merete Holm-Johansen, 27.01.2022

“Helt fantastisk!!”

“Caroline er helt fantastisk. Hun jobber døgnet rundt og er veldig profesjonell. Hun har full kontroll, noe som gjorde salgsprosessen veldig enkel, lærerik og morsom for meg. Hun var alltid tilgjengelig, kom med gode råd og hadde svar på alle spørsmål underveis. Jeg er veldig fornøyd med salget og valg av meglere.”.

Carine Mevik Frøyland, 04.04.2022

“Profesjonell, rask og smidig”

“Caroline fremstod som veldig profesjonell, alt gikk raskt og smidig. Megler var også alltid tilgjengelig for spørsmål og jobbet hardt for at vi skulle bli fornøyde. Noe vi også ble :)”.

Ronny Drias Kristiansen, 21.09.2021

“Aldri følt meg så ivaretatt og at et boligsalg har gått så knirkefritt før!”

“Caroline er helt enestående når det kommer til tilgjengelighet, tilrettelegging, planlegging og veiledning. Vil anbefale hun til alle som skal selge bolig. Aldri følt meg så ivaretatt og at et boligsalg har gått så knirkefritt før.”.

Melanie Høgberg R, 24.08.2023

“Dyktig megler med et godt øye, som lytter til selger!”

“Det viktigste for meg var å presentere min bolig for et så bred spekter av potensielle kjøpere som mulig, på en innbydende måte som også ga rom for kjøper til "forestille" seg boligen med egen innredning osv. på en god måte. Dette klarte Proaktiv med til det fulle!!”.

Anders Read, 19.07.2022

“Pålitelig, strukturert, selvsikker og profesjonell”

“Pålitelig. Strukturert. Valuta for pengene. Jeg har sjeldent møtt megler med slik selvsikkerhet og profesjonalitet. Her er der 100% kvalitet gjennom hele linjen. Letteste salget jeg har hatt.”.

Veronica Marie Andersen, 14.06.2021

“Tredje gang vi bruker Caroline som megler”

“Dette er tredje gang vi bruker Caroline sin enorme erfaring og kompetanse for salg av vår bolig. Sier seg selv at vi er meget fornøyde:)”.

Thai Van Lind, 03.07.2024

“Alltid tilgjengelig og alltid på ballen!.”

“Caroline var alltid tilgjengelig, alltid på ballen og fulgte opp alt hele tiden. Akkurat slik jeg ønsket. Samtidig var hun veldig flink med kjøper, ref mine samtaler med kjøper i etterkant.”.

Inger Lofthus, 03.02.2021

“Kvalitet fra start til slutt”

“Kvalitet fra start til endt budrunde. Trygt og informativt første møte.i”.

Katrine Aass, 15.05.2021

“Caroline anbefales på det sterkeste!”

“Både vi og vår datter er superfornøyde med prosessen før , under og etter salg av våre boliger!”.

Hilde Øverby Rypdal, 16.10.2024

Proaktiv fra start til slutt!

Caroline Ringså Ask
Daglig leder/Partner/Megler
934 11 602
cr@proaktiv.no

Proaktiv Briskeby
Løvenskiolds gate 23
22 44 24 00

Din eiendomsmegler

Caroline startet sin karriere i 2005 i Aktiv eiendomsmegling og allerede i 2007 ble hun partner. Hun besitter den prestisjefylte tittelen «årets megler» i 17 år.

Caroline er en målbevisst person med stor arbeidskapasitet og et ekteføIt engasjement for megling. Det er bakgrunnen for de imponerende resultatene hun skaper for sine kunder i det daglige. Hun er positiv, engasjert og løsningsorientert. Etter mange år i bransjen besitter Caroline en bred faglig erfaring og kompetanse som strekker over de fleste områder.

PROAKTIV
PROAKTIV.NO

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Briskeby

Beliggenhet
Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:
Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!

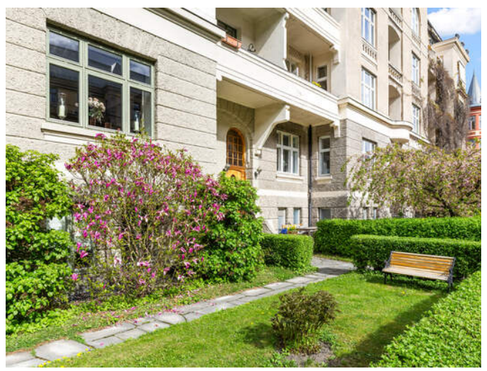
BYGDØY-FROGNER

Kommune: *Oslo* / ***Område:*** *Bygdøy-Frogner*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Oscars gate 69 har en sjelden og uovertruffen beliggenhet i et av hovedstadens mest eksklusive og ettertraktede strøk - stille, tilbaketrukket og diskret, men med kort vei til alt Oslo har å by på. Her bor du i en klassisk, rolig gate med representative bygårder, ambassader og byvillaer, kun få skritt fra Slottsparken og det pulserende livet langs Frognerveien og Hegdehaugsveien. Dette er en adresse som forener det elegante og tilbakelente - midt i hjertet av byen.

Tur, fritid og rekrasjon:
Fra Oscars gate 69 har du direkte nærhet til noen av byens vakreste grøntområder og parker. Slottsparken ligger bare noen få minutters gange fra boligen, og byr på frodige stier, historiske omgivelser og en naturlig forlengelse av hverdagen - enten du ønsker en rolig spasertur eller en frisk løpetur før jobb. Frognerparken med Vigelandsanlegget, tennisbaner,



OFFENTLIG TRANSPORT

Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	2 min 0.2 km
Riddervolds plass Linje 11	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Briskeby Søndagsåpent	4 min 0.4 km
Meny Frogner	5 min

VARER/TJENESTER

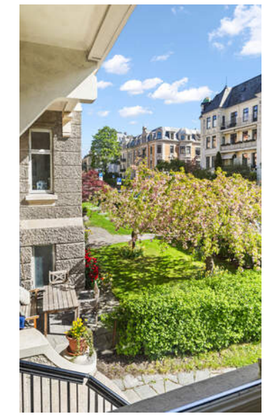
VIA Vika Shopping & Restauranter	12 min
Apotek 1 Skovveien	4 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Uranienborg skole Aktivitetshall	6 min 0.4 km
SATS Solli plass	6 min
EVO Oscarsgate	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skovveien 12 - 4801	2 min
Skovveien 12 - 4802	2 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Frognerbadet og Oslo Bymuseum er også lett tilgjengelig til fots eller på sykkel.

Uranienborgparken ligger som en grønn oase rett i nabolaget, og det er kort vei til Bygdøy med badestrender, kyststier og vakker natur. Langs Frognerkilen og ut til Bygdøylandet kan du nyte både sykkelturer og kajakkpadling, og det finnes også flere treningssentre av høy kvalitet i nærområdet - som Summit, EVO og SATS Solli Plass.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Butikker og servicetilbud:
Nabolaget tilbyr et bredt og kuratert utvalg av eksklusive spesialforretninger, delikatessebutikker og nisjebutikker. Rett i nærheten finner du anerkjente aktører som Maschmanns Matmarked, Kamille Blomster, Apotek 1 på Frogner, samt vinmonopol, bakerier og interiørforretninger av høy klasse.

Med kort vei til både Frognerveien, Bygdøy Allé og Hegdehaugsveien, har du tilgang til alt fra designbutikker til dagligvare og kjente merkevarer. Restauranter i alle prisklasser finnes rett utenfor døren - alt fra Michelin-anbefalte spisesteder til lokale favoritter som Sawan, Alex Sushi, Brasserie France, Villa Paradiso og Åpent Bakeri. Dette er et område hvor livskvalitet, smak og tilgang til det beste av byen går hånd i hånd

Offentlig komunikasjon:
Oscars gate har svært gode kollektivforbindelser, samtidig som den ligger skjermet og rolig til. Trikk og buss går fra både Riddervolds plass, Uranienborgveien og Solli Plass, og dekker de fleste retninger i byen. Du er kun 10 minutters gange fra Nationaltheatret stasjon med t-bane (alle linjer), flytog, regiontog og lokaltog. Herfra kommer du deg raskt til både

BOLIGMASSE

100% blokk

Gardermoen, OSL og resten av Oslo-området.

Skoler og barnehager:
Oscars gate 69 ligger i et område med et rikt tilbud av kvalitetsorienterte skoler og barnehager, både offentlige og private. I gangavstand finner du populære barnehager som Uranienborg barnehage, samt internasjonale alternativer. Skolekretsen til Uranienborg skole er blant de mest ettertraktede i byen.

Det er også kort vei til velrenommerte privatskoler som Hartvig Nissens skole, Oslo International School (OIS), Skøyen skole og Rudolf Steinerskolen. For familier med barn gir dette området en unik kombinasjon av trygghet, tilgjengelighet og førsteklasses utdanning.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	21 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	8 min 2.3 km
Wang Toppidrett 18 klasser	8 min 0.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	9 min 0.7 km

BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	2 min 0.1 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ... 97 barn	2 min 0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km

Bebyggelse
Veletablert boligområde bestående av blokkbebyggelse.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL OSCARS GATE 69

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

BYGGEMÅTE

Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har trevinduer med koblet glass type i en ramme med kittede falser. Sidevinduer i karnapp med 2 lags glass-innkittet. Enkelt glass i store hybel i stue/kjøkken og et buet vindu på et soverom. Gjelder kun totalt 4 vinduer. Bygningen har malt orginal hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1989. Brann og lyddører til hybler og hoveddel med Yale Doorman elektroniske låser- totalt 4 stk. Balkong utenfor kjøkken i betong med fliselagt dekke. Størrelse ca. 5 kvm.

Innvendig:
Overflatebehandlinger gulv: parkett og fliser. Marmorfliser. Overflatebehandlinger vegg: malte flater, silketapet, velourtapet, marmorfliser og malte flater. Overflatebehandlinger himlinger: malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe som er rehabilitert i 2013. Ref. dokumentasjon forrige salgsoppgave. 2 stk kakkelovner. 1 ny i 2023 og en er flyttet og remontert. Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår. Garderobeskap.

Lovlighet:
Aksjeleilighet: Det foreligger ikke tegninger. Ombygget fra opprinnelig løsning. 2 ekstra hybler med kjøkken og bad er bygget under renoveringen. Stor hybel med adkomst fra baktrapp og liten hybel med adkomst entre hoveddel.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 21.08.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

P
09-20
(09-20)

69

69

69

P
09-20
(09-20)
Mot avgift
unntatt med
beboerkort
Sone A
Takstsone 2300

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 1.etasje, inneholder som følger:
Stor hybel: Stue/kjøkken, soverom, bad.
Liten hybel: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom
Hoved: Entré felles, hall, stue, soverom/kontor, kjøkken m/spiseplass, toalettrom, soverom, bad, omkledningsrom/gang m/vaskemaskin.

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 211 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 33 kvm
- Totalt BRA: 244 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard
Velkommen til Oscars gate 69 - en ærverdig og sjeldent gjennomført eiendom, beliggende i et av byens mest ettertraktede og prestisjefylte boligstrøk. Midt på vakre Frogner, i et gatebilde preget av klassisk arkitektur og grønne omgivelser, trer denne staselige boligen frem med diskret eleganse og tydelig karakter. Her smelter historisk arv og moderne komfort sammen i en bolig som oser av sjel, særpreg og gjennomgående høy kvalitet.

Leiligheten har en usedvanlig attraktiv beliggenhet med svært gode solforhold - her nyter man solen fra tidlig formiddag og utover, i fredelige omgivelser skjermet fra byens støy. Rett utenfor inngangspartiet ligger et frodig hageareal som kan benyttes av beboerne - et stille grøntrom med sittegrupper og beplantning som gir en nesten landlig følelse midt i byen. Boligen har også trappefri adkomst direkte fra bakkeplan, noe som gjør den særlig velegnet for deg som ønsker komfortabel tilgang uten å måtte gå i trapper. En sjelden kvalitet i klassiske bygårder av dette kaliberet.

Eiendommen strekker seg over en romslig og gjennomtenkt planløsning, og byr ikke bare på en eksklusiv hovedleilighet, men også to separate, stilfulle utleieenheter. Disse enhetene er sømløst integrert i helheten, men har egne, private innganger - en smart og diskret løsning som gir svært gode utleiemuligheter uten å kompromisse på hovedleilighetens privatliv eller funksjon. Dette gir fleksibilitet og potensielle inntekter for eieren, enten som tradisjonell langtidsleie, kontorplass eller som gjesteboliger til familie og venner. Alt dette pakket inn i et elegant ytre - en bolig som gir mer enn de fleste.

Når du trer inn i hoveddelen av leiligheten, blir du umiddelbart møtt av en atmosfære preget av romfølelse, ro og raffinement. Den elegante entréen gir en forsmak på det som venter, med bred hallgang, høy himling og klassiske doble fyllingsdører som åpner opp mot de øvrige rommene. Arkitekturen formidler en følelse av herskapelighet, samtidig som interiøret er preget av moderne, diskrete løsninger tilpasset dagens behov. Her er det plass til å leve - med verdighet, komfort og stil.

Hall/gang:
Allerede ved inngang trer du inn i en atmosfære av diskret luksus og klassisk eleganse. En romslig og stilfull entré ønsker deg velkommen, hvor originale doble fyllingsdører fra byggeåret står som et tidløst blikkfang. De høye himlingene, kombinert med brede døråpninger og gjennomgående klassiske detaljer, gir umiddelbart en følelse av storslagenhet og historisk tyngde.

Hallen fungerer som boligens arkitektoniske nav, og binder rommene sammen på en naturlig og harmonisk måte. Her fornemmes boligens helhet - luftig, raffinert og gjennomført ned til minste detalj. Et førsteinntrykk som ikke bare imponerer, men som også gjenspeiler den gjennomgående kvaliteten og estetikken som preger hele eiendommen.

Stue:
Stuen fremstår som boligens elegante hjerte - et rom der klassisk arkitektur møter moderne komfort i en utsøkt symbiose. Med over 3 meter takhøyde, staselig takrosett og originale bygningsdetaljer som er ivaretatt med presisjon og respekt for byggets historie, oppleves rommet som både storslått og innbydende. De generøse vindusflatene slipper inn et vakkert, naturlig lys som endrer karakter gjennom dagen og fremhever rommets sofistikerte atmosfære. Her får man en unik romfølelse, der luftighet og varme balanseres på elegant vis.

Midt i rommet står en ny, moderne kakkelovn fra 2023 - et smykke i seg selv - som kombinerer estetikk med funksjonalitet, og tilfører både varme og stemning på kjølige dager og kvelder. Stuen byr på rikelig plass til både en innbydende sofagruppe, et rolig lesehjørne og øvrig møblement - alt uten at det går på bekostning av rommets helhetlige og balanserte uttrykk.

Gulvet er lagt med klassisk parkett i tidløs utførelse, som sammen med øvrige materialvalg forsterker følelsen av kvalitet og kontinuitet i interiøret. Veggene er kledd i eksklusiv silketapet som tilfører en diskret glans og tekstur til rommet, og understreker det elegante uttrykket.

Dette er et oppholdsrom for den kresne - en perfekt ramme for både formelle selskaper og uformelle familiestunder, og et sted der estetikk, komfort og arkitektonisk arv møtes i en gjennomført helhet.

Kjøkken/spisestue:
Kjøkkenet er en oppvisning i tidløs eleganse og skreddersydd kvalitet - utformet for både den matglade og den estetisk bevisste. Her forenes funksjonalitet med utsøkte materialvalg i et rom som er like egnet for hverdagsliv som for gjestfrihet på høyt nivå. Innredningen er spesialtilpasset og håndlaget i malt mahogni med klassiske, profilerte fronter, og kombineres sømløst med benkeplater i eksklusiv marmor, planlimt oppvaskkum, uttrekkskran i messing, og matchende marmorfliser over kjøkkenbenken. Integrert belysning fremhever de rene linjene og de gjennomtenkte detaljene.

En stor kjøkkenøy danner et naturlig midtpunkt og byr på både sjenerøs arbeidsflate og sosial sone - perfekt for morgenkaffe, matlaging i godt selskap eller et glass vin før middag. Alt av hvitevarer er elegant integrert, med høy kvalitet som gjennomgående standard: induksjonstopp og komfyr fra Fisher & Paykel, bred oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt kjøle- og fryseskap fra Liebherr - alt diskret innfelt for et helhetlig uttrykk.

Et særegent og sjeldent vakkert blikkfang i rommet er den klassiske kakkelovnen som pryder hjørnet av kjøkkenet. Flyttet og remontert med stor omtanke og respekt for byggets historie, tilfører den en varm og historisk dimensjon til det ellers moderne kjøkkenet. Den blå- og hvitglaserte ovnen skaper en lun atmosfære og understreker boligens eksklusive karakter - et møte mellom funksjon, tradisjon og estetikk.

I forlengelsen av det gjennomførte kjøkkenet ligger en innbydende og elegant spisestue - et naturlig samlingspunkt hvor form og funksjon smelter sammen. Store vindusflater fyller rommet med naturlig lys og åpner opp mot en sjarmerende vestvendt balkong på ca. 5 kvm, som utvider oppholdsarealet og gir en luftig følelse året rundt. Herfra har man utsyn til vakker bygårdsarkitektur - en perfekt ramme for både hverdagsliv og gjestfrihet.

Spisestuen er romslig og har god plass til et langbord med tilhørende stoler, ideelt for både hverdagsmiddager og sosiale sammenkomster. Interiøret er raffinert og gjennomtenkt, med dype blå velourgardiner som tilfører rommet eleganse og tyngde, mens den mønstrede tapeten i blåtoner gir en lun og stemningsfull kontrast til det lyse kjøkkenet.

Dette er et rom som inviterer til lange kvelder rundt bordet, omgitt av klassiske detaljer og moderne komfort - en stilfull forlengelse av kjøkkenets helhet og boligens sosiale kjerne.

Hovedsoverom:
Et hovedsoverom som mer kan beskrives som en privat suite - et rom for ro, restitusjon og ren velvære. Her er det ikke spart på noe: rommet fremstår som en harmonisk oase, gjennomstrømmet av dempet eleganse og omsluttende komfort. Den generøse størrelsen gir god plass til en stor seng, nattbord og tilpasset oppbevaring, uten at rommet mister sin luftige eller balanserte karakter.

Veggene er holdt i lyse, sofistikerte toner som skaper et tidløst bakteppe og forsterker rommets åpne og elegante preg. Den varme parketten under føttene og de myke tekstilene harmonerer perfekt, mens det store vinduet sørger for et mykt og naturlig lysinnslipp gjennom dagen. Utsynet vender mot den grønne og klassiske gårdsplassen - stille, skjermet og med en nesten herskapelig ro.

Alle detaljer er nøye kuratert: fra den dekorative taklampen som kaster et behagelig skjær over rommet, til de elegante gardinene som faller tungt mot gulvet og gir både tekstil fylde og visuell tyngde. Det store garderobeskapet er skreddersydd til rommet og gir rikelig med oppbevaringsplass, samtidig som det tilfører et helhetlig og eksklusivt uttrykk.

Med direkte tilgang til både bad og et separat omkledningsrom, fremstår dette som en fullverdig master suite - der estetikk og praktiske løsninger går hånd i hånd. Et privat tilfluktssted i hjemmets mest eksklusive del, perfekt for deg som ønsker mer enn bare et sted å sove - du ønsker en opplevelse, hver eneste kveld.

Soverom 2:
Det andre soverommet viderefører boligens gjennomførte kvalitetsfølelse, og fremstår som et lyst, svalt og fleksibelt rom med mange muligheter. Enten det brukes som barnerom, gjesterom eller et elegant hjemmekontor, tilbyr rommet en rolig atmosfære med klassiske innslag og en gjennomtenkt utforming.

Det store, buede vinduet er et tydelig arkitektonisk trekk og gir rommet særpreg og karakter. Vinduet rammer inn grønne omgivelser og slipper inn rikelig med naturlig dagslys, noe som understreker rommets luftige og innbydende stemning.

Langs veggen står et klassisk, frittstående garderobeskap med både åpne hyller og skapdører nederst - en praktisk og stilsikker oppbevaringsløsning som gir god funksjonalitet uten å forstyrre rommets estetiske balanse. Takhøyden er generøs, og helheten forsterkes av elegante gardiner og materialvalg i en nedtonet og tidløs palett.

Et rom som like gjerne kan innredes for ro og hvile som for arbeid og konsentrasjon - med et arkitektonisk uttrykk som tilfører boligen dybde, karakter og fleksibilitet

Bad m/omkledningsrom:
Et bad i sjelden klasse - renovert i 2022/2023 med en kombinasjon av klassisk eleganse og moderne komfort. Her er det valgt tidløse materialer og løsninger som sammen skaper et rom med tydelig spa-preg og eksklusiv atmosfære.

Veggene er delvis kledd i vakre marmorfliser kombinert med glatte, malte flater, mens gulvet er helfliset i marmor og utstyrt med elektriske varmekabler - en luksuriøs detalj som gir en behagelig varme året rundt. Taket er malt og har innfelte spotter som setter en rolig belysning over rommet.

Servantløsningen er underskåret i en massiv marmorbenkeplate, elegant integrert i et skreddersydd servantskap med rikelig oppbevaring og belysning. Et frittstående badekar med klassiske gullføtter står som et smykke i rommet, flankert av messingarmaturer som tilfører en varm og raffinert glød. I tillegg finner du vegghengt toalett og en separat dusjnisje med glassdør - både praktisk og sofistikert.

I direkte tilknytning ligger et romslig omkledningsrom med spesialtilpasset garderobeløsning - en naturlig forlengelse av badets eksklusive uttrykk og et perfekt sted for orden og oversikt.

Dette er mer enn bare et bad - det er et velværetilfluktssted, skapt for både stille stunder i badekaret og en effektiv start på dagen. Et rom som setter en ny standard for komfort og estetikk

Separert toalettrom:
Det separate toalettrommet, etablert i 2023, er innredet i samme eksklusive stil som hovedbadet. Med klassiske fliser, mosaikkgulv, speilvegg og elegant belysning fremstår rommet som både funksjonelt og sofistikert. Med vegghengt toalett, servant med messingarmatur og nøye utvalgte detaljer fremstår dette som et lite, men svært påkostet rom som løfter helhetsinntrykket av boligen.

Vaskerom:
Vaskerommet ligger praktisk plassert bak badet med inngang til omkledningsrommet, og har god plass til vaskemaskin, tørketrommel. Dette er et skjermet og effektivt rom for hverdagens nødvendigheter, utført med den samme standarden som resten av boligen.

Videre har boligen 2 hybler. Den minste hybelen er effektivt innredet med soverom, et lyst og moderne oppholdsrom med kjøkken, samt et pent baderom. Den større hybelen gir mer plass og en tydeligere leilighetsfølelse - med egen entré, stue og kjøkken i åpen løsning, et romslig soverom og et lekkert bad. Begge enhetene holder gjennomgående høy standard og bidrar til boligens helhetlige kvalitet og fleksibilitet.

Lille hybelen:
Stue/kjøkken:
Kjøkkeninnredningen i den lille hybelen, oppdatert i 2022/2023, er elegant og funksjonell med et moderne uttrykk. IKEA-kjøkkenet har glatte, brunfinerte fronter som gir et varmt og tidløst preg, kombinert med en slitesterk laminat benkeplate og en planlimt oppvaskkum. Over benken beskytter en glassplate veggen, noe som både er praktisk og bidrar til et rent, moderne uttrykk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer av høy kvalitet, inkludert komfyr med 2-soners smal induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel, som sammen sikrer både effektivitet og komfort i matlagingen. For trygghet og sikkerhet er både vannsikring (Waterguard) og komfyrvakt installert.

En kjøkkenventilator med nylig byttede kullfiltre sørger for godt inneklima og funksjonell ventilasjon uten å gå på kompromiss med estetikk.

Hybelen har en moderne, åpen stue- og kjøkkenløsning som kombinerer kvalitet med gjennomtenkt funksjonalitet. Kjøkkenets stilrene innredning og gode skapplass smelter elegant sammen med stuearealet, som rommer både spiseplass og sofagruppe. Resultatet er et gjennomført rom som balanserer komfort og effektiv utnyttelse av arealet på en raffinert måte.

Soverom:
Det kompakte, men lune soverommet i denne hybelen er smart innredet med plass til både seng og oppbevaring. Et stort vindu gir naturlig lys og skaper en luftig atmosfære, samtidig som det tykke murverket og de solide dørene gir god lydisolasjon, perfekt for rolige netter midt i byen.

Baderom:
Badet i den lille hybelen ble totalrenovert i 2023 og fremstår som et moderne og velutstyrt rom med gjennomført design. Helflisede overflater i lyse, tidløse materialer gir en ren og elegant atmosfære, som både er funksjonell og lett å holde ved like.

Rommet er praktisk innredet med en bolleservant med tilhørende skap, et veggmontert toalett og et dusjhjørne med glassdør, som sammen skaper et lyst og åpent preg til tross for badets kompakte størrelse. Speilet med integrert belysning gir en ekstra touch av moderne komfort, og sørger for godt lys til daglig bruk.

Dette badet er en fullverdig løsning som kombinerer stil og funksjonalitet på en flott måte, ideelt tilpasset en mindre boenhet.

Store hybelen:
Entré:
En egen inngang gir den større hybelen en tydelig identitet og god separasjon fra hovedleiligheten. Entréen er romslig og innbydende, med plass til yttertøy og sko. Klassiske detaljer og gjennomgående høy standard setter tonen allerede ved inngangspartiet.

Stue/kjøkken:
Kjøkkenet i storhybelen, oppusset i 2022/2023, er moderne og funksjonelt med en gjennomført og stilren design. Innredningen fra IKEA har glatte, brunfinerte fronter som gir et varmt og tidløst uttrykk, kombinert med en slitesterk laminat benkeplate og en planlimt oppvaskkum for optimal arbeidsflyt. En glassplate på veggen over benken bidrar til et lettstelt og elegant uttrykk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer av høy kvalitet, inkludert komfyr med induksjonstopp, en smal oppvaskmaskin og et kompakt benkkjøleskap med liten frysedel - perfekt tilpasset et effektivt kjøkkenmiljø. For ekstra sikkerhet og komfort er både vannsikring (Waterguard) og komfyrvakt installert.

Ventilasjonen ivaretas av en kjøkkenventilator med kullfilter, som sørger for et godt inneklima uten at det går på bekostning av stil eller funksjonalitet.

Kjøkken og stue ligger i åpen forbindelse i et lyst og romslig allrom med god takhøyde og gjennomtenkt planløsning. Her er det plass til både en koselig sofagruppe og en spiseplass, noe som gjør dette til et praktisk og elegant oppholdsrom som egner seg like godt for korte som lange leieperioder.

Soverom:
Soverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og garderobe. Store vindusflater gir flott lysinnslipp, samtidig som rolige fargevalg og gjennomgående materialkvalitet gir rommet en dempet og sofistikert atmosfære.

Baderom:
Badet i den store hybelen, oppgradert i 2022/2023, er et stilrent og moderne rom med gjennomført design. Her finner du en bolleservant med tilhørende skap, et veggmontert toalett og et romslig dusjhjørne med glassdør som gir en åpen og luftig følelse. Veggene er helflisede, noe som gir en ren og elegant finish.

Belysningen er gjennomtenkt med både downlights i taket og et speil med integrert lys, som sammen skaper en behagelig og funksjonell atmosfære. Alt i alt et bad som kombinerer moderne komfort med høy kvalitet og en stilfull utførelse.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Branntekniske forhold: Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Bad - stor hybel > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssytemet fungerer ikke tilfredstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bad-liten hybel > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Bad-liten hybel > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ventil er ikke tilkoblet avtrekksrøret. (løs strømledning ligger i himling for avtrekksvifte iflg. eier).

TG 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvndige Vinduer: Eldre vinduer. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Utskiftninger er påregnelige i årene som kommer.

Utvendige Vinduer 2: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Eldre vinduer. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer. Buet vindu på soverom i hoveddel, bør sjekkes nærmere for og lukke dette. (glipper og ikke lufttett).

Utvendige dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Entre-og bakdører er ikke brann- eller lydklassifisert.

Utvendige - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt vilkårlig +/- 18 mm skjevhet på stue/kjøkken gulv stor hybel.
Målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på stuegulv.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

Stue/kjøkken-stor hybel - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom - Bad-stor hybel - Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

VÅtrom - stor hybel - sluk, membran og tettesjikt: Løse jordledninger i sluk. Flislim dekker over skruer til klemringer.

Våtrom - liten hybel - Sluk, membran og tettesjikt: Løse jordledninger i sluk. Flislim dekker over skruer til klemringer. Ikke sentrert slukrist i dusj.

Kjøkken - Stue/kjøkken - liten hybel - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken/m spiseplass - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Spesialrom - toalettrom - overflater og konstruksjoner: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Hovedbad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Mindre mengder med vann ligger igjen ved sluk etter dusing.

Hovedbad - Sluk, membran og tettesjikt: Løse jordledninger i sluk. Flislim dekker over skruer til klemringer.

Hovedbad - sanitærutstyr og innredning: Servant er montert/limt feil vei i skap. Noe høyt vanntrykk-gjelder flere servanter. Mindre spor av svertesopp langs kant på servant. Servant er ikke fuget mot vegg. (eier utbedrer dette).

Våtrom - hoved bad - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Oppvarming
- Varmekabler i alle rom (iflg. eier)
- Kakkelovn

Energimerking
Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

STUE

LOUIS VUITTON

LOUIS VUITTON

LOUIS VUITTON

LOUIS VUITTON

LOUIS VUITTON

KJØKKEN M/SPISEPLASS

LOUIS VUITTON

BALKONG

Miele
Miele

OMKLEDNINGSROM

HALLGANG

HOVEDSOVEROM

BADEDROM

LOUIS V

N°5
CHANEL
PARIS

DIOR

WARM
KALT
SENSE THE MOMENT
GINGER
FLOWER
290G / 10.2 OZ
LET'S WANDER
WHERE THE WIND
WEAR

CHANEL
SOVEROM

PLANTEGNINGER

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 528 kvm, Eierform: Eiet tomt

Utstyr
- 3 varmtvannstanker:
200 liter plassert i kjellerbod fra 2022.
80 liter plassert i himling på liten hybel.
80 liter plassert i himling på stor hybel.
- Waterguard
- Downlights
- Varmekabler
- Automatsikringer
- Callinganlegg
- Kakkelovn

AKSJELAGET / ØKONOMI

Aksjelaget
Boligaksjeselskap: AS Oscars Gate 69, Orgnr.: 934360273
Aksjebrevnr.:
Tinglysningsgebyr pant: 1875
Andel fellesgjeld: 11681, Andel fellesformue: 16399, Oppdatert pr: 31.12.2024
Denne eierformen ligner borettslagsbolig. I stedet for at du kjøper en andel, kjøper du en aksje med tilknyttet eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig. Ved kjøp av aksje(r) blir du medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet, og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene i selskapet. Eier du en aksje med bruksrett til en bestemt bolig har du i utgangspunktet full råderett over boligen du har bruksrett til. Begrensninger i bruksretten kan imidlertid følge av aksjeloven og boligaksjeselskapets vedtekter.

Boligaksjeselskapets økonomi:
Samlede driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 244.524,-. Driftskostnadene i samme periode var på til sammen kr 332.041,-. Etter beregning av finansinntekter og kostnader endte årsresultatet for 2024 på kr 80.967,-, og fremkommer i resultatregnskapet

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i boligaksjeselskapets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i boligaksjeselskapet.

Forretningsfører
SK Eiendom AS

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold
Det er ikke lov å holde dyr i leiligheten uten styrets godkjennelse.

Forsikring
Gjensidige
Polisenummer: 56031022

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 5 467 479 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 14 239 256 per 31.12.23

Felleskostnader
Felleskostnader pr.mnd kr. 5 544,-
Felleskostnader inkluderer:
Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld pr. 31.12.24 kr 11 681,-
Andel fellesformue kr. 16 399,-
Lånevilkår
Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 27.08.2025 kr: 0,-.

Det er foreløpig ikke lagt opp til noen økning av felleskostnadene når den avdragsfrie perioden på lånene er forbi.

Faste løpende kostnader
Eiendomsskatt: Rekvirert, ikke mottatt.

Husleien er p.t. kr. 5.544 pr. mnd. I tillegg dekker de 4 leilighetene fra 1. til 4. etasje alle kostnadene med heisen. Akonto pr. mnd. er p.t. kr. 700 for heisen. Større reparasjonskostnader på heisen vil bli fordelt og fakturert i tillegg.

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør for tiden 3 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. Beregningsgrunnlaget kan finnes på Oslo kommunes hjemmeside: www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt.
Satsen for beregningsgrunnlaget til eiendomsskatten blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument på eiendommen datert 23.02.1922.
Det foreligger ferdigattest på tilbakeføring av balkonger, datert: 06.07.2009.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av heis, datert: 18.10.2010.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.
Utdrag fra selgers egenerklæring:
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA: Faglært, Hele leilighet ble renovert, total oppussing, alt ble revet ut alt nytt i hele
leiligheten.
Arbeid gjennomført av: Boligbygger AS.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
JA: ja en gang i ca 2024 kom det vann inn i kjelleren fra et sluk, fant aldri ut årsak.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

JA: Faglært, alt nytt uner total oppussningen.
Arbeid gjennomført av: alt innen elektro.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
JA: Faglært, alt under oppussingen.
Arbeid gjennomført av: Lukaz buccon.

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
JA: Ikke direkte feil på ventilasjonsanlegget men det er dårlig. Det er ikke vifte på taket noe jeg har tatt opp med styret. Det er dårlig sug i ventilasjons anlegget.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
JA: Faglært, 2022. ja jeg la inn nye ventilasjons rør.
Arbeid gjennomført av: Piotr kulpaka.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
JA: ja jeg har satt inn en ny kakel ovn og flyttet en kakel ovn fra stuen til kjøkken.

25. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
JA.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
JA: Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Gården har en del planer om vedlikehold og brann sikring

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Utdrag fra årsrapporten:
Selskapets virksomhet omfatter drift av et mindre boligselskap i Oscars gate 69 i Oslo.
Eiendommen omfatter fem leiligheter.
Følgende arbeider er utførte i året 2024:
- Befaring bygård av Oslo kommune v/ Brann- og redningsetaten
- Befaring bygård og utarbeidelse av brannteknisk rapport v/ Oslo Brannkonsult
- Befaring kontroll av at ulovlig monterte vifter i 1. etasje er fjernet v/ Din Ventilasjon
- Befaring av fasade mot gaten, loft med tak og piper
- Brannslokningsapparater i fellesarealene eldre enn 10 år er byttet ut
- Lås er montert på alle fellesboder i kjeller
- Balkongdører mot bakgård er avstengt pga balkongenes beskaffenhet
- Reparasjon av heis i forbindelse med alvorlig hærverk sommer 2024
- Forsikringsavtale reforhandlet, Gjensidige valgt
- Brannevakueringsøvelsen gjennomført
- Spyling tett avløpsrør, kloakk i kjeller
- Spyling tett avløpsrør, 1.etasj

Budsjett for 2025:
- De kommunale utgiftene øker mye blant annet på grunn av etablering av ny vannforsyning til Oslo.
- Det ble besluttet å heve felleskostnadene med 30% fra 1.7.2025.
- Kostnader ved utbedring av brannsikkerheten må dekkes av ekstra innbetalinger fra aksjonærene.
VEDTAK: Budsjettet, med økning av fellesutgiftene med 30% fra 1/7-25, ble vedtatt.

Utdrag fra brannteknisk rapport for bygården:
Funn oppsummert i kapittel 14 må utføres så raskt som mulig. Enkelte av tiltakene er relativt kostbare, så det vil nok være ønskelig å fordele tiltakene litt utover i tid. Tiltakene er gitt et anbefalt gjennomføringstidspunkt, denne er gitt med bakgrunn i tilstandsgrad, konsekvensgrad og kompleksiteten av tiltaket. Funnene fra kapittel 14 kan du se i den branntekniske rapporten.

Under er forslag til fremdriftsplan:
2024
- Utføre service på slokkeapparater i bygget, samt inngå avtale for fast oppfølging av dette av sertifisert firma.
- Gjenstander plassert i rømningsveier i trapperom fjernes.
- Installering av heldekkende brannalarmsystem i bygningen. I forbindelse med innstallering av brannalarmsystem monteres det tilstrekkelig antall detektorer i hver leilighet.

2025
- Dører mellom boenheter og bi-trapperom oppgraderes til B30S.
- Dører mellom bi-trapperom og korridor oppgraderes til B30S.
- Dører mellom boder og korridor oppgraderes til B30S.
- Dørene mellom trapperom og loft oppgraderes til B30S.
- Trappeløp i bi-trapperommet brannmales.

2026
- Etasjeskillere mellom boder i underetasje og 1. etasje utbedres.
- Gjennomføringer i boder i underetasje tettes på en forskriftsmessig måte.
- Det er behov for å montere røykventilasjon i hovedtrapperommet.

2027
- Etasjeskillere mellom boenheter hvor himling av original trepanel er synlig oppgraderes til brannmotstand tilsvarende EI 60

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1914/902295-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
24.01.1914
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse

1916/912680-1/105 Erklæring/avtale
21.09.1916
Bestemmelser om brannvegg/-dør

1917/912631-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
01.03.1917
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse

1914/900031-1/105 Opprettelse av matrikkelenheten
24.01.1914
OPPRETTELSE - FRADELT FRA OSCARSGT. 71B.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommer langs Parkveien m.fl.,området bak Slottet, som omreguleres til spesialområde/bevaring. Gjeldene regulerinsplan: S-2997, vedtaksdato: 07.09.1988.

Det er sendt ut nabovarsel angående en planlagt fasadeendring i form av etablering av løfteplattform i eksisterende trapperom i Oscars gate 74, etter gjeldene reguleringsplan: S-2997. Etablering av løfteplattformen medfører behov for et mindre takoppløft mot bakgård. Takoppløftet er gjort så lite som mulig og vil tekkes i samme materiale som bygårdens tak for å ivareta eiendommens bevaringsverdi. Takoppløftet vil plasseres godt inn på takflaten og vil ikke påvirke sol- og lysforhold for omkringliggende eiendommer. Takoppløftet vil heller ikke være synlig fra offentlig rom.

Eiendommens betegnelse
Orgnr. 934360273 i Oslo kommune

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
37 500 000,- (Prisantydning)
11 681,- (Andel av fellesgjeld)

37 511 681,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
28,- (Utskriftsgebyr pantattest)
1 875,- (Noteringsgebyr forretningsfører)
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

13 803,- (Omkostninger totalt)

37 525 484,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Budgivning i forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Nina Hembre

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 48.750,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 21.000,-, oppgjørshonorar kr. 9.500,-, visninger kr. 5.000,-, overtagelse kr. 5.000,- og markedsføringspakke kr. 39.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 14.082,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket
Proaktiv Properties AS
Org.nr. 917 473 714
Ansvarlig megler: Caroline Ringså Ask

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave
29.9.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Oscars gate 69, 0256 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 315
Aksjenummer 1-15

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 211 m²

Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 16592-1739 **Referansenummer:** QQ5545

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

NT NorgesTakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1 etasje og det medfølger 2 boder i kjeller og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av utførelse, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Leiligheten er ombygget og nyinnredet i 2022 - 2023.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har trevinduer med koblet glass type i en ramme med kittede falser.
Sidevinduer i karnapp med 2 lags glass-innkittet. Enkelt glass i store hybel i stue/kjøkken og et buet vindu på et soverom. Gjelder kun totalt 4 vinduer.
Bygningen har malt orginal hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1989.
Brann og lyddører til hybler og hoveddel med Yale Doorman elektroniske låser- totalt 4 stk.
Balkong utenfor kjøkken i betong med fliselagt dekke.
Størrelse ca. 5 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandlinger gulv: parkett og fliser. Marmorfliser.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater, silketapet, velourtapet, marmorfliser og malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe som er rehabilitert i 2013. Ref. dokumentasjon forrige salgsoppgave.
2 stk kakkelovner. 1 ny i 2023 og en er flyttet og remontert.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad-stor hybel
Bad i stor hybel fra 2022/2023 med bolleservant/skap, veggmontert toalett, dusj m/glassdør og speil m/lys.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, FDV og bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 8 mm lokalt fall ved sluk i dusj. Det er målt ca. 24 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er målt ca. 13 mm lokalt fall ved sluk under servant. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er 2 x plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

Bad-liten hybel
Bad i liten hybel fra 2022/2023 med servant/skap, veggmontert toalett, dusj m/glassdør og speil m/lys.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, FDV og bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 3-18 mm lokalt fall ved sluki dusj. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er målt ca. 4-14 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

Bad hoved
Bad i hoveddel fra 2022/2023 med undelimt servant i marmor benkeplate/skap, veggmontert toalett, dusj m/glassdør, frittstående badekar og speil m/lys.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, FDV og bilder.
Veggene har marmorfliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt med marmor. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 8- -2 mm lokalt fall ved langsluk i dusj. Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er målt ca. 0-10 mm lokalt fall ved sluk under badekar. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det bemerkes avløp fra badekar ikke er tilkoblet slange/rør ned i sluk.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning i stor hybel fra 2022/2023 med brunfinerte glatte fronter, laminat benkeplate, planlimt oppvaskkum samt glassplate på vegg over benk.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-smal oppvaskmaskin-benkkjøleskap m/liten frys.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Ikea kjøkkeninnredning i liten hybel fra 2022/2023 med brunfinerte glatte fronter, laminat benkeplate, planlimt oppvaskkum samt glassplate på vegg over benk.

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Integrerte hvitevarer: komfyr-2 x soners smal induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøleskap m/frys.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med nye kullfilter.

Håndlaget malt mahogny kjøkkeninnredning med profilerte fronter, marmor benkeplate, planlimt oppvaskkum, uttrekkskran og marmorfliser over kjøkkenbenk samt belysning.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-Fisher & Paykel oppvaskmaskin-bred Liebherr integrert kjøl og fryseskap-mikroovn.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom fra 2023 med vegghengt toalett og servant.
Waterguard etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på bad i begge hybler samt i hovedbad.
2 blå stoppekraner bak luke på hovedbad.
Det bemerkes:
Luke under servant i lille hybel-ukjent hva dette er til.
Hovedbad har ikke merkede rør i rørskapet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.
Totalt 3 stk varmtvannstanker i leiligheten.
1 stk ca. 200 liter plassert i kjellerbod fra 2022.
1 stk ca. 80 liter plassert i himling på stor hybel.
1 stk ca. 80 liter plassert i himling på liten hybel.
Alle med Waterguard/vannsikring mot lekkasjer.
Downlights i flere rom.
Varmekabler i alle rom iflg. eier.
Callinganlegg.
Kabel-TV.
Automatsikringer med skap i omkledningsrom. (trang adkomst)
Automatsikringer med skap i stor hybel.
Automatsikringer med skap i stor hybel.
Anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles opparbeidet tomt for aksjelaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

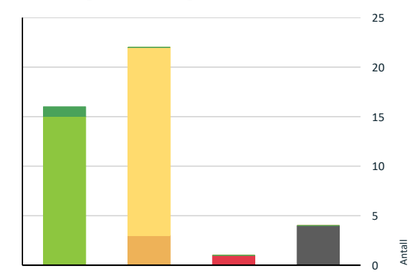
Ombygget fra opprinnelig løsning.
2 ekstra hybler med kjøkken og bad er bygget under renoveringen.
Stor hybel med adkomst fra baktrapp og liten hybel med adkomst entre hoveddel.

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

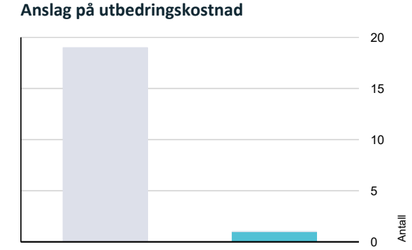
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et aksjelag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Brannteknisk e forhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad-stor hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad-liten hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad hoved > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad-stor hybel > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad-liten hybel > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad-liten hybel > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken-stor hybel > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad-stor hybel > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad-stor hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad-liten hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken-liten hybel > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad hoved > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad hoved > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad hoved > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad hoved > Ventilasjon	Gå til side

Vedlegg

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET

Byggeår
1920

Kommentar
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
God standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt etter oppgradering i 2022-2023.

Tilbygg / modernisering		
2023	Ombygging	2022-2023 Full renovering. Innredet bl.a. med to hybler.
2023	Modernisering	2022-2023 Alt nytt innvendig av alle flater. 3 nye kjøkken, 3 nye bad, rørupplegg, elektrisk anlegg m.m.
2025	Modernisering	Nytt Toalettsete i hovedbad.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

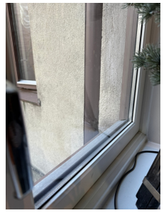
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer.
Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer fra 1989

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass type i en ramme med kittede falser.
Sidevinduer i karnapp med 2 lags glass-innkittet. Enkelt glass i store hybel i stue/kjøkken og et buet vindu på et soverom. Gjelder kun totalt 4 vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Eldre vinduer.
Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.
Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.
Buet vindu på soverom i hoveddel, bør sjekkes nærmere for og lukke dette. (glipper og ikke lufttett)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Opprinnlige vindu med nyere glass i karnapp og stor hybel

TG 2 Dører

Bygningen har malt orginal hovedytterdør samt bakdør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Entre-og bakdører er ikke brann- eller lydklassifisert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

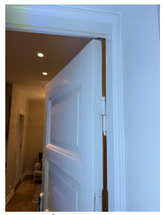
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Orginal entredør med moderne lås



Orginal bakdør med moderne lås

TG 1 Dører - 2

Brann og lyddører til hybler og hoveddel med Yale Doorman elektroniske låser- totalt 4 stk låser.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor kjøkken i betong med fliselagt dekke.
Størrelse ca. 5 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Brann og lydklassifiserte dører innvendig til hoved og lille hybel

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandlinger gulv: parkett og fliser. Marmorfliser.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater, silketapet, velourtapet, marmorfliser og malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Det bemerkes:
Knirk på et mindre sted i stue v/utgang hall.
Flere gulv med nivåforskjeller.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 18 mm skjevhet på stue/kjøkken gulv stor hybel.
Målt vilkårlig +/- 14 mm skjevhet på stuegulv.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe som er rehabilitert i 2013. Ref. dokumentasjon forrige salgsoppgave.
2 stk kakkelovner. 1 ny i 2023 og en er flyttet og remontert.

Kakkelovn flyttet til kjøkken

Ny kakkelovn stue

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD-STOR HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, FDV og bilder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD-STOR HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD-STOR HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 8 mm lokalt fall ved sluk i dusj. Det er målt ca. 24 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er målt ca. 13 mm lokalt fall ved sluk under servant. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bom/hullyd i flere gulvfliser

1. ETASJE > BAD-STOR HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 x plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løse jordledninger i sluk.
Flislim dekker over skruer til klemringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse jordledninger bør festes i slukramme og skruer bør kunne etterstrammes i sluk om nødvendig.

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk i dusj-stor hybel

Sluk under servant-stor hybel

1. ETASJE > BAD-STOR HYBEL

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad i stor hybel fra 2022/2023 med bolleservant/skap, veggmontert toalett, dusj m/glassdør og speil m/lys.
Det bemerkes at spyleknapp til wc er snudd 90 grader.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Røropplegg i servantskap-stor hybel

1. ETASJE > BAD-STOR HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

1. ETASJE > BAD-STOR HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD-LITEN HYBEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, FDV og bilder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD-LITEN HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD-LITEN HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 3-18 mm lokalt fall ved sluki dusj. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er målt ca. 4-14 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD-LITEN HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

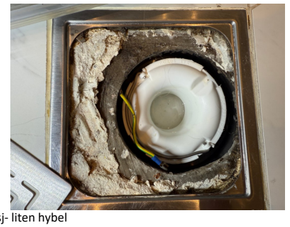
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løse jordledninger i sluk.
Flislim dekker over skruer til klemringer.
Ikke sentrert slukrist i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse jordledninger bør festes i slukramme og skruer bør kunne etterstrammes i sluk om nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusj- liten hybel

Sluk under servant- liten hybel

1. ETASJE > BAD-LITEN HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad i liten hybel fra 2022/2023 med servant/skap, veggmontert toalett, dusj m/glassdør og speil m/lys.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Røropplegg i servantskap-liten hybel

1. ETASJE > BAD-LITEN HYBEL

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventil er ikke tilkoblet avtrekksrøret. (løs strømledning ligger i himling for avtrekksvifte iflg. eier)

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Ventil er ikke tilkoblet avtrekksrøret. (løs strømledning ligger i himling)

1. ETASJE > BAD-LITEN HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 16592-1739 Befaringsdato: 21.08.2025 Side: 13 av 26

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD HOVED

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, FDV og bilder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD HOVED

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har marmorfliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD HOVED

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med marmor. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 8- -2 mm lokalt fall ved langsluk i dusj. Det er målt ca. 27 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er målt ca. 0-10 mm lokalt fall ved sluk under badekar. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Mindre mengder med vann ligger igjen ved sluk etter dusing.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD HOVED

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løse jordledninger i sluk.
Flislim dekker over skruer til klemringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse jordledninger bør festes i slukramme og skruer bør kunne etterstrammes i sluk om nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk i dusjsone-hovedbad

Sluk under badekar-hovedbad

1. ETASJE > BAD HOVED

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad i hoveddel fra 2022/2023 med undelimt servant i marmor benkeplate/skap, veggmontert toalett, dusj m/glassdør, frittstående badekar og speil m/lys.
Det bemerkes avløp fra badekar ikke er tilkoblet slange/rør ned i sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servant er montert/limt feil vei i skap.
Noe høyt vanntrykk-gjelder flere servanter.
Mindre spor av svertesopp langs kant på servant.
Servant er ikke fuget mot vegg. (eier utbedrer dette)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Røropplegg i servantskap

1. ETASJE > BAD HOVED

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD HOVED

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN-STOR HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning i stor hybel fra 2022/2023 med brunfinerte glatte fronter, laminat benkeplate, planlimt oppvaskkum samt glassplate på vegg over benk.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-smal oppvaskmaskin-benkkjøleskap m/liten frys.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Røropplegg i kjøkkenbenk-stor hybel

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN-STOR HYBEL

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN-LITEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning i liten hybel fra 2022/2023 med brunfinerte glatte fronter, laminat benkeplate, planlimt oppvaskkum samt glassplate på vegg over benk.
Integrerte hvitevarer: komfyr-2 x soners smal induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøleskap m/frys.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.

Årstall: 2023

Røropplegg i kjøkkenbenk-liten hybel

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN-LITEN HYBEL

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med nye kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

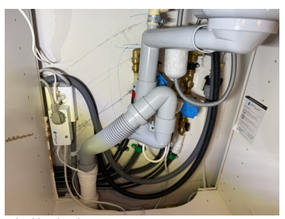
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Håndlaget malt mahogny kjøkkeninnredning med profilerte fronter, marmor benkeplate, planlimt oppvaskkum, uttrekkskran og marmorfliser over kjøkkenbenk samt belysning.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-Fisher & Paykel oppvaskmaskin-bred Liebherr integrert kjøl og fryseskap-mikroovn.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.
Det bemerkes:
Skuffen ved kjøkkenkum er noe treg/subber.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Røropplegg i kjøkkenbenk

Skuffen ved kjøkkenkum er noe treg/subber.

1. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom fra 2023 med vegghengt toalett og servant.
Waterguard etablert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på bad i begge hybler samt i hovedbad.
2 blå stoppekraner bak luke på hovedbad.
Det bemerkes:
Luke under servant i lille hybel-ukjent hva dette er til.
Hovedbad har ikke merkede rør i rørskapet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Rørskap i baderomsvegg stor hybel med 2 x stoppekraner

Rørskap i baderomsvegg liten hybel med 2 x stoppekraner

2 blå hovedkraner bak luke på hovedbad

Rørskap i baderomsvegg hovedbad med 2 x stoppekraner-ikke merket

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Totalt 3 stk varmtvannstanker i leiligheten.
1 stk ca. 200 liter plassert i kjellerbod fra 2022.
1 stk ca. 80 liter plassert i himling på stor hybel.
1 stk ca. 80 liter plassert i himling på liten hybel.
Alle med Waterguard/vannsikring mot lekkasjer.

Bereder i stor hybel

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Bereder i liten hybel

Bereder i bod for hoveddel

TG IU Andre installasjoner

Downlights i flere rom.
Varmekabler i alle rom iflg. eier.
Callinganlegg.
Kabel-TV.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i omkledningsrom. (trang adkomst)
Automatsikringer med skap i stor hybel.
Automatsikringer med skap i stor hybel.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Selger har dokumentasjon som er mottatt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.
    Eier har bestilt kursoversikter til begge hybler.

Generell kommentar

Jording i baderomshimling, lite bad bør plomberes forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Automatsikringer med skap i omkledningsrom. (trang adkomst)

Kursoversikt- omkledningsrom

Automatsikringer med skap i stor hybel

TG 3 Brannteknikske forhold

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

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

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Eier skal kjøpe nye. 1 til hver boenhet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det bemerkes at det ikke er brannvarsling for bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Gammel brannslukker.

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

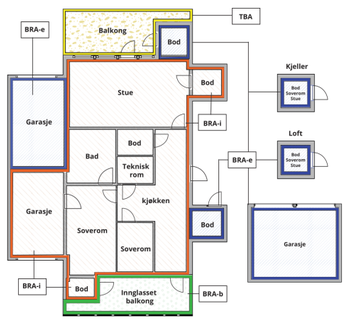
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		11		11	
1. Etasje	211			211	5
Kjeller		22		22	
SUM	**211**	**33**			**5**
SUM BRA	**244**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje	Stue/kjøkken-stor hybel, soverom-stor hybel, bad-stor hybel, entré-liten hybel, bad-liten hybel, stue/kjøkken-liten hybel, soverom-liten hybel, entré felles, hall, stue, soverom/kontor, kjøkken m/spiseplass, toalettrom, soverom hoved, bad hoved, omkledningsrom/gang m/vaskemaskin		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde kjøkken/stue ca. 316 cm, ca. 321 cm i en hybel. Varierende takhøyder og samt gulvnivåer.
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder ca 7 og 4,4 kvm på. Umerket.
Leligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 22 kvm med god takhøyde. Umerket.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.
2 ekstra hybler med kjøkken og bad er bygget under renoveringen.
Stor hybel med adkomst fra baktrapp og liten hybel med adkomst entre hoveddel.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer har ikke rømningsgodkjent åpning etter dagens forskrifter.
Generelt.
Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Det skal ikke være høyere enn 1 meter opp til nedre vinduskarm. Er det høyere skal det tilrettelegges for rømning.
Rømningsvindu må ha høyde minimum lysåpning 0,60 m og bredde minimum lysåpning 0,5 m (§ 7-27). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Vinduer i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning. (det er ikke tilbakevirkende kraft)

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	211	0

Kommentar

Aksjeleilighet	Boder i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Nina Hembre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	315		0	525.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oscars gate 69

Hjemmelshaver
Oscars Gate 69 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
01/AS Oscars Gate 69	934360273	01	SK Eiendom AS	Nina Hembre

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
1-15

Kommentar
Eventuell andel av fellesgjeld eller formue er ikke opplyst.

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering
Ikke kontrollert.

Om tomten
Felles tomt for aksjelaget.
Opparbeidet mot gate og etterslep på vedlikehold i bakgården.

Tinglyste/andre forhold
For spesielle forhold i aksjelaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1917

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles byggforsikring for aksjelaget.

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	21.08.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument	23.02.1922	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Oslo Kommune-ikke datert.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- Alt Innen Elektro Oslo AS	26.04.2023	Opplegg av lys og stikk i hovedleilighet, leilighet 1 og leilighet 2. Gulvvarme i alle rom.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	27.10.2021		Gjennomgått		Nei
Piperep.AS	26.11.2013	Fra tidligere prospekt.	Gjennomgått		Nei
Piotr Kulpaka- faktura	17.06.2022	Ventilasjon i bad	Gjennomgått		Nei
Boligbygger AS	01.01.2023	Fordi våtrom skal være tørre FDV- Instruks Rehabilitert 2 Bad Oscars gate 69 0352 Oslo 2023. Utførende: Boligbygger AS	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Membran og gulvstøping	23.09.2022	Boston 2 komponent og smøremembran på vegge, Stort baderom 1 etg v sider	Gjennomgått		Nei
Rørlegger Lukasz Bucon	14.06.2022	Sjekkliste med bilder fra oppbygningen av badene.	Gjennomgått		Nei
Rørlegger Lukasz Bucon	14.06.2022	FDV Dokumentasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oscars gate 69, 0256 OSLO
Gnr 213 - Bnr 315
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QQ5545

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Oscars gate 69, 0256 Oslo

03 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Oscars gate 69	Oscars gate 69	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

kjøpt 12/2021 overtagelse 03/2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

har bodd i leiligheten hele tiden (ikke under oppussing)

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hembre, Nina Kristin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele leilighet ble renovert, total oppussing, alt ble revet ut alt nytt i hele leiligheten

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligbygger AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

ja en gang i ca 2024 kom det vann inn i kjelleren fra et sluk, fant aldri ut årsak.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

alt nytt under total oppussingen

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

alt innen elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

under total oppussingen

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

lukaz buccon

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ikke direkte feil på ventilasjonsanlegget men det er dårlig. Det er ikke vifte på taket noe jeg har tatt opp med styret.
Det er dårlig sug i ventilasjons anlegget.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

ja jeg la inn nye ventilasjons rør

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Piotr kulpaka

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

ja jeg har satt inn en ny kakel ovn og flyttet en kakel ovn fra stuen til kjøkken

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Gården har en del planer om vedlikehold og brann sikring

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95207783

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hembre, Nina Kristin	2026-02-03

Identification

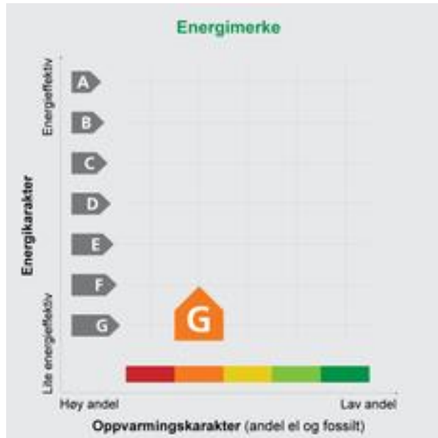
bankID Hembre, Nina Kristin

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Oscars gate 69
Postnr	0256
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0101
Gnr.	213
Bnr.	315
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1333213
Dato	10.11.2021



Innmeldt av	Haakon Thunem

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

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

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

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

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

Målt energibruk: 28 300 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

28 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

SK EIENDOM Forvaltning – Forretningsførsel

Navn: Alexandra Nygård
Firma: Proaktiv Properties AS

Oslo, 27.08.2025

Salg av aksjeleilighet i AS Oscars Gate 69 tilhørende Nina Hembre – Leil H0101 – (87-25-0038)

Vi viser til bestilling av megleropplysninger den 26/8 i forbindelse med salg av aksjeleilighet i AS Oscars Gate 69.

Vedlagt oversendes:
- Sakspapirer og protokoll fra siste ordinære generalforsamling i selskapet.
- Selskapets vedtekter og husordensregler.
- Brannteknisk rapport fra 2024.

Videre opplyses:
- Selger eier 15 aksjer nr. 1-15, hver pålydende kr. 2.000.
- Det er notert 1. prioritets pant til Sparebank 1 SR Bank ASA i aksjeeierboken.
- Husleien er p.t. kr. 5.544 pr. mnd. I tillegg dekker de 4 leilighetene fra 1. til 4. etasje alle kostnadene med heisen. Akonto pr. mnd. er p.t. kr. 700. Større reparasjonskostnader på heisen vil bli fordelt og fakturert i tillegg.
- Andel formue pr. 31.12.2024 kr. 16.399.
- Andel gjeld pr. 31.12.2024 kr. 11.681. Dette er kun andel av kortsiktig gjeld i regnskapet. Selskapet har ingen lån.
- Selskapet er forsikret i Gjensidige, polise 56031022.
- Styreleder er Beate Skai, e-post: beateskai@gmail.com, tlf 90086720.
- Vårt eierskifte-/transportgebyr utgjør 6.570 inkl. mva. Gebyr for notering av pantesperre kr. 1.875 inkl. mva. Pantenotering kr. 1.875 inkl. mva pr. stk.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO
Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**
Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

Til aksjonærene i
AS Oscars gate 69

Oslo, 19. mars 2025

AS Oscars gate 69 - innkalling til ordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

torsdag 27. mars 2025 kl. 18.00 hos SK Eiendom AS i Bygdøy allé 37, 2. etg. Ring på kontor 1.

Saksliste:
1. Konstituering
a) Valg av møteleder
b) Navnefortegnelse
c) Valg av sekretær og 2 protokollvitner
d) Spørsmål om møtet er lovlig satt

2. Årsoppgjøret for 2024
a) Styrets årsrapport
b) Regnskap

3. Innmeldte saker fra Nina Hembre
3.1 Faktura til Nina ang vifter og Brann inspeksjon disse er begge bestridte.

3.2 Bør pusses opp / vedlikehold
- inngangsdør Hovedinngang
- inngangsparti hovedinngang
- postkasse system hovedinngang
- trappeløp hovedinngang (maling flasser , sprekker, og ser gammelt ut)
- nytt calling system / ringeklokke system
- brannvarslings system sammen koblet
- vedlikehold i hele gården
- Hoved dør til under etg. Bør freches opp
- gulv / vegger i under etg gang bør males
- lås system til baktrapp dør bør byttes (hvis Brann må man komme fort inn og ut denne døren, kan ikke være egen nøkkel)
- Foreslår kode lås på alle dører
- boder / dører i under etg bør moderniseres
- Alle med enkle vinduer bør få byttet ut disse til dobbel
- Eletriske vifte på taket slik at vi får bedre fart opp ventilasjons systemet vårt, for mye damp på badene fører til råte/ mugg

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO
Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**
Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

3.3 Bakgården
Vi har en bakgård SOM BØR fikses, en skam å ha en slik bakgård i en av Oslos vakreste gater. Også en brannfelle og ikke komme seg ut gjennom bakgård.
Vi burde spørre pent om og åpne opp og også bruke deres dobbel dør til å ta inn sykler ol. Slik at ikke vår smale dør blir så skrapet opp.

3.4 Loft
OS 69 har et råloft på ca 220 kvm,
Foreslår man selger dette, det er mer enn nok av store boder i under etg/ kjeller
Vi snakker om salgssum ca. 6 - 8 millioner til å dekke kommende kostnader
Alle leiligheter bør i forbindelse med salg av råloft gjøres om til selveier leiligheter

Kommentar fra forretningsfører: Sakene fra Nina Hembre bør overlates til det neste styre. Styre må sette opp en prioritert vedlikeholdsplan, innhente priser og komme med forslag til finansiering som fremlegges for en ny generalforsamling.

4. Budsjett for 2025
Felleskostnadene må økes med 20% fra 1.7.2025

5. Valg av styre

Med vennlig hilsen
SK Eiendom AS
Frank Kjærnes
Forretningsfører

Vedlegg:
- Styrets årsrapport og regnskap med noter for 2024
- Budsjett for 2025

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO
Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**
Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

AS OSCARS GATE 69

Styrets årsrapport for 2024

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av:

Heidi J. Jensen	- styreleder
Irma S. Jæger	- styremedlem
Beate Skai	- styremedlem
Marianne Prytz	- styremedlem, deler av perioden, frem til 04.11.2024
Nina H. Horpestad	- styremedlem

Driften i AS Oscars gate 69 har i 2024 fortsatt etter samme retningslinjer som tidligere.

Selskapets virksomhet omfatter drift av et mindre boligselskap i Oscars gate 69 i Oslo. Eiendommen omfatter fem leiligheter.

Følgende arbeider er utførte i året 2024:

- Befaring bygård av Oslo kommune v/ Brann- og redningsetaten
- Befaring bygård og utarbeidelse av brannteknisk rapport v/ Oslo Brannkonsult
- Befaring kontroll av at ulovlig monterte vifter i 1. etasje er fjernet v/ Din Ventilasjon
- Befaring av fasade mot gaten, loft med tak og piper
- Brannslokningsapparater i fellesarealene eldre enn 10 år er byttet ut
- Lås er montert på alle fellesboder i kjeller
- Balkongdører mot bakgård er avstengt pga balkongenes beskaffenhet
- Reparasjon av heis i forbindelse med alvorlig hærverk sommer 2024
- Forsikringsavtale reforhandlet, Gjensidige valgt
- Brannevakueringsøvelsen gjennomført
- Spyling tett avløpsrør, kloakk i kjeller
- Spyling tett avløpsrør, 1.etasje

Selskapets regnskap er gjort opp under forutsetning av fortsatt drift, som av styret vurderes som betryggende.

For selskapets økonomiske situasjon vises det til årsregnskapet. Regnskapet gir etter styrets oppfatning et riktig bilde av selskapets økonomiske stilling, og styret kjenner ikke til forhold som har betydning for selskapet utover det som fremgår av resultat og balanse.

Det har i 2024 kun vært utført nødvendig løpende vedlikehold i et svært beskjedent omfang.

SK Eiendom AS er forretningsfører fra og med 2024.

Selskapet har ingen ansatte. Nærmere vurdering av arbeidsmiljø er derfor ikke foretatt, ei heller vurdering av selskapets innsats for likestilling mellom kjønnene. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at styret består kun av kvinner.

Selskapet plikter ikke å opprette obligatorisk tjenestepensjon.

Etter styrets oppfatning er det ingen forhold ved selskapets virksomhet som påvirker det ytre miljø. Styret vurderer imidlertid situasjonen fortløpende, og er beredt til å iverksette tiltak om nødvendig.

Oslo, 17. mars 2025

Heidi J. Jensen – styreleder
Irma S. Jæger, Beate Skai og Nina H. Horpestad – alle styremedlemmer.

AS Oscars Gate 69

RESULTATREGNSKAP		2024	Budsjett 2024	2023
DRIFTSINNTEKTER:	**NOTE**			
Leieinntekter fra aksjonærene		244 524	277 200	222 288
Andre inntekter		0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**244 524**	**277 200**	**222 288**
DRIFTSKOSTNADER:				
Strøm og nettleie		11 470	12 000	12 039
Kommunale avgifter		107 585	107 500	89 189
Kabel TV / bredbånd		26 339	24 500	23 168
Diverse kostnader		3 728	5 000	3 480
Drift og vedlikehold	1	57 338	25 000	31 095
Forretningsfører		25 000	25 000	31 320
Vaktmester / renhold		24 927	25 000	23 219
Forsikringspremier	2	71 410	75 000	62 674
Bankomkostninger		4 244	4 000	3 225
SUM DRIFTSKOSTNADER		**332 041**	**303 000**	**279 409**
DRIFTSRESULTAT		**-87 517**	**-25 800**	**-57 121**
FINANSINNTEKTER/UTGIFTER:				
Finansinntekter / kundeutbytte		6 550	4 000	6 536
Finansutgifter		0	0	0
SUM FINANSINNTEKTER/UTG.		**6 550**	**4 000**	**6 536**
ÅRSRESULTAT		**-80 967**	**-21 800**	**-50 585**
DISPONERING:				
Overført til annen egenkapital tap		-80 967		
SUM OVERFØRINGER		**-80 967**		

AS Oscars Gate 69

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2024	2023
EIENDELER	**NOTE**		
Anleggsmidler:			
Bygninger	3	263 300	263 300
Sum anleggsmidler		**263 300**	**263 300**
Omløpsmidler:			
Fordringer:			
Utestående fra aksjonærene		11 865	18 999
Forskuddsbetalt kostnader		6 233	50 409
Andre fordringer		0	0
Som fordringer		**18 098**	**69 408**
Bankinnskudd:			
Bank		52 660	32 297
Sum bankinnskudd		**52 660**	**32 297**
Sum omløpsmidler		**70 758**	**101 705**
SUM EIENDELER		**334 058**	**365 005**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Innskutt egenkapital:			
Aksjekapital	4	126 000	126 000
Sum innskutt egenkapital		**126 000**	**126 000**
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital	5	108 038	189 005
Sum opptjent egenkapital		**108 038**	**189 005**
Sum egenkapital		**234 038**	**315 005**
Gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer / leverandørgjeld		48 012	0
Avsetning til juridisk bistand		50 000	50 000
Forskuddsbetalt leie		2 008	0
Sum kortsiktig gjeld		**100 020**	**50 000**
Sum gjeld		**100 020**	**50 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**334 058**	**365 005**

Oslo, 17.03.2025

Heidi J. Jensen Irma S. Jæger Beate Skai Nina H. Horpestad

AS Oscars Gate 69

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Husleie inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Lønnskostnader
Selskapet har ingen ansatte og dermed ingen OTP plikt.
Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Drift og vedlikehold:

Reparasjoner lås, bakdør, ny hengelås	6 550
Takpendel	2 099
Arbeid etter vannskade, tilbakeslag	16 732
Branntekninsk vurdering	19 875
Egenandel forsikringsskade	10 000
Diverse innkjøp styret	2 082
Sum	**57 338**

Note 2 - Forsikringspremier:

Gjensidige, polise 56031022	
Belastet premie 2024	71 410
Sum	**71 410**

Note 3 - Bygninger:

Kostpris / bokført verdi	263 300
Sum bygning	**263 300**

Det foretas ikke avskrivninger.

AS Oscars Gate 69

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Note 4 - Aksjekapital:

Aksjekapitalen består av 63 aksjer à kr. 2.000	**126 000**

Aksjonæroversikt pr. 31.12.:

Navn:	**Antall Aksjer:**
Nina Kristin H. Horpestad	15
Beate Skai	15
Irma Salo Jæger	15
Heidi J. Jensen	15
Marianne F. Prytz	3
Sum	**63**

Note 5 - Annen egenkapital:

Annen genkapital 01.01.	189 005
Årets resultat	-80 967
Udekket tap pr. 31.12.	**108 038**

Disponible midler:

Omløpsmidler	70 758
Kortsiktig gjeld	-100 020
Sum disponible midler	**-29 262**

Note 6 - Andre opplysninger:
Fire aksjonærer med 15 aksjer hver og én aksjonær med 3 aksjer har rett og plikt til å leie en leilighet i eiendommen til eget bruk. Kun fysiske personer kan eie aksjer i selskapet. Utleie/fremleie må tidsbegrenses og godkjennes av styret.
Reglene om begrensning i utleie i borettslagslovens § 5-3 t.o.m. § 5-6 gjelder.

Aksjeoverdragelse skal godkjennes av styret.

Ansvar for drift av heisen i eiendommen hviler på aksjonærene i de fire øverste etasjene og kostnader dekkes gjennom separate innbetalinger utenfor et ordinære regnskapet. Dermed fremkommer ikke dette i det ordinære regnskapet.

Samlede kostnader til drift av heisen var i år kr.	206 658
Av dette ble følgende dekket av forsikringen	-178 229
Sum kostnader for de aktuelle aksjonærene	**28 429**

AS Oscars Gate 69

BUDSJETT	2025	Resultat 2024
DRIFTSINNTEKTER:		
Leieinntekter fra aksjonærene 1)	293 436	244 524
Ekstra innbetaling	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**293 436**	**244 524**
DRIFTSKOSTNADER:		
Styrehonorar	6 000	0
Arbeidsgiveravgift	846	0
Strøm og nettleie	12 000	11 470
Kommunale avgifter	121 000	107 585
Kabel TV / bredbånd	25 000	26 339
Diverse kostnader	5 000	3 728
Drift og vedlikehold	25 000	57 338
Forretningsfører	25 624	25 000
Vaktmester / renhold	27 500	24 927
Forsikringspremier	84 000	71 410
Bankomkostninger	4 200	4 244
SUM DRIFTSKOSTNADER	**329 324**	**332 041**
DRIFTSRESULTAT	**-35 888**	**-87 517**
FINANSINNTEKTER/UTGIFTER:		
Finansinntekter / kundeutbytte	5 000	6 550
Finansutgifter	0	0
SUM FINANSINNTEKTER/UTG.	**5 000**	**6 550**
ÅRSRESULTAT	**-30 888**	**-80 967**

1) Økes med 20% fra 01.07.2025

Protokoll fra ordinær generalforsamling i AS Oscars Gate 69 (org. nr. 934360273)

Ordinær generalforsamling i AS Oscars Gate 69 ble avholdt torsdag den 27. mars 2025 hos SK Eiendom AS i Bygdøy allé 37.

Styreleder innledet og ønsket velkommen.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder
Forretningsfører Frank Kjærnes ble valgt til møteleder.

b) Navnefortegnelse

Aksjonær:	Til stede:	Antall Aksjer:
Marianne Prytz	X	3
Nina Kristin Hembre	X	15
Beate Skai	X	15
Irma Salo Jæger	Fullmakt Jensen	15
Heidi Johanne Jensen	X	15
Sum	**48**	**63**

Frank Kjærnes deltok fra forretningsfører SK Eiendom AS.

c) Valg av sekretær og 2 protokollvitner
Forretningsfører, Frank Kjærnes, ble valgt til sekretær og Marianne Prytz og Beate Skai ble valgt til å undertegne protokollen.

d) Spørsmål om møtet er lovlig satt
Det er kommet innsigelser fra Irma Salo Jæger om at sakene i pkt 3 var meldt inn for sent og dermed ikke kan behandles. Sakene overlates til det neste styret som kan ta disse med i sitt videre arbeid.
Møtet ble deretter erklært for lovlig satt.

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport
VEDTAK: Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til etterretning.

b) Regnskap
- Det ble votert over om avsetningen til juridisk bistand på kr. 50.000 skulle inntektsføres eller fortsatt bli stående. Det ble vedtatt med 3 mot 2 stemmer å videreføre avsetningen.
- Det var feil i budsjettet for innbetaling fra aksjonærene. Riktig beløp i budsjettet for 2024 er kr. 244.516. Det feilaktige beløpet i budsjettet var 277.200.

VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

3. Utgår – overlates til styret for videre saksbehandling

4. Budsjett for 2025
- De kommunale utgiftene øker mye blant annet på grunn av etablering av ny vannforsyning til Oslo.
- Det ble besluttet å heve felleskostnadene med 30% fra 1.7.2025.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4ae559a0-bf79-497e-8809-1ee5a81a1bf4
visma sign
www.vismasign.com

- Kostnader ved utbedring av brannsikkerheten må dekkes av ekstra innbetalinger fra aksjonærene.

VEDTAK: Budsjettet, med økning av fellesutgiftene med 30% fra 1/7-25, ble vedtatt

5. Valg av nytt styre

Følgende ble valgt:

Styreleder – Beate Skai
Styremedlem – Irma Salo Jæger
Styremedlem – Heidi Johanne Jensen
Styremedlem – Nina Kristin Hembre

Alle ble valgt for ett år.

Frank Kjærnes	Marianne Prytz	Beate Skai
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
(elektronisk signert)	(elektronisk signert)	(elektronisk signert)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4ae559a0-bf79-497e-8809-1ee5a81a1bf4
visma sign
www.vismasign.com

§ 1
Selskapets formål er bebyggelse, drift og eventuelt salg av eiendommen Oscars gate 69, Oslo.

§ 2
Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3
Aksjekapitalen fastsettes til kr. 126.000,-, fordelt på 63 på aksjer hver pålydende kr. 2.000,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§ 4
I en aksjeprotokoll føres fortegnelse over aksjonærene. Transport av aksjer noteres i denne protokoll.

§ 5
Meddelelse til aksjonærene skjer ikke i offentlige tiender.

§ 6
Fire aksjonærer med 15 aksjer hver og én aksjonær med 3 aksjer har rett og plikt til å leie en leilighet i eiendommen til eget bruk. Kun fysiske personer kan eie aksjer i selskapet. Utleie/fremleie må tidsbegrenses og godkjennes av styret. Reglene om begrensning i utleie i borettslagslovens § 5-3 t.o.m. § 5-6 gjelder.

§ 7
Selskapets styre fastsetter husleien.

§ 8
Transport av aksjer må godkjennes av styret for at erhvervet skal være gyldig like overfor selskapet og betinge leierett.

§ 9
Leieforholdet like overfor aksjonærene kan fra selskapets side for så vidt leieren overholder leiekontrakten og husleielovens bestemmelser, ikke oppsies, med mindre eierne av ¾ av aksjekapitalen forlanger det.

§ 10
Aksjonærene sørger selv for alt innvendig vedlikehold av sine leiligheter. Styret kan når som helst kontrollere om aksjonærene overholder sin vedlikeholdsplikt. Inngrep i gjennomgående vertikale elementer (som rør, skorsteiner m.m.) skal godkjennes av styret. Det er ikke tillatt å dele opp leilighetene i flere boenheter uten styrets samtykke.

§ 11
Selskapet ledes av et styre på to til fem medlemmer valgt for ett år ad gangen. Styreleder velges ved særskilt valg. Det samlede styre tegner firma. Styret ansetter forretningsfører.

§ 12
Ordinær generalforsamling holdes innen 6 måneder etter utgangen av regnskapsåret. På denne generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse.
3. Valg av styre.
4. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

§ 13
Ekstraordinær generalforsamling avholdes så ofte styret anser det påkrevet, eller når en aksjonær forlanger det. Innkallelse til generalforsamling skjer med frister som loven bestemmer.

§ 14
Hovedadkomst til 1.-4. etasje skal være via hovedtrapp. Bitrapp/baktrapp tillates ikke benyttet som hovedadkomst.

Sist endret den 12. september 2023

Husordensregler as Oscars gate 69

Vedtatt av generalforsamlingen 26.mai 2008
Sist endret iht styrevedtak 20/5-2021

§ 1
Aksjonærleietagerne plikter å overholde disse ordensregler, og er ansvarlig (også økonomisk) for at reglene blir overholdt av dennes husstand eller andre personer som er gitt adgang til leilighet eller eiendommen forøvrig.

§ 2
Husleien fastsettes av selskapets styre, og skal betales forskuddsvis pr. måned.

§3
Leieren skal på egen bekostning innenfor leiligheten besørge enhver form for oppussing og vedlikehold. Leieren plikter å behandle leiligheten så vel som eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet.

§4
Inngangsdørene skal holdes låst til enhver tid. Haveportene skal holdes lukket, likeså vinduer og dører i kjeller og trappegang.

§ 5
Loft, kjeller og trappeganger må ikke benyttes til lek eller unødig opphold. Ballspill og liknende aktiviteter er ikke tillatt i passasjen, i forhaven eller på gårdplassen.

§ 6
Det skal være ro i tiden mellom kl. 23 og 6.30. I denne tiden må en ikke tappe vann i badene eller bruke vaskemaskin ol.
I middagshvilen mellom kl. 17 og 19 (søndager mellom 16 og 18) skal det tas tilbørlig hensyn til naboene.
Ved større selskaper ol som kan forstyrre naboene i den tid det skal være ro, må en på forhånd varsle naboene. Det forutsettes at slike selskaper bare finner sted i rimelig utstrekning, og at støy, bruk av musikkanlegg osv. skal begrenses så mye som mulig.

§ 7
Det er ikke lov å holde dyr i leiligheten uten styrets godkjennelse.

§ 8
Røyking og bruk av bart lys i kjeller og på loft må ikke forekomme.

§9 .
Balkongene skal til enhver tid holdes rene for sne og is. Sluket må holdes åpent. Vanning av blomsterkasser må skje uten vannsøl.

§ 10
Hensetting av ski, kjelker, sykler, barnevogner mv. må kun skje på anvist sted, og skal i den tid de ikke er i bruk, fortrinnsvis oppbevares i egne boder.

§ 11
Duer og andre fugler må ikke mates, og forsøkes holdt borte fra gården.

§ 12
Det er ikke tillatt å la tøy etc henge ute på søndager og helligdager. Tørking og lufting av tøy mot Oscars gate skal skje slik at det ikke syns fra gaten.

§ 13
Forhaven er utelukkende prydhave og skal ikke benyttes til annet formål. Den kan ikke benyttes til selskapelighet eller grilling. Stell av haven avtales mellom beboerne.

§ 14
Grilling på balkonger og sokkelleilighetens uteplass er tillatt, men forutsetter bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

§ 15
Bruk av mobiltelefon bør skje innendørs, ikke i forhave og på balkonger/uteplass. Utendørs er den en unødvendig støykilde.

***

21.08.2025 15:50:59 AR695078659

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Oscars gate 74, 0256 Oslo

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
213	320	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Bygningstekniske installasjoner - Endring - Teknisk installasjon i bygg
Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Etablering av løfteplattform i eksisterende trapperom

21.08.2025 15:50:59 AR695078659

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: S-2997

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

21.08.2025 15:50:59 AR695078659

Kontaktperson:	PREDIO AS, Hedvig Holtmann
E-post:	hedvig@predio.no
Telefon:	45834001 / 45834001

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	PREDIO AS
Organisasjonsnummer:	919588276
Telefon:	45834001 / 45834001
E-post:	hedvig@predio.no
Postadresse:	Cort Adelers gate 17 , 0254 OSLO

Nabovarselet er signert av

HEDVIG AMBLE HOLTMANN på vegne av PREDIO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.08.2025 15:50:59 AR695078659

Filvedlegg:

A11.2.1 Situasjonsplan.pdf
A11.2.2 Fasade Sør-Øst - Ny situasjon.pdf
A11.2.6 Plan 6. Takplan - Ny situasjon.pdf
A11.2.7 Snitt AA - Ny situasjon.pdf
Følgebrev til nabovarsel_Oscars gate 74.pdf
A11.1.6 Snitt AA - Eksisterende situasjon.pdf
A11.1.1 Fasade Sør-Øst - Eksisterende situasjon.pdf
A11.1.5 Plan 6. Takplan - Eksisterende situasjon.pdf

PREDIO ARKITEKTUR & EIENDOMSUTVIKLING

Cort Adelers gate 17 | 45 00 05 75 | post@predio.no

Oslo, 21.08.2025
Vår ref.: 3111

SØKNAD OM ETABLERING AV LØFTEPLATTFORM I TRAPPEROM
Oscars gate 74 - gnr/bnr 213/320

FØLGEBREV TIL NABOVARSEL

Det varsles herved om etablering av løfteplattform i eksisterende trapperom.

Plangrunnlag

Reguleringsplan
Reguleringsplan S-2997 som eiendommen er omfattet av, er delvis opphevet. Formål *Spesialområde bevaring bolig* i reguleringsplanen videreføres.

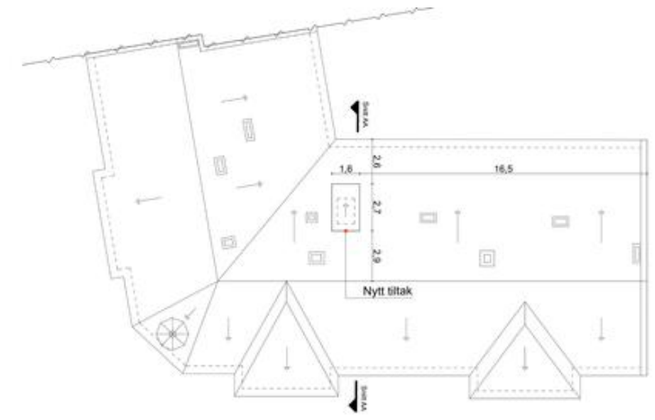
Kommuneplan
Eiendommen er omfattet av Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 og er avsatt til arealformålet *Bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde sentrum)*.

Beskrivelse av tiltak

Løfteplattform
Tiltaket plasseres i senter av eksisterende trapperom og vil medføre mindre endringer i trappeløpet. Løfteplattformen vil gå fra 1. til 5. etg (loft).

Fasadeendring
Etablering av løfteplattformen medfører behov for et mindre takoppløft mot bakgård. Takoppløftet er gjort så lite som mulig og vil tekkes i samme materiale som bygårdens tak for å ivareta eiendommens bevaringsverdi. Takoppløftet vil plasseres godt inn på takflaten og vil ikke påvirke sol- og lysforhold for omkringliggende eiendommer. Takoppløftet vil heller ikke være synlig fra offentlig rom.

Vedlegg



Utsnitt av takplan.

Vurdering av tiltaket opp mot plangrunnlag

Eiendommen er regulert til bevaring. Reguleringsplanens § 4a) sier:

> *«Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utformning tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal innhentes uttalelse fra byantikvaren.»*

Tiltaket gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet og tiltaket anses derfor å være i tråd med gjeldende plangrunnlag.

Viser til vedlagte tegninger.

Med vennlig hilsen

Hedvig A. Holtmann
Arkitekt MNAL, Predio AS
45 83 40 01
hedvig@predio.no

Fasade Sør-Øst

Rev.ID	CHID	Change Name	Date

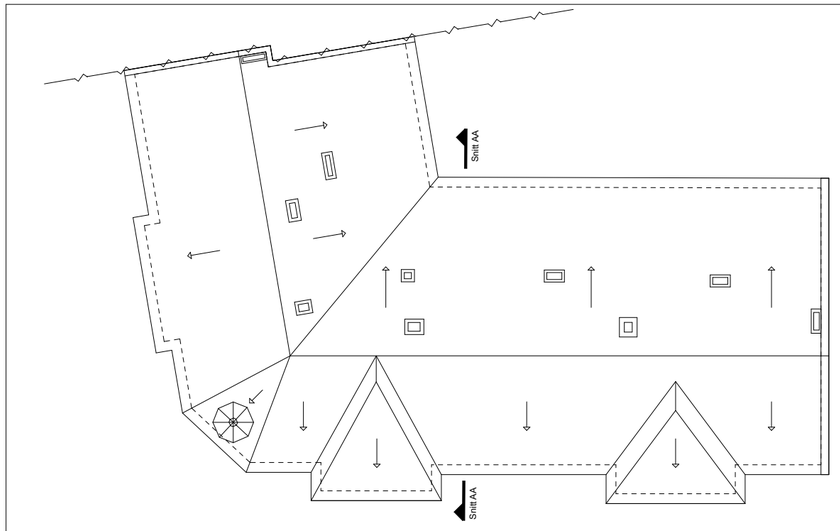
Drawing: Fasade Sør-Øst - Eksisterende situasjon

Adresse: Oscars gate 74, 0256 Oslo

Prosjektnr.	Dato	Gnr./Bnr.	Scale (A3)
3111	20.08.2025	213/320	1:100
Fase: Byggesøknad	Sign. SS	Dev. AS	Drawing Nr. A11.1.1

PREDIO ARKITEKTUR & EIENDOMSUTVIKLING

Vedlegg



Rev.ID	CHID	Change Name	Date

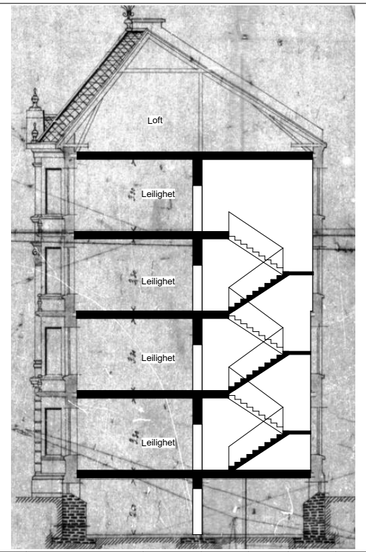
Drawing: Plan 6. Takplan - Eksisterende situasjon

Adresse: Oscars gate 74, 0256 Oslo

Prosjektnr.	Dato	Gnr./Bnr.	Scale (A3)
3111	20.08.2025	213/320	1:100
Fase: Byggesøknad	Sign. SS	Dev. AS	Drawing Nr. A11.1.5

N

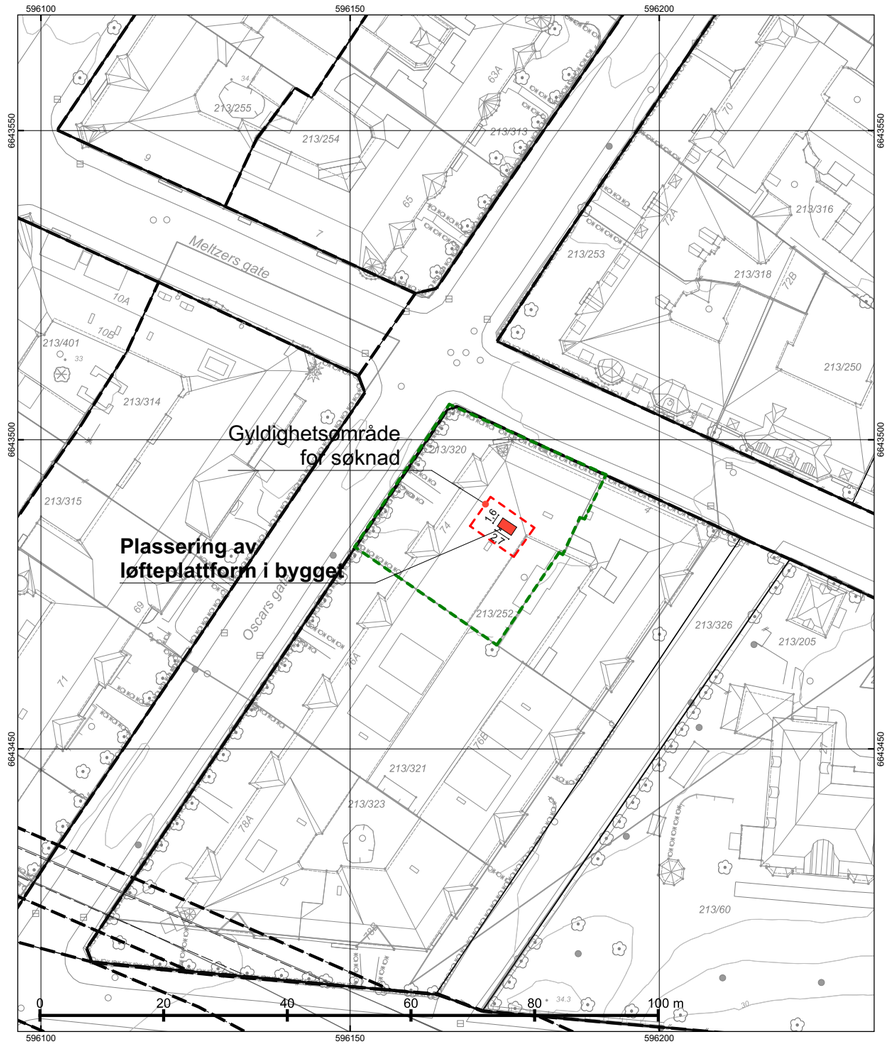
PREDIO ARKITEKTUR & EIENDOMSUTVIKLING



Rev.ID	CHID	Change Name	Date

Drawing Snitt AA - Eksisterende situasjon	Address Oscars gate 74, 0256 Oslo	Prosjektnr. 3111	Date 20.08.2025	Dev.Bim 213/320	Scale 1:100 (A3)
		Fase Byggesøknad	Sign. SS	Dev. AS	Drawing Nr A11.1.6

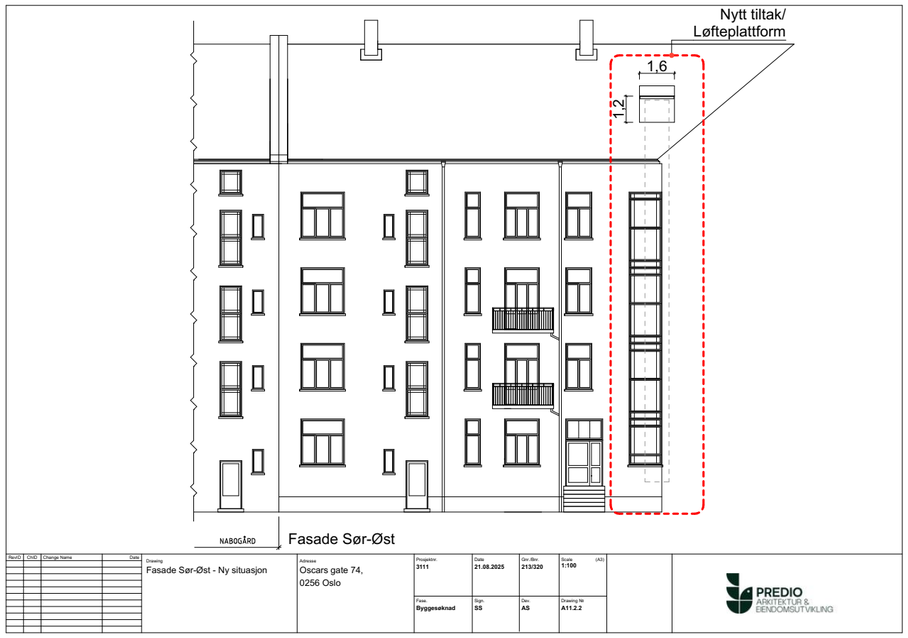
PREDIO
ARKITEKTUR & EIENDOMSUTVIKLING

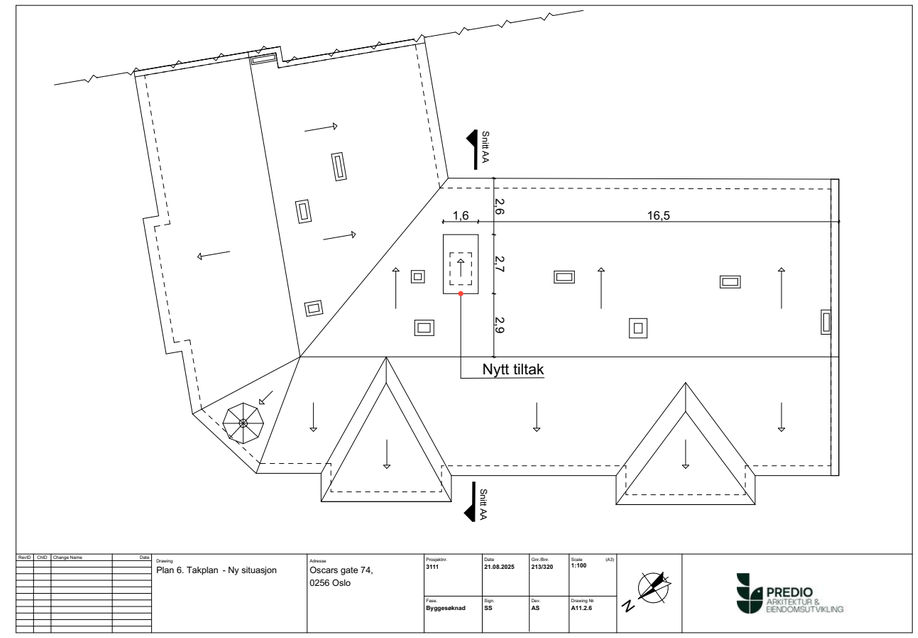


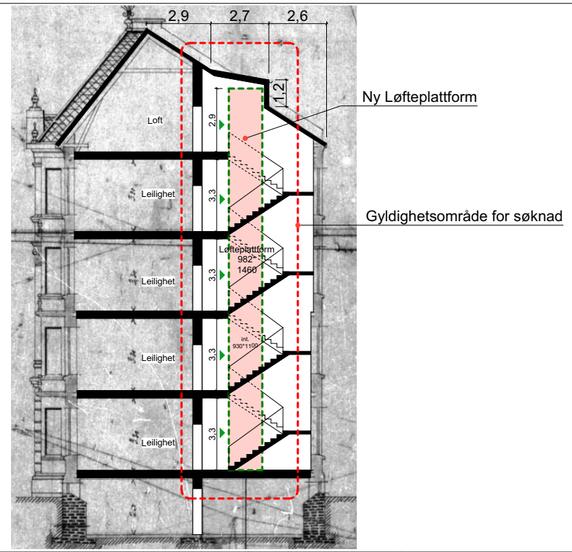
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 20.08.2025 Bruker: tas Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Situasjonskart** **– Kartet er sammenstilt for: Byggesak** PlottID/Best.nr: 330313/ 86517338 Adresse: OSCARS GATE 74 Gnr/Bnr: 213/320	Deres ref.: 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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Beskrivelse: NR: Dato: 21.08.2025 Revidert dato:

Vedlegg


Nytt tiltak/
Løfteplattform
1,6
1,2
NABOGÅRD
Fasade Sør-Øst
Rev.ID
CHID
Change Name
Date
Drawing
Fasade Sør-Øst - Ny situasjon
Adresse
Oscars gate 74,
0256 Oslo
Prosjektnr.
3111
Date
21.08.2025
Grnr./Bnr.
213/320
Scale
1:100
(A3)
Fase
Byggesøknad
Sign.
SS
Dwg.
AS
Drawing Nr
A11.2.2
PREDIO
ARKITEKTUR &
EIENDOMSUTVIKLING


Snitt AA
2,6
1,6
16,5
2,7
2,9
Nytt tiltak
Snitt AA
Rev.ID
CHID
Change Name
Date
Drawing
Plan 6. Takplan - Ny situasjon
Adresse
Oscars gate 74,
0256 Oslo
Prosjektnr.
3111
Date
21.08.2025
Grnr./Bnr.
213/320
Scale
1:100
(A3)
Fase
Byggesøknad
Sign.
SS
Dwg.
AS
Drawing Nr
A11.2.6
N
PREDIO
ARKITEKTUR &
EIENDOMSUTVIKLING



Rev.ID	CHID	Change Name	Date	Drawing	Adresse	Prosjektnr.	Dato	Dev. Bim	Skala	(A3)
				Snitt AA - Ny situasjon	Oscars gate 74, 0256 Oslo	3111	21.08.2025	213/320	1:100	
						Fase: Byggesøknad	Sign. SS	Dev. AS	Drawing Nr. A11.2.7	

PREDIO ARKITEKTUR & EIENDOMSUTVIKLING

BRANNTEKNISK TILSTANDSVURDERING

Brannteknisk rapport
Redegjørelse for kravene til brannsikkerhetsnivå

Brannteknisk tilstandsvurdering av bygård

Eiendom 213/316
Oscars gate 69, 0256 Oslo

OSLO BRANNKONSULT AS
Org.nr. 927 380 641

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

1. Sammendrag og konklusjoner

Oslo Brannkonsult AS har på oppdrag fra AS Oscars gate 69 v/Heidi Jensen utarbeidet en brannrapport i forbindelse med brannteknisk oppgradering av bygård på adresse Oscars gate 69 på eiendom 213/316 i Oslo kommune. Bygården ble inspisert av oss den 17.06.2024, der hele bygården ble besiktiget. Rapporten bygger på stikkprøvene, samt foto- og videodokumentasjon fra inspeksjonen.

Eksisterende bygning er gammel, og det forutsettes at det branntekniske sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstille bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985/1987. Av den grunn er bygningen vurdert opp imot Byggeforskrift av 1985.

NB! Oslo kommune har utarbeidet retningslinjer for brannteknisk utbedring av eldre murgårder. Generelle branntekniske anbefalinger med utgangspunkt i disse retningslinjene og veiledningen til teknisk forskrift er lagt til grunn. Byggdetaljer utgitt av SINTEF Byggforsk (720.315) vil være å betrakte som en preakseptert løsning som kan legges til grunn uten videre dokumentasjon.

Konklusjon – utbedringer som bør utføres:

RØMNINGSVEIER – GENERELT

- **Dører i trapperom**
  Dører direkte fra hovedtrapperom og bi-trapperom til boenheter mangler brannmotstand.
  ⇒ Dører til boenheter oppgraderes til B30S.

  Dør mellom bi-trapperom og korridor i sokkeletasjen har ikke nødvendig brannmotstand. Enkelte dører mellom boder og korridor har ikke nødvendig brannmotstand.
  ⇒ Dører mellom trapperom og korridor oppgraderes til B30S.
  ⇒ Dører mellom boder og korridor oppgraderes til B30S.

  Dørene mellom loft og trapperom er eldre uklassifisert. Dør mellom loft og bi-trapperom, samt loft og rom over hovedtrappeløp må oppgraderes til B30S.
  ⇒ Dørene til loft oppgraderes til B30S.

- **Trappeløp**
  Trappeløpet i bi-trapperommet er av tre. Ettersom ikke alle boenheter har tilgang til to trapperom vil det være behov for oppgradering av dette.

  ⇒ Påføre tilstrekkelig antall lag brannmaling etter produsentens anvisning slik man oppnår brannmotstand R30 på trappens underside (opp- og inntrinn), samt vangen.

- **Frie rømningsveier**
  Det var plassert enkelte ting i trapperom som kan være til hinder for frie rømningsveier.
  ⇒ Gjenstander plassert i rømningsveier i trapperom fjernes.

- **Røykluke i trapperom**
  Hovedtrappen har ikke røykluke eller vindu. Trapperommet er plassert midt i bygget og det er problematisk å få til tilfredsstillende røykventilasjon. Luken er et tiltak for å trygge brannvesenets innsatsmuligheter.
  ⇒ Det er behov for å montere røykventilasjon i hovedtrapperommet.

UNDERETASJE

- **Etasjeskillere**
  Etasjeskillere mellom boder i underetasje og 1. etasje består av original trepanel.
  ⇒ Himling av trepanel platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende. Det kan finnes alternativer som f.eks. å brannlakke eller brannmale panel, dette må prosjekteres i samråd med leverandør av produkt.
  ⇒ Tetthet i tilslutningene sikres ved hjelp av brannfugemasse.

- **Gjennomføringer**
  Enkelte gjennomføringer i underetasjen er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften. Dette må utbedres:
  ⇒ Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
  ⇒ Rør og samling av kabler under 32mm i diameter tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
  ⇒ Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm $K_2$10 A2-s1,d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett.

ØVRIGE BRANNCELLER (BOENHETER)

- **Etasjeskillere mellom boenheter**
  Enkelte himlinger består av original trepanel. Synlig trepanel i himling i boenheter gir ikke tilfredsstillende brannmotstand.
  ⇒ Himling av trepanel platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende. Det kan finnes alternativer som f.eks. å brannlakke eller brannmale panel, dette må prosjekteres i samråd med leverandør av produkt.

ALARMUTSTYR

Det installeres heldekkende brannalarmsystem i bygningen.

Enkelte boenheter har få røykvarslere installert, spesielt med tanke på boenhetens planløsning og areal, og vil ikke nødvendigvis kunne gi varsling på et tidlig tidspunkt eller kunne innfri kravet til lydstyrke på minst 60dB i soverom.

⇒ Installere tilstrekkelig antall røykvarslere i hver boenhet.

SLOKKEUTSTYR

Det er ikke inngått avtale om service og kontroll av slokkeapparatene i bygget. Service og kontroll skal gjennomføres i henhold til Norsk standard for service og vedlikehold av brannslokkere, NS3910.

⇒ Inngå serviceavtale for slokkeapparater i bygget (bolig, fellesområder og næringslokale).

Bygningen vil med utførelse som beskrevet i denne rapporten med tegninger tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av 1985.

Se vedlagt forslag til utbedring av funn.

Dato: 25.06.2024
Utført av:

Ruben Haugen, brannteknisk rådgiver

Thomas Hansen, rådgivende ingeniør brann

2. Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag og konklusjoner ..... - 2 -

2. Innholdsfortegnelse ..... - 5 -

3. Prosjekteringsforutsetninger ..... - 7 -

Generell info og forutsetninger ..... - 7 -

4. Sikkerhet ved brann ..... - 8 -

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn ..... - 8 -

Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen ..... - 8 -

Forhold som må ivaretas i byggefasen ..... - 9 -

4. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap ..... - 10 -

Generell info om byggets beliggenhet og brannvesenets innsatstid ..... - 10 -

Tilgjengelighet frem til bygningen ..... - 10 -

5. Etasjeantall ..... - 11 -

6. Bygningsbrannklasse – BF85/87 ..... - 11 -

7. Definisjoner brukt i rapporten ..... - 12 -

8. Rømningsveier - trapperom ..... - 14 -

Murgårder med ett trapperom ..... - 14 -

Murgårder med to eller flere uavhengige trapperom ..... - 15 -

Trappeløp - tilstand og byggemåte ..... - 15 -

Frie rømningsveier ..... - 15 -

Trapperomsvegger ..... - 16 -

Dør i trapperom ..... - 17 -

Vinduer i innvendig hjørne inntil trapperom ..... - 18 -

Røykluke ..... - 18 -

Markering og henvisning ..... - 18 -

9. Kjeller ..... - 20 -

Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller ..... - 20 -

Skillevegg i kjeller ..... - 20 -

***Etasjeskillere** - tilstand og byggemåte ..... - 20 -*

Trebjelkelag ..... - 21 -

Nedfôret himling - 21 -
Gjennomføringer i etasjeskillere - 21 -

10. Loft - 23 -
Skillekonstruksjoner mellom trapperom og loft - 23 -
Brannvegg mot nabobygning - 23 -

11. Øvrige brannceller (boenheter, korridor) - 24 -
***Etasjeskillere** - tilstand og byggemåte* - 24 -
Trebjelkelag - 24 -
Nedfôret himling - 25 -
Tilslutninger mellom etasjeskillere - 25 -
Gjennomføringer i etasjeskillere - 26 -
Skillevegg mellom bruksenheter - 26 -
Dør fra leilighet ut i korridor - 27 -
Vinduer og brannbalkong som rømningsvei - 27 -

12. Alarmutstyr - 28 -
Røykvarslere - 28 -
Automatisk brannalarmanlegg - 28 -

13. Slokkeutstyr - 30 -
Manuelt slokkeutstyr - 30 -
Automatisk sprinkleranlegg - 30 -

14. Konklusjon – utbedringer som må utføres - 32 -
Tilstandsgrad - 32 -
Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak - 33 -

15. Utbedring – forslag til fremdrift - 34 -

3. Prosjekteringsforutsetninger

Oslo Brannkonsult AS er engasjert for å utføre en brannteknisk tilstandsvurdering av Oscars gate 69 i Oslo. Hensikten med brannrapporten er å definere de brannteknisk kravene til bygningen, samt angi brannteknisk løsninger opp imot krav i gjeldende forskrifter. Tilstandsvurderingen gjøres som følge av avvik registrert hos Oslo brann- og redningsetaten.

Vurderinger i dette notatet baseres på tekniske tegninger av bygningen, stikkprøvetaking, samt video- og fotodokumentasjon fra vår inspeksjon. Oslo Brannkonsult AS hadde ikke tilgang til å befare alle boligseksjonene, rapporten tar derfor forbehold om mangler inne i boenheter. Mangler som fremkommer i rapporten kan gjelde flere steder.

Funksjonskravene til sikringsnivået i den enkelte bygningskategori stilles i byggteknisk forskrift. For å dokumentere de brannteknisk løsningene har vi verifisert funksjonskravene ved at byggverket er vurdert opp imot Byggeforskrift av 1987. Kontrollform som er benyttet er dokumentert egenkontroll.

Generell info og forutsetninger	
Gårds- og bruksnummer	213/316
Adresse	Oscars gate 69
Kommune	Oslo kommune
Tiltakshaver	AS Oscars gate 69
Brannteknisk rådgiver	Oslo Brannkonsult AS
Bruk/virksomhet	Bolig
Byggeår	1920
Bygningens bruttoareal per etasje	276 m^2 BTA
Antall tellende etasjer	5
Bygningsbrannklasse	1
Dokumentasjonsform	Preakseptert
Personbelastning (1-4 personer per eierseksjon)	75
Spesifikk brannenergi	50-400 MJ/m^2
Plassering i forhold til annen bebyggelse	Mindre enn 8 meter
Brannvesenets innsatstid	Mindre enn 10 minutter
Lokale rammebetingelser	Nei
Tilleggskrav fra tiltakshaver	Nei
Særskilt brannobjekt	Nei
Brannfarlig vare	Nei
Eksplosjonsfare	Nei

4. Sikkerhet ved brann

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn

Kravene til brannvernarbeid for byggverk som tas i bruk reguleres gjennom Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann- og eksplosjonsvernloven) og underliggende Forskrift om brannforebygging (FOB).

Forskriften regulerer alminnelige plikter til å forebygge brann og eksplosjon i ethvert byggverk. Den stiller brannforebyggende minstekrav til enhver eier og virksomhet/bruker av byggverk/brannobjekter, og spesielle krav til tekniske og organisatoriske tiltak i objekter registrert av tilsynsmyndigheten som særskilte brannobjekter.

Forskriften forutsetter at det branntekniske sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstille bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985/1987. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, som forvaltningsmessig organ for Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, har presisert at Brannvernlovverket kun innehar hjemmel for krav til brannteknisk oppgradering av bestående byggverk til nivå med Byggeforskrift 1987.

Forskriften stiller krav til at planer og rutiner for organisering og drift i byggverk må foreligge senest innen byggverket tas i bruk.

Formell registrering av et byggverk eller deler av et byggverk, som særskilt brannobjekt, avgjøres av kommunal tilsynsmyndighet som et forvaltningsvedtak.

Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen

Denne tilstandsrapporten angir de overordnede branntekniske krav, prinsipper og føringer for byggverket og de tradisjonelle faginndelinger som arkitekt og rådgivende ingeniører innen byggeteknikk, elektro, VVS, tele-/automatisering, eventuelt med tillegg av ytterligere faginndelinger som landskapsarkitekt med flere.

Detaljprosjektering av byggverkets konstruksjonsdeler og tekniske installasjoner skal ivareta de branntekniske forutsetninger og ytelser som er beskrevet i denne rapporten. Det forutsettes at de respektive detaljprosjekterende har etablert de nødvendige kontrollrutiner som sikrer at de premisser og forutsetninger som er angitt i denne tilstandsrapporten blir ivaretatt i de respektive detaljprosjekteringer.

Tiltakshaver skal distribuere brannkonseptet til de detaljprosjekterende.

Når denne branntekniske tilstandsrapporten er innsendt til Brann- og redningsetaten i som et tilsvar til kommunens med branntilsyn, er dokumentet ikke lenger gjenstand for endringer/korrigering uten formell prosjektering med endringsliste/revisjon fra ansvarlig prosjekterende for brannsikkerhet.

Den enkelte mottaker av endringsliste/revisjon av denne branntekniske rapporten, er ansvarlig for å forsikre seg om at endringer på respektive fag og grensesnitt til øvrige fag ivaretas.

Forhold som må ivaretas i byggefasen

For krav og forutsetninger knyttet til den utførendes dokumentasjon og kontroll henvises til Byggforskserien 321.028 – Brannteknisk utførelse, dokumentasjon og kontroll i byggefasen. Dersom deler av bygningen planlegges brukt samtidig med at bygningen utbedres i samsvar med denne rapporten (byggefase), må det settes krav til aktsomhet i forbindelse med arbeider som innebærer brannrisiko samt der rømningsveier og utganger er midlertidige eller endret i forhold til det ferdige byggverket. Herunder må konsekvenser av utkoblinger av brannsikkerhetstiltak og behovet for tiltak som dekker opp for varierende brannrisiko vurderes, iverksettes og ivaretas.

Brannrisiko kan være større i byggefasen enn i driftsfasen for et byggverk. Dette gjelder særlig når byggefasen nærmer seg slutten og tekniske installasjoner som eventuelle brannalarmanlegg, automatiske slokkeanlegg, selvlukkende dører og røykventilasjon ikke er driftssatt eller innregulert/kalibrert. Det er viktig at sikkerheten blir tatt vare på gjennom planlegging, vurdering og kontroll av risiko og at en vurderer tiltak for å hindre uønskede hendelser.

Atkomstmuligheter og tilgjengelighet for brannvesenet til bygningen i byggefasen må avklares og samordnes med lokalt brannvesen.

4. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

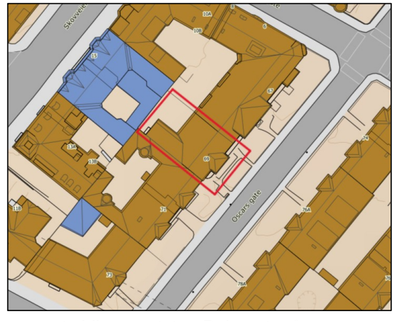
Generell info om byggets beliggenhet og brannvesenets innsatstid

Nærmeste brannstasjon til Oscars gate 69 antas å være Briskebybrannstasjon. Byggets plassering vises på kartutsnittet.

⇒ Brannvesenets innsatstid regnes til å være under 10 minutter.

Tilgjengelighet frem til bygningen

Tilgjengelighet frem til bygningen når en brann oppstår, er det viktig at forholdene i og rundt bygningen er lagt til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Bygninger der en forutsetter innsats fra brannvesenet ved brann, må derfor ha kjørbar atkomst for brannvesenets biler fram til bygningen.



Der det er nødvendig for rednings- og slokkeinnsatsen, må det i tilknytning til bygningen være oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr. Behovet må avklares med brannvesenet med hensyn til veiens minste kjørebredde, maks stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk.

⇒ Det er kjørbar adkomst helt fram til hovedinngangen.
⇒ Fri kjørebredde (min. 3,5 meter) og fri kjørehøyde (min. 4,0 meter) er tilstrekkelig.
⇒ Oppstillingsplass er mer enn 12 meter x7 meter.
⇒ Situasjon er tilfredsstillende.

5. Etasjeantall

Beregning av etasjeantall er gjort på bakgrunn av Byggeforskrift av 1985 sine definisjoner. BF85 23:11 sier at «Kjeller regnes med i etasjetallet når underkant dekke/himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Innskutt mellometasje regnes med i etasjetallet når arealet overstiger 20 % av underliggende etasjes. bruttoareal. Loft regnes med i etasjeantallet når det er innredet oppholds- eller soverom». Alle etasjer som inneholder hoveddel, skal medregnes i etasjeantallet. Det spiller ingen rolle om hoveddel bare utgjør en del av etasjen, eller om etasjens himling er over eller under terrengnivået rundt bygningen, eller på loft.

Antall måleverdige plan som medregnes i etasjeantallet er som følger:

Etasjer	Medregnes	Bruk
Underetasje	Ja	Boder, Boenheter
1. etasje	Ja	Boenheter
2. etasje	Ja	Boenheter
3. etasje	Ja	Boenheter
4. etasje	Ja	Boenheter
Loft	Nei	Boder

⇒ Etasjeantallet settes til 5 tellende etasjer.

6. Bygningsbrannklasse – BF85/87

Bygningsbrannklasse skal være som i tabellen under.

Boligbygningers bygningsbrannklasse (BF85, 31:1)		
Antall etasjer	Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg	Bygningsbrannklasse
1	1000 m^2	4
2	800 m^2	4
3 og 4	1000 m^2	2[2)]
over 4	1000 m^2	1[1)]

[1)] Terrassehus over 4 etasjer kan utføres i bygningsbrannklasse 2 når hver etasje har utgang direkte til det fri.
[1)] Øverste etasje kan være i bygningsbrannklasse 3, forutsatt at underliggende etasjeskiller er A 60.

⇒ Bygget plasseres i bygningsbrannklasse 1.

7. Definisjoner brukt i rapporten

- **Brannalarmanlegg**
  Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

- **Brannbelastning**
  Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

- **Brannbelastning – spesifikk**
  Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet

- **Branncelle**
  Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.

- **Branndekke**
  Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper om kreves av den under brannen.

- **Branndør – selvlukkende**
  Brannklassifisert dør om automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.

- **Brannmotstand**
  Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.

- **Brannsluse**
  Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.

- **Branntrygt rom**
  Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

- **Brannvegg**
  Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

- **Brannventilasjon**
  Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.

- **Brennbart materiale**
  Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

- **Bruksenhet**
  En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

- **Ledelys**
  Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.

- **Markeringslys**
  Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

- **Rømningsvei**
  Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.

- **Røykvarsler**
  Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

- **Sprinkleranlegg**
  Stasjonært slokkingsanlegg.

- **Trapperom**
  - åpent: trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.
  - lukket: trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B30S mot korridor.
  - branntrygt: lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.
  - røykfritt: branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).

- **Ubrennbart materiale**
  Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

8. Rømningsveier - trapperom

Murgårder med ett trapperom

Forutsetninger. Det tillates normalt ikke å fjerne det ene trapperommet i murgårder som er bygd med to trapperom.
Bevarte murgårder som ble bygd med én trapp aksepteres å ha kun én trapp hvis følgende forutsetninger er oppfylt:

- Hver leilighet har minst ett vindu eller en balkong som tilfredsstiller kravene til rømningsvindu, og er tilgjengelig for brannvesenets redningsmateriell.
- Dersom avstanden til terreng fra underkanten av vinduet eller overkanten av rekkverket/brystningen er inntil 12 m, må det installeres brannalarmanlegg.
- Dersom avstanden til terreng fra underkant vindu eller overkant rekkverk/brystning er mer enn 12 m, må det installeres sprinkleranlegg.

Bygningen har i utgangspunktet to trapperom, men enkelte leiligheter har kun adgang til ett trapperom (leilighet i 1.etasje). Leiligheter i 2-4. etasje har tilgang til to trapperom. Da øverste vindu tilgjengelig for brannvesenets redningsmateriell (boenheter med tilgang på kun ett trapperom) i 1. etasje ligger mindre enn 12 meter over bakkeplan, stilles det kun krav til automatisk brannalarmanlegg.

⇒ Det er monteres heldekkende brannalarmanlegg i bygningen.

Ekstra utvendig trapp kan monteres i bygninger med bare ett trapperom, og kan være en god løsning der brannvesenets tilgjengelighet for redning er begrenset. En utvendig trapp gir gode rømningsforhold uten inngrep i selve bygningen, men er av og til lite ønsket ut fra arkitektoniske/estetiske hensyn og innbruddsrisiko. Utvendig trapp kan kjøpes prefabrikkert. Vinduer og dører mindre enn 5 m til siden for senter av trappa må ha brannmotstand EI 60, eller EI 30 med brannalarmanlegg. Dersom bygningen sprinkles, stilles ingen krav til slike vinduer og dører.

Med to eller flere uavhengige trapperom kan man tolerere sikkerhetsmessige svakheter i hvert av trapperommene.

Nytt utvendig trapperom kan i noen tilfeller være et alternativ.

Med mindre bygningen sprinkles, må trapperommet ikke føre ned til kjelleren, fordi brann i kjelleren da kan spre seg til trapperommet og hindre rømning. Adgang til kjeller må da ordnes på andre måter enn fra trapperommet. Alternativt kan trapperommet føre ned til kjelleren dersom det dokumenteres hvordan sikkerheten kan ivaretas ved andre løsninger.

⇒ Trapperommet går ikke ned i kjelleren.

Murgårder med to eller flere uavhengige trapperom

I murgårder der hver bruksenhet eller branncelle har atkomst til minst to uavhengige trapper, er det mindre vesentlig for personsikkerheten om trappene er brennbare eller ikke. Ved oppgradering av slike trapperom kan en derfor ta hensyn til fredningsverdi, total kostnad og brannskadebegrensende konsekvens av tiltak innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, jf. forebyggendeforskriften.

I murgårder der hver branncelle/leilighet er tilknyttet to trapperom, må trapperommene ikke stå i forbindelse med hverandre. Dersom begge trapperommene fører ned til kjeller, bør kjelleren deles mellom trappene med skillevegg med brannmotstand minst EI 60 (B 60), og dør minst EI_2 60-CS_a (B 60 S og røyktetning). Øvrige skillekonstruksjoner mot kjeller og loft må også ha brannmotstand minst EI 60 (B 60).

I leiligheter som har dør til hvert trapperom, bør alle dørene være røyktette, og de bør ha brannmotstand EI_2 30 (B 30) mot minst ett trapperom. Bevaring av dører og trapperom med treoverflater er mulig uten sprinkleranlegg, fordi man har to trapperom.

⇒ Boenheter med adkomst til to uavhengige trapperom trenger kun å oppgradere dører til B30S mot ett av trapperommene. Anbefaler at alle dører mellom boenheter og bi-trapperom oppgraderes til B30S.

Trappeløp - tilstand og byggemåte

Trappeløp av tre forekom tidlig i perioden, fram til ca. 1896, spesielt i bitrapperommene. Ellers er trappene av støpejern, og fra ca. 1910 ble det vanlig å utføre trappene i betong.

Trappeløpet i bi-trapperommet er av tre. Ettersom ikke alle boenheter har tilgang til to trapperom vil det være behov for oppgradering av dette.

Bilde 1: Trappeløp av tre sett i bi-trapperommet.

⇒ Trappeløpet i hovedtrapperommet er av betong – tilfredsstillende
⇒ Påføre tilstrekkelig antall lag brannmaling etter produsentens anvisning slik man oppnår brannmotstand R30 på trappens underside (opp- og inntrinn), samt vangen.

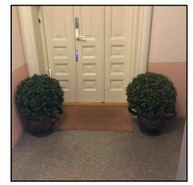
Frie rømningsveier

Rømningsveier (alle trapperom og ganger som fører til trapperom) skal være fri for brennbart materiale og gjenstander som kan være til hinder for rask og sikker rømning. Eller trapperom/inngangsparti hvor det settes brennbart materiale og større gjenstander

(barnevogner, bildekk, sykler, akebrett osv.) som kan være til hinder eller skape brann eller røykspredning.

Det var plassert enkelte ting i trapperom som kan være til hinder for frie rømningsveier.

⇒ Gjenstander plassert i rømningsveier i trapperom fjernes.



Bilde 2: Gjenstander i trapperom.

Trapperomsvegger

Trapperomsvegger av tre forekommer stort sett bare i «skorsteinshusene», hvor både hoved- og bitrapp er av tre.

I Oslo er trapperomsveggene murte og i hovedsak pusset. Spesielt i murgårder med kun ett trapperom må lette vegger av tre vanligvis utbedres for å oppnå nødvendig brannmotstand. To lag platekledning $K_2$10 A2-s1,d0 (K1-A), for eksempel gipsplater på hver side av veggen, vil vanligvis gi nødvendig brannmotstand, og tetter også eventuelle utettheter.

Brannteknisk utbedring kan kombineres med bedring av lyd- og varmeisolasjonen mellom trapperom og leilighet. For bindingsverksvegger er innblåsing av mineralull i veggen aktuelt. Kompakte veggtyper kan påfôres mot leilighetene med mineralull i hulrommet.

Brennbar kledning, for eksempel trepanel, kan beskyttes med kledning $K_2$10 A2-s1,d0 (K1-A), for eksempel gipsplater. Brannhemmende maling eller lakk kan brukes under trappeløp og på brystningspanel som ønskes bevart. Produsentens anvisninger må følges når det gjelder tykkelse og utførelse. Brannhemmende overflatebehandling forsinker antennelse av underlaget i 10 minutter og hindrer spredning når den er rett utført. Med bakenforliggende murvegg kan eventuell brennbar kledning fjernes. Ved sprinkling, eller i gårder med to trapperom, kan original utførelse ofte bevares.

⇒ Det er malte, murte vegger i trapperommene.

Innvendig i trapperom er det uklassifiserte vinduer i skillevegg mellom boenhet og trapperom. Disse må enten blendes igjen eller oppgraderes slik at det oppfyller krav til skille på branncellebegrensende vegg på EI 60.

⇒ Blende vinduer eller bytte ut til vinduer med benevnelse EI 60.
⇒ Vinduer kan beholdes ved oppgradering av bi-trapperommet, det innebærer at alle dører mellom boenheter og bi-trapperommet byttes ut til B30S dører.

Bilde 3: Et av vinduene mellom trapperom og boenhet.

Dør i trapperom

Dørene er ofte de svakeste bygningsdelene i trapperom. De kan være brannteknisk svake med hensyn til røyktetthet og brannmotstand, men har gjerne en arkitektonisk verdi som man må ta hensyn til ved utbedring. Originale dører i trapperom kan ha god brannmotstand eller kan ofte forbedres med enkle midler.

Alle trapperomsdører bør røyktettes. Det bør benyttes tettelister som er egnet for dør i klasse Sa, særlig i murgårder med ett trapperom. Med enkel røyk- og branntetting, justering og trådglass kan man oppnå brannmotstand EI_2 30 som for nye dører. Minst ett trapperom bør ha brannmotstand EI_2 30 (B 30).

Dører til kjeller og loft må ha brannmotstand tilsvarende henholdsvis EI_2 60-C (B 60 S) og EI_2 30-C (B 30 S). Hvis trappeløp eller trappehus er i tre, bør dørene, inklusive loftsdør, ha brannmotstand EI_2 60-C (B 60 S) når murgården ikke har sprinkleranlegg eller andre kompenserende tiltak. Kjellere og loft kan ha høy brannenergi og medføre stor fare for røyk- og brannspredning til trapperom. Erfaring viser at påsatte branner ofte starter i kjeller eller på loft. Det kan derfor være nødvendig å erstatte eksisterende kjeller- og loftsdører med nye dører.

Dører direkte fra hovedtrapperom og bi-trapperom til boenheter mangler brannmotstand, med unntak av dører til boenheter i 1. etasje i hovedtrapperommet, disse har dører med benevnelse B30.

⇒ Alle dører til alle boenheter oppgraderes til B30S i minst ett av trapperommene, anbefaler at dette gjøres med alle dører i bi-trapperommet.

Dør mellom trapperom og korridor har ikke nødvendig brannmotstand. Enkelte dører mellom boder og korridor har ikke nødvendig brannmotstand.

⇒ Dører mellom trapperom og korridor oppgraderes til B30S.
⇒ Dører mellom boder og korridor oppgraderes til B30S.

Dørene mellom loft og trapperom er eldre uklassifisert. Dør mellom loft og bi-trapperom, samt loft og rom over hovedtrappeløp må oppgraderes til B30S.

⇒ Dørene til loft oppgraderes til B30S.

Vinduer i innvendig hjørne inntil trapperom

Uklassifiserte vinduer både i trapperom og annen nærliggende branncelle (leilighet) gir muligheter for sideveis brannspredning og dermed blokkering av trapperom. Det gjelder spesielt i bygninger med ett trapperom i innerhjørne eller utvendig på bygningens fasade.

Eldre gårder har ofte motstående vinduer i indre hjørne. Dersom det er trapperom på den ene siden, bør klassifiserte vinduer plasseres i trapperommet fordi vinduene bare må åpnes og lukkes med såkalt «vaktmesternøkkel». Høye vinduer er ofte årsak til brannspredning oppover fasaden. Hvis vinduene likevel skal skiftes, bør øverste felt være fast og ha brannmotstand minst E 30 (F 30), mens nederste del kan være vanlig rute. Opprinnelige (uklassifiserte) vinduer kan generelt beholdes dersom bygningen sprinkles.

⇒ Vinduer i innvendig hjørne i bygningen er mellom samme brannceller.

Røykluke

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Alle andre bygninger skal ha røyksjakt som er skilt fra loft i minst A 30 og som har et tverr snitt på minst 1 m^2. Sjakten skal gå 20 cm over takflaten.

Den mest vanlige røykventilasjonen er røykluker i trapperom, der lukene åpnes med røyklukesentral. Mekanisk røykventilasjon med trykksetting kan være benyttet i trapperom type Tr3. Det utføres årlig kontroll og service av røykluker eller mekanisk røykventilasjon.

Hovedtrapperom har ikke røykluke eller vindu. Trapperommet er plassert midt i bygget og det er problematisk å få til tilfredsstillende røykventilasjon. Luken er et tiltak for å trygge brannvesenets innsatsmuligheter.

⇒ Hovedtrapperom har ikke røykluke eller vindu. Det monteres røykventilasjon i hovedtrapperommet.
⇒ Bi-trapperom har åpningsbare dører/vindu på hvert repos, dette vurderes som tilfredsstillende (jfr. Sintef Byggforsk 520.380 pkt.71).

Markering og henvisning

Bestemmelsens krav til utførelse gjelder uavhengig om merkingen er en følge av byggeforskriftskrav eller om den skyldes byggherrens ønske om bedre markering av rømningsveier etc. enn det som følger av forskriftens minimumsnivå.

Hensikten er at all merking av rømningsveier etc. skal være entydig, slik at personer kan gjenkjenne merkingen og vite hva merkingen gjelder. Dette setter meget strenge krav til

utforming, plassering og størrelse. Det kan benyttes tekst eller symboler etter NS-ISO 6309 Brannvern. Varselskilt.

Skiltene skal plasseres slik at de er lette å se. De skal ha en størrelse og belysning som gir tilfredsstillende lesbarhet fra et hvert sted i rømningsveien eller det lokale de henger i.

I rømningsveier og lokaler med normal takhøyde (inntil ca 3 m) og med leseavstander kortere enn 30 m, bør skilt med symboler ha en størrelse på minst 20 x2O cm. Skilt med tekst som hovedbudskap bør ha en bokstavhøyde (versalhøyde) som er minst 10 cm. Dette forutsetter at det er vanlig tekstform. Ved kombinasjon av symbolskilt (piktogram) og tekstskilt kan bokstavstørrelsen likevel være noe mindre.

Markeringsskilt plasseres over alle dører som leder til eller er i rømningsvei. De må være lett synlige og må ikke plasseres slik at de kan forveksles med andre skilt. Der markeringsskilt er krevet i rømnings vei etter Byggeforskriftens kapitler (33:42, 34:12, 34:452, 35:4, 36:242, 37:62 og 38:57), skal skiltene kombineres med markeringslys. Markeringslys skal etter definisjon i kapittel 30:21 enten belyse eller gjennomlyse markeringsskilt.

Markeringslys skal være sikret strømforsyning som skal fungere i den tiden som er forutsatt disponibel for evakuering.

⇒ Det er ikke montert ledelys i byggene. Etter vurdering av forskrift (BF85/87) stilles det ikke direkte krav til ledelys i boligbygg, vi anbefaler allikevel at det tas til vurdering å installere dette i kjellere og på loft. Dette grunnet at det er begrenset med lys fra vindu i kjellere og på loft, noe som kan medføre at disse rommene kan bli mørklagt dersom strømmen går ved et brannforeløp.

9. Kjeller

Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller

Skillekonstruksjoner mot kjeller er brannteknisk svake punkter i trapperommet. De er gjerne av tre, eller kjellernedgangen kan være helt åpen.

⇒ Bygget har underetasje, ikke kjeller. Det er dør mellom bi-trapperom og underetasje som står i murt skillevegg.

Skillevegg i kjeller

Branncellebegrensende vegger i kjeller må ha brannmotstand minst EI 60 (B 60). Bærende vegger må ha brannmotstand minst REI 60 (B 60). Dette gjelder også skillevegger mellom innredet og kald del dersom kjelleren bare delvis blir innredet til bolig. På isolert side av skilleveggen forutsettes vindsperre av minst ett lag kledning 9 mm $K_2$10 A2-s1,d0 (K1-A).

⇒ Eksisterende situasjon er tilfredsstillende.

Etasjeskillere - tilstand og byggemåte

I perioden 1870–1940 ble de aller fleste etasjeskillerne utført som trebjelkelag. Bjelkene hadde solide dimensjoner, og mellom disse ble det lagt et stubbeloft med isolasjon av leire. Stubbeloft ble først vanlig i etasjeskillere mot loft, men fra 1900 ble det brukt også i de øvrige bjelkelagene. Stubbeloftet kan være direkte eksponert mot etasjen under eller kledd med himling av trepanel eller gips. Se også Byggforvaltning 722.310 Etasjeskillere med trebjelkelag i eldre bolighus fra perioden 1850–1955. Etasjeskilleren vil ha forskjellig brannmotstand avhengig av hvilken himling den har.

Etasjeskillene i opprinnelig utførelse anses å ha tilfredsstillende brannmotstand dersom de er i god stand. I utgangspunktet kreves det derfor ingen tiltak til oppgradering av dette skillet med mindre det er hull/skader i himlingen. Eventuelle hull/skader i himlingen skal utbedres med hensyn til røyktetthet.

Trebjelkelag

Eksisterende konstruksjon må kartlegges for å bestemme utbedringsbehovet. Etasjeskiller med synlig stubbeloft eller himling av trepanel må utbedres for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. En metode er å kle med plater. Dersom det er ønskelig med trepanel i taket, kan panelet slås direkte på platekledningen. Det kan imidlertid ikke være trepanel i rom som er rømningsvei. Er himlingen opprinnelig pusset, kan etasjeskilleren anses å ha tilfredsstillende brannmotstand hvis den ellers er tett og i god stand. Vær spesielt oppmerksom på tilslutningen mot yttervegger.

Tabell 41
Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger [921]

Himling	Brannmotstand
Synlig stubbeloft	20–25 min (vanlig konstruksjon mot kjeller)
Himling av panel	40 min
Pusset himling på halm/netting	60 min (tilnærmet EI 60/B 60)

Nedfôret himling

Nedfôret himling er en alternativ utbedringsmetode. Himlingen kan enten være elastisk opphengt i eksisterende bjelkelag eller festet på separate himlingsbjelker. I hulrommet mellom eksisterende og ny himling må det være minst 50 mm ubrennbar isolasjon (helst steinull). Isolasjonen festes til spikerslag med ståltrådnett eller stikkspikring. Tett godt mot vegger og gjennomføringer. Nedsenkede himlinger gir bedre lydisolasjon. Aktuelle løsninger er vist i Byggforvalting 722.512.

⇒ Etasjeskillerene i boenhet i underetasje er nedlektet med gipsplater ($K_2$10 D-2s,d0) og har tilnærmet brannmotstand EI 60.

Etasjeskillere mellom boder i underetasje og 1. etasje består av original trepanel.

⇒ Himling av trepanel platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende. Det kan finnes alternativer som f.eks. å brannlakke eller brannmale panel, dette må prosjekteres i samråd med leverandør av produkt.
⇒ Tetthet i tilslutningene sikres ved hjelp av brannfugemasse.

Bilde 4: Eksempel på himling sett i en av bodene.

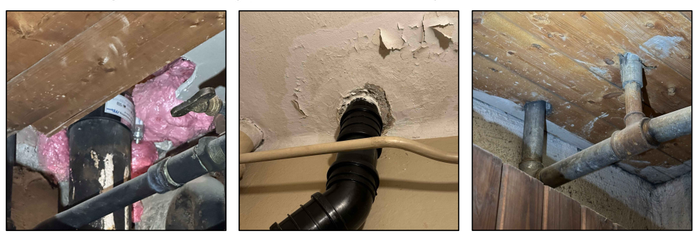
Gjennomføringer i etasjeskillere

Generelt. Vertikale gjennomføringer (skorsteiner, ventilasjonskanaler, vann- og avløpsrør osv.) er ofte brannteknisk svakere enn selve etasjeskillerne. De gir derfor en totalt sett dårligere brannteknisk konstruksjon. Brannsikring av gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner er nærmere omtalt i Byggdetaljer 520.342. 452 Rør og kabler. Plastrør og uklassifiserte kanaler kan bygges inn i en sjakt og tettes med betong i etasjeskilleren. Sjaktveggene bør ha brannmotstand minst tilsvarende to lag 13 mm gipsplater. Støpejernsrør og stålrør kan passere en branncellebegrensende bygningsdel dersom gjennomføringen tettes forsvarlig med betong eller spesialmasse for branntetting.

Elektriske kabler inntil metalltrådene i rabitzpuss i himlinger kan forårsake brann ved kortslutning/overledning. Gjennom etasjeskillerne bør elektriske kabler derfor trekkes gjennom plastrør (elektrikerrør).

Enkelte gjennomføringer i underetasjen er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften. Dette må utbedres:

⇒ Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
⇒ Rør og samling av kabler under 32mm i diameter tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
⇒ Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm $K_2$10 A2-s1,d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett.



Bilde 5: Eksempler på noen av gjennomføringene som må utbedres.

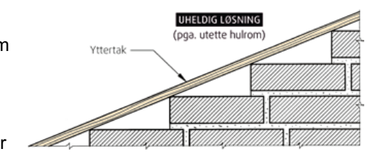
10. Loft

Skillekonstruksjoner mellom trapperom og loft

Skillekonstruksjoner mot loft er brannteknisk svake punkter i trapperommet. Mot loftet er de murte trapperomsveggene ført helt opp, mens overdekningen kan være av tre eller i kappehvelv (tegl).

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Brannvegg mot nabobygning



I eldre murgårder står bygningene gjerne plassert helt inntil hverandre. To bygninger som støter mot hverandre kan ha felles brannvegg (branngavl). Som oftest er den 2-stein tykk. Brannveggen kan være ført helt opp over tak, eller den kan være avsluttet mot taket med mer eller mindre åpen forbindelse. Brannveggen må kontrolleres for eventuelle svakheter og utettheter. Hvis veggen ikke er ført over yttertaket, må taket innvendig forsterkes til brannmotstand EI 60 (B 60) og sikres mot kollaps som kan gi svikt i brannveggen, eller bygningen må sprinkles. Takopplett og arker nær brannveggen må brannsikres.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

11. Øvrige brannceller (boenheter, korridor)

Etasjeskillere - tilstand og byggemåte

I perioden 1870–1940 ble de aller fleste etasjeskillerne utført som trebjelkelag. Bjelkene hadde solide dimensjoner, og mellom disse ble det lagt et stubbeloft med isolasjon av leire. Stubbeloft ble først vanlig i etasjeskillere mot loft, men fra 1900 ble det brukt også i de øvrige bjelkelagene. Stubbeloftet kan være direkte eksponert mot etasjen under eller kledd med himling av trepanel eller gips. Se også Byggforvaltning 722.310 Etasjeskillere med trebjelkelag i eldre bolighus fra perioden 1850–1955. Etasjeskilleren vil ha forskjellig brannmotstand avhengig av hvilken himling den har.

Etasjeskillene i opprinnelig utførelse anses å ha tilfredsstillende brannmotstand der- som de er i god stand. I utgangspunktet kreves det derfor ingen tiltak til oppgradering av dette skillet med mindre det er hull/skader i himlingen. Eventuelle hull/skader i himlingen skal utbedres med hensyn til røyktetthet.

Trebjelkelag

Eksisterende konstruksjon må kartlegges for å bestemme utbedringsbehovet. Etasjeskiller med synlig stubbeloft eller himling av trepanel må utbedres for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. En metode er å kle med plater. Dersom det er ønskelig med trepanel i taket, kan panelet slås direkte på platekledningen. Det kan imidlertid ikke være trepanel i rom som er rømningsvei. Er himlingen opprinnelig pusset, kan etasjeskilleren anses å ha tilfredsstillende brannmotstand hvis den ellers er tett og i god stand. Vær spesielt oppmerksom på tilslutningen mot yttervegger.

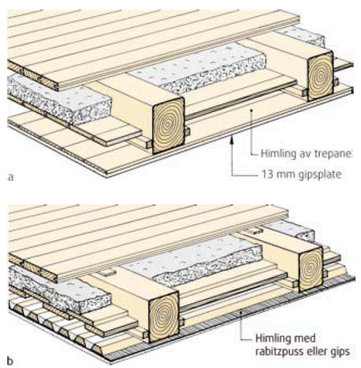


Fig. 42 a og b
Eksempel på utbedring av etasjeskiller til brannmotstand tilnærmet EI 60 (B 60), avhengig av eksisterende konstruksjon
a. Himling av panel kles med 13 mm gipsplater eller tilsvarende. Ved synlig stubbeloft brukes to lag med 13 mm gipsplater eller tilsvarende, med forskjøvne plateskjøter.
b. Pusset himling: Eventuelle skader/sprekker i pussen utbedres.

Nedfôret himling

Nedfôret himling er en alternativ utbedringsmetode. Himlingen kan enten være elastisk opphengt i eksisterende bjelkelag eller festet på separate himlingsbjelker. I hulrommet mellom eksisterende og ny himling må det være minst 50 mm ubrennbar isolasjon (helst steinull). Isolasjonen festes til spikerslag med ståltrådnett eller stikkspikring. Tett godt mot vegger og gjennomføringer. Nedsenkede himlinger gir bedre lydisolasjon. Aktuelle løsninger er vist i Byggforvalting 722.512.

Tabell 41
Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger [921]

Himling	Brannmotstand
Synlig stubbeloft	20–25 min (vanlig konstruksjon mot kjeller)
Himling av panel	40 min
Pusset himling på halm/netting	60 min (tilnærmet EI 60/B 60)

⇒ Enkelte himlinger er allerede nedlektet med gipsplater ($K_2$10 D-2s,d0) og har tilnærmet brannmotstand EI 60 – tilfredsstillende.
⇒ Noen himlinger er originale himlinger i god stand – synes å være tilfredsstillende.

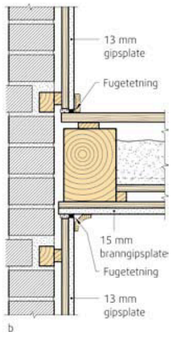
Enkelte himlinger består av original trepanel. Synlig trepanel i himling i boenheter gir ikke tilfredsstillende brannmotstand.

Bilde 6: Himling i trepanel sett i en av boenhetene.

⇒ Himling av trepanel platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende. Det kan finnes alternativer som f.eks. å brannlakke eller brannmale panel, dette må prosjekteres i samråd med leverandør av produkt.

Tilslutninger mellom etasjeskillere

Tilslutningene mellom bygningsdeler er ofte utette. Røyk- og brannspredning skjer dermed raskere enn brannmotstanden i skillekonstruksjonene tilsier. Spesielt gjelder dette i tilslutningene mellom yttervegger og etasjeskiller. Der ytterveggene har innvendig panel er det ofte en gjennomgående, åpen spalte mellom etasjeskiller og mur som kan gi brannspredning.



Mellom bjelkeoppleggene kan også veggpanel være gjennomgående. Utbedring er ikke nødvendig dersom bygningen sprinkles. Uten sprinkling må det være kledning av 13 mm gipsplater eller tilsvarende både på vegg og i himling.

Tilslutningen i hjørnet må tettes. Det må dyttes godt med mineralull rundt vinduer for å hindre at brann trenger inn i luftespalten. Luftespalten bak panelet må føres ut over tak eller via ventiler med brannmotstand, ikke rett inn på loftet.

Dersom himlingen opprinnelig er pusset og i god stand, er ny kledning i himling ikke nødvendig. Hvis både vegg og himling er

pusset, og pussen går tett og kontinuerlig over hjørnet, kan man regne med at tilslutningsdetaljen er tilfredsstillende. Skadet puss må utbedres, og det vil da være gunstig å samtidig øke tykkelsen på hjørnepussen for å få høyere brannmotstand.

⇒ Ved stikkprøvekontroll ble tilslutning mellom etasjeskiller og yttervegg kontrollert og funnet å være tettet.

Gjennomføringer i etasjeskillere

Generelt. Vertikale gjennomføringer (skorsteiner, ventilasjonskanaler, vann- og avløpsrør osv.) er ofte brannteknisk svakere enn selve etasjeskillerne. De gir derfor en totalt sett dårligere brannteknisk konstruksjon. Brannsikring av gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner er nærmere omtalt i Byggdetaljer 520.342. 452 Rør og kabler. Plastrør og uklassifiserte kanaler kan bygges inn i en sjakt og tettes med betong i etasjeskilleren. Sjaktveggene bør ha brannmotstand minst tilsvarende to lag 13 mm gipsplater. Støpejernsrør og stålrør kan passere en branncellebegrensende bygningsdel dersom gjennomføringen tettes forsvarlig med betong eller spesialmasse for branntetting. Elektriske kabler inntil metalltrådene i rabitzpuss i himlinger kan forårsake brann ved kortslutning/overledning. Gjennom etasjeskillerne bør elektriske kabler derfor trekkes gjennom plastrør (elektrikerrør).

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Teglskorsteiner er som oftest av 1/2-steins tykkelse, men gjennom etasjeskilleren kan de være utkraget til 1-stein. Det gir god tetthet rundt gjennomføringen og nødvendig avstand mellom røykløp og treverk. Man må kontrollere at skorsteinen er tett og at avstanden til treverket er stor nok. Utbedring er beskrevet i Byggforvaltning 752.410.

Ventilasjonskanaler er opprinnelig gjerne bygd av blikk eller tre. Kanalene går kontinuerlig fra kjeller til over tak eller fra første etasje til loft, med åpninger til hver leilighet. Disse konstruksjonene er brannteknisk meget dårlige, med lav gjennombrenningsmotstand og store tverrsnitt som gir godt rom for brannspredning. Konstruksjonene bør kles inn med gips som sjakt med brannmotstand. Alternativt kan sjakten erstattes med spirokanaler som brannisoleres og branntettes i gjennomføringer.

Skillevegg mellom bruksenheter

Murvegger i eldre gårder kan inneholde et parti av treverk som reduserer den totale brannmotstanden for veggflaten. Hensikten med dette trepartiet var at det skulle kunne dyttes ut for å skaffe rømningsvei fra en leilighet gjennom en annen. Eldre trevegger kan ha relativt høy teoretisk brannmotstand hvis man beregner forkullingshastigheten, men utettheter vil ofte gjøre den reelle brannmotstanden betraktelig lavere. For å hindre horisontal brannspredning mellom leiligheter må skillevegger av tre utbedres til brannmotstand tilnærmet EI 60 (B 60). Dette gjelder også eventuelle gjennomføringer og svakere felter av treverk i murte vegger. Lettvegger av tre kan som regel oppnå tilstrekkelig brannmotstand ved å kles med gipsplater. To lag kledning på begge sider vil

vanligvis være nødvendig. Av lydtekniske hensyn er det i noen tilfeller også aktuelt å isolere veggen ved å blåse inn mineralull eller fôre på kledningen og legge mineralull i hulrommet. Utenom rømningsveier kan eksisterende trekledninger kan beholdes dersom veggens brannmotstand er tilfredsstillende.

⇒ Underetasje og 2-4. etasje har kun en leilighet i hver etasje.

⇒ Inspeksjonen viser at vegger mellom leiligheter, som ikke er regnet som en branncelle, mest sannsynlig har to lag kledning på hver side, samt at disse er isolert. Disse har brannmotstand tilnærmet EI 60, og det er ikke behov for utbedring av disse.

Dør fra leilighet ut i korridor

Dører fra leilighet ut til korridor må ha brannmotstand B30S (selvlukkende). Dørlukkere må tilfredsstille NS-EN 1154 med tillegg for brann- og røykdører.

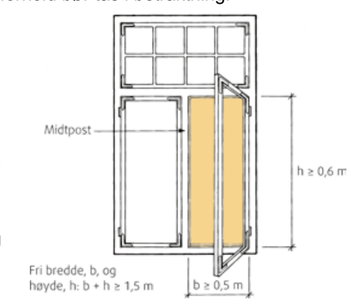
Dør til korridor må ha brannmotstand B30S. Dørene må være selvlukkende.
Enkelte dører fra boenheter til korridor mangler brannmotstand. Enkelte dører fra korridor til boder mangler brannmotstand. Dette må utbedres.

⇒ Dører mellom boder og korridor oppgraderes til B30S.

Vinduer og brannbalkong som rømningsvei

Vinduer som er rømningsvei, må være dimensjonert for dette. Vinduene i gamle bygårder vil som oftest ha tilfredsstillende mål. To andre forhold bør tas i betraktning:

- Sidehengslede vinduer gir best rømningsforhold.
- Utadslående vinduer med horisontal dreieakse bør skiftes ut av hensyn til redning fra etasjene over.



Rømningsvinduer i takoppbygg og skrå takflate krever spesiell vurdering, se Byggdetaljer 520.391. Bevarte brannbalkonger, og særlig balkonger med horisontal gangbane, er gunstig der en er avhengig av stigebil for å rømme bygningen.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

12. Alarmutstyr

Røykvarslere

Et av de viktigste tiltakene for å øke personsikkerheten ved en brann, er å sikre at brannen oppdages og varsles tidlig. Alle boliger skal ha utstyr for røykdeteksjon. Røykvarslerne bør være tilkoblet nett og ha nødbatteri. I leiligheter over flere plan eller i store leiligheter bør røykvarslerne være seriekoblet for å oppnå rask og effektiv varsling av alle i boligen (jfr. veiledning til forebyggendeforskriften).

På grunn av kravet til lydstyrke, minst 60dB i soverom, vil det være nødvendig med flere enn én røykvarsler pr. boenhet der soverommene ligger spredt, der det ellers kan bli lang avstand fra varsleren til soverommet eller på grunn av lydreduksjon i soveromsdøren. Det bør derfor vises særlig omtanke med hensyn til plassering av røykvarslere.

Enkelte boenheter har få røykvarslere installert, spesielt med tanke på boenhetens planløsning og areal, og vil ikke kunne innfri kravet til lydstyrke på minst 60dB i soverom.

⇒ Installere nødvendig antall røykvarslere i hver boenhet for å kunne innfri krav på 60dB lydstyrke i soverommene tilknyttet til boenheten.

Automatisk brannalarmanlegg

Generelt. Brannalarmanlegget må automatisk alarmére alle i gården om røykutvikling i kjeller, loft eller trapperom, og om brann i en boenhet. En kombinasjon av varmedetektorer i leiligheter og røykdetektorer i fellesrom kan være en god løsning. For å forebygge unødige alarmer, og samtidig gi raskere alarm bør detektorer i boenheter og fellesareal være av typen mulitkriterie-detektorer med CO sensor. I forbindelse med brann i oppladbare litium ion batterier i elektriske sykler, sparkesykler etc. er man også avhengig av CO sensor i detektorer for å oppdage brannen raskt nok.

Alternativt kan man installere flerkriterie-branndetektorer eller andre detektorer som er like pålitelige og som alarmérer like tidlig. Røykvarslere i leilighetene kommer i tillegg.

Brannalarmanlegget skal være heldekkende i henhold til TEK17 (derav NS3960) og være godkjent i henhold til NS-EN54.

Brannalarmanlegget må være adresserbart, det vil si at man må kunne lese av på sentralen hvor alarmen er utløst. Brannalarmanlegget bør ha sentralenhet med skjerm som har kapasitet til å vise stillestående tekst med god kontrast, aller helst sort tekst på hvit bunn for at beboere raskt skal oppfatte budskap som vises som helhetlig og tydelig. Sentralen plasseres på inngangsplan i hovedtrapperom.

For rutinemessig kontroll av brannalarmanlegg bør det inngås kontrakt med kvalifisert aktør (godkjent av Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd (FG)). Brannalarmanlegg er behandlet i Byggdetaljer 554.712. Brannalarmanlegg må kombineres med effektiv bygningsmessig oppgradering for å hindre røyk- og brannspredning. I sprinklede murgårder er røyktetting viktigst.

Brannalarmanlegget bør være «tilbakekompatibelt» slik at teknologi som kommer i fremtiden på en enkel og rimelig måte kan tilføres brannalarmanlegget og derved gi brannalarmanlegget bedre funksjoner og lengre levetid.

Murgårder som inneholder salgslokaler, kontorer, lagre eller garasjer bør ha brannalarmanlegg, eventuelt sprinkleranlegg.

⇒ Det installeres heldekkende brannalarmsystem i bygningen.

13. Slokkeutstyr

Manuelt slokkeutstyr

Manuelt slokkeutstyr skal være tilgjengelig i hver leilighet, i kjeller og på loft. Det anbefales husbrannslanger pluss håndslokkeapparat i hver leilighet. I kjeller og på loft bør slokkeutstyr plasseres ved dører til trapperom.

Forskrift om brannforebygning kapitel 2, § 7, krever at eieren skal sørge for at boliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.
- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.
- Skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
- Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Service og kontroll skal gjennomføres i henhold til Norsk standard for service og vedlikehold av brannslokkere, NS3910.

Det er ikke inngått avtale om service og kontroll av slokkeapparatene i bygget. Service og kontroll skal gjennomføres i henhold til Norsk standard for service og vedlikehold av brannslokkere, NS3910.

⇒ Inngå serviceavtale for slokkeapparater i bygget (bolig, fellesområder og).

Automatisk sprinkleranlegg

Generelt. Installasjon av sprinkleranlegg bør alltid vurderes. Dette kan økonomisk være et gunstig alternativ fordi bygningsmessige tiltak i stor grad kan reduseres. Et sprinkleranlegg vil med meget stor sannsynlighet slokke eller kontrollere brannen i det rommet den oppstår, forutsatt at det er tilstrekkelig vanntilførsel. Sprinkling er også aktuelt hvis flere beboere i gården ikke er i stand til å rømme uten assistanse eller man ønsker å ta vare på spesielle kvaliteter i en eksisterende bygning. Ved sprinkling av kjeller og loft må det tas spesielle hensyn. Man må for eksempel benytte tørranlegg eller frostvæskeanlegg dersom det er fare for frost. Videre må man ta hensyn til at det kan være høy relativ fuktighet i kjellere. For rutinemessig kontroll av sprinkleranlegg bør det inngås kontrakt med kvalifisert aktør (godkjent av Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd (FG)). Sprinkleranlegg er behandlet i Byggdetaljer 550.361. Se også Byggdetaljer 550.363.

Bygningsmessige tiltak som kan reduseres ved sprinkling.

Følgende gjelder dersom bygningen fullsprinkles:

- Bygningen kan ha bare én trapp.
- I bygning med bare én trapp kan trappa føres til kjeller.
- Opprinnelige (uklassifiserte) vinduer kan beholdes.
- Oppdeling av kjeller er ikke nødvendig.
- Opprinnelige kledninger og overflater i rømningsveier og trapperom kan beholdes.
- Tiltak for å øke brannmotstanden til hovedkonstruksjoner (vegger og etasjeskillere) er ikke nødvendig. Gjennomføringer må likevel røyktettes og bør utbedres til brannmotstand minst EI 30 (B 30).
- Dører fra leiligheter til trapperom trenger ikke å være selvlukkende.
- Brannalarmanlegg kan sløyfes eller forenkles, men røykvarslere i boliger må beholdes.
- Anbefalinger ved innredning av loft til bolig kan fravikes (må vurderes i hvert tilfelle).

⇒ Det stilles ikke krav til automatisk sprinkleranlegg i bygården.

14. Konklusjon – utbedringer som må utføres

Tilstandsgrad

Tilstandsgradene (TG) er et utrykk for byggverkets tilstand i forhold til referansenivået.

Tilstands -grad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav til utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	Byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt, eller behov for strakstiltak. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav til utbedring. Må utbedres straks.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.

Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Følgende må gjøres for å få bygningen til å tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av 1985:

Avvik	Registrerte avvik	Tiltak	TG
1	Dører mellom boder og korridor har ikke tilstrekkelig brannmotstand.	Oppgraderes til brannmotstand tilsvarende B30S.	TG 2
2	Dører mellom bi-trapperom og korridor har ikke tilstrekkelig brannmotstand.	Oppgraderes til brannmotstand tilsvarende B30S.	TG 3
3	Dører mellom boenheter og trapperommene har ikke tilstrekkelig brannmotstand.	Oppgraderes til brannmotstand tilsvarende B30S i bi-trapperommet.	TG 3
4	Dørene mellom loft og trapperom er eldre uklassifisert.	Dørene mellom loft og trapperommene oppgraderes til B30S.	TG 2
5	Trappeløpet i bi-trapperommet er av tre og må oppgraderes.	Påføre tilstrekkelig antall lag brannmaling slik man oppnår brannmotstand R30.	TG 2
6	Hovedtrapperom har ikke røykluke eller vindu.	Det er behov for å montere røykventilasjon i hovedtrapperommet.	TG 2
7	Skillekonstruksjon mellom boder i underetasje og 1. etasje er ikke tilstrekkelig sikret.	Himling av trepanel platekles med et lag 13mm gipsplater ($K_2$10 A2-s1,d0) eller tilsvarende.	TG 3
8	Gjennomføringer i boder i underetasje er ikke tilstrekkelig sikret med tanke på brann.	Gjennomføringer tettes på en forskriftsmessig måte.	TG 3
9	Enkelte etasjeskillere mellom boenheter har ikke tilstrekkelig brannmotstand.	Himling hvor trepanel er synlig oppgraderes til brannmotstand tilsvarende EI 60.	TG 2
10	Det er ikke heldekkende brannalarmanlegg i bygningen.	Installeres heldekkende brannalarmsystem i bygningen	TG 3
11	Enkelte boenheter har få røykvarslere installert.	Installere tilstrekkelig antall røykvarslere i hver boenhet.	TG 3
12	Det er ikke inngått avtale om service og kontroll av slokkeapparatene i bygget.	Det utføres service på slokkeapparater og inngå avtale for fast oppfølging av dette.	TG 2
13	Det var plassert enkelte ting i trapperom som kan være til hinder for frie rømningsveier.	Gjenstander plassert i rømningsveier i trapperom fjernes.	TG 3

15. Utbedring – forslag til fremdrift

Funn oppsummert i kapittel 14 må utføres så raskt som mulig. Enkelte av tiltakene er relativt kostbare, så det vil nok være ønskelig å fordele tiltakene litt utover i tid. Tiltakene er gitt et anbefalt gjennomføringstidspunkt, denne er gitt med bakgrunn i tilstandsgrad, konsekvensgrad og kompleksiteten av tiltaket.

Under er forslag til fremdriftsplan:

2024

- Utføre service på slokkeapparater i bygget, samt inngå avtale for fast oppfølging av dette av sertifisert firma.
- Gjenstander plassert i rømningsveier i trapperom fjernes.
- Installering av heldekkende brannalarmsystem i bygningen. I forbindelse med innstallering av brannalarmsystem monteres det tilstrekkelig antall detektorer i hver leilighet.

2025

- Dører mellom boenheter og bi-trapperom oppgraderes til B30S.
- Dører mellom bi-trapperom og korridor oppgraderes til B30S.
- Dører mellom boder og korridor oppgraderes til B30S.
- Dørene mellom trapperom og loft oppgraderes til B30S.
- Trappeløp i bi-trapperommet brannmales.

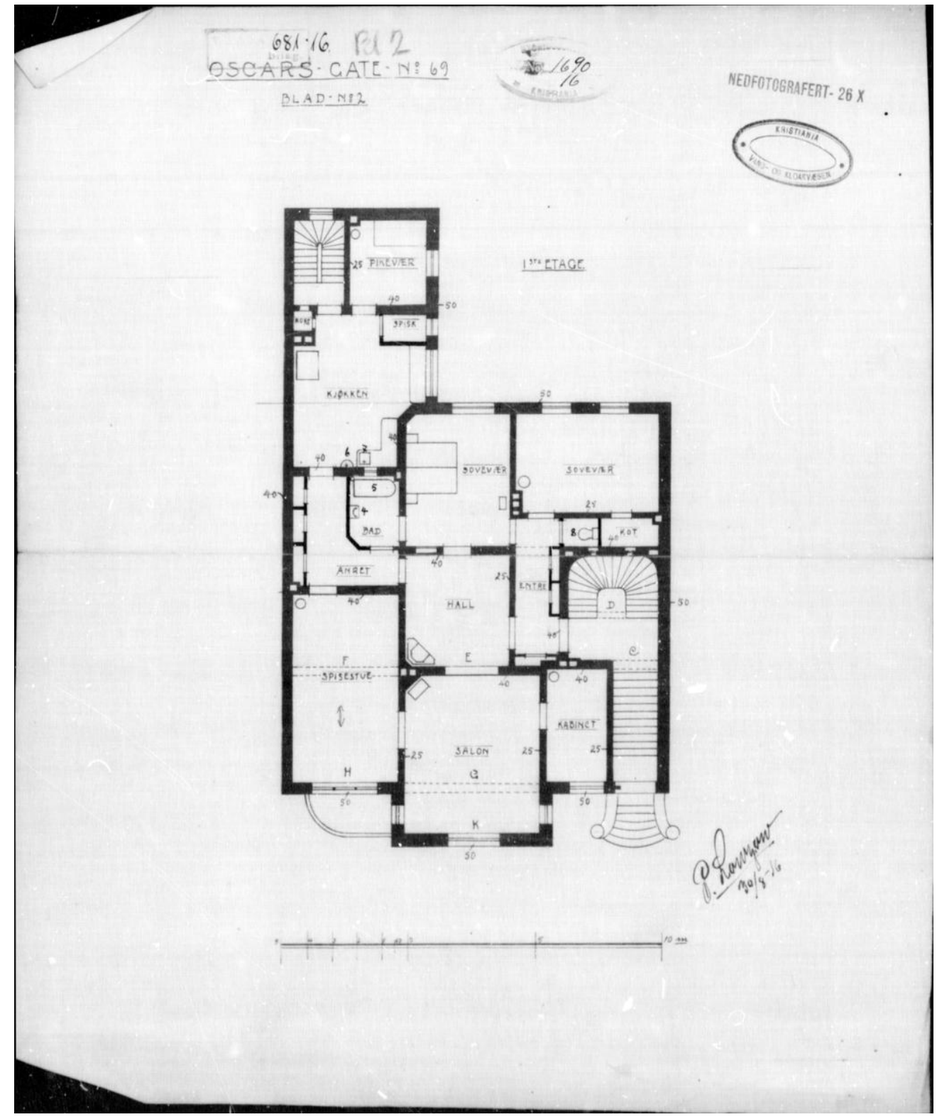
2026

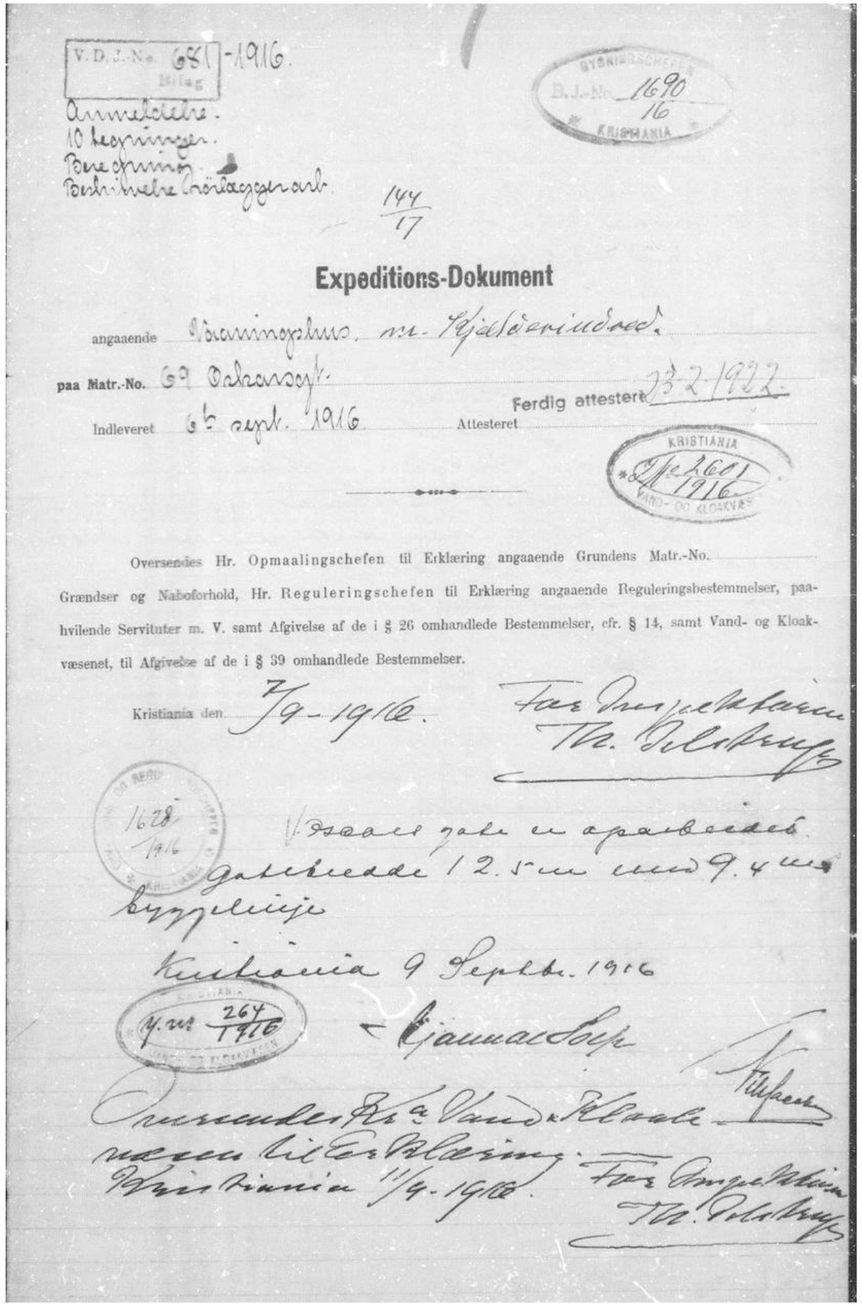
- Etasjeskillere mellom boder i underetasje og 1. etasje utbedres.
- Gjennomføringer i boder i underetasje tettes på en forskriftsmessig måte.
- Det er behov for å montere røykventilasjon i hovedtrapperommet.

2027

- Etasjeskillere mellom boenheter hvor himling av original trepanel er synlig oppgraderes til brannmotstand tilsvarende EI 60.

Rapport slutt





V.D.J.-No. 681 -1916.
Bilag

Anmeldelse.
10 begrænsninger.
Beregninger.
Beskrivelse Nivellagsgrundr.

144/17

BYGNINGSSCHEFEN
B.J.-No. 1690/16
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Nivellingsplan m. Reguleringsbest.

paa Matr.-No. 69 Oskarsgt.

Indleveret 6 sept. 1916. Attesteret

Ferdig attestert 23-2-1922.

KRISTIANIA
Jfr. 2601/1916
VAND- OG KLOAKVÆSENET

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

Kristiania den 7/9-1916. For Overingeniøren Th. Pedersen

1628/1916

Oscars gate er opparbeidet gatebredde 12.5 m med 9.4 m byggelinje

Kristiania 9 Septbr. 1916

J.nr. 264/1916

Gjennaboer

Overingeniøren for Vand- og Kloakvæsenet Ritterplassen

Kristiania 11/9-1916. For Overingeniøren Th. Pedersen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA
Uranienborg terrasse 13 B
0351 OSLO

Dato: 06072009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200808317-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lise Budde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 69	Eiendom:	213/315
Tiltakshaver:	SE Oscars gate 69 v/ Wenche Gulbrandsen	Adresse:	Oscars gate 69, 0256 OSLO
Søker:	Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA	Adresse:	Uranienborg terrasse 13 B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 69

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Lise Budde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Baard Mugaas AS
Pb 6694 St Olavs plass
0129 OSLO
ark@mugaas.as

Dato: 18102010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200913007-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Paul L. V. Koefoed | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSCARS GATE 69	Eiendom:	213/315
Tiltakshaver:	AS Oscars gate 69 v/Wenche Gulbransen	Adresse:	Oscars gate 69, 0256 OSLO
Søker:	Arkitekt Baard Mugaas AS	Adresse:	Pb 6694 St Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OSCARS GATE 69

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Driftstillatelse datert 27.8.2010 (Vår ref. (saks. nr.) 201005589-6) foreligger.

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

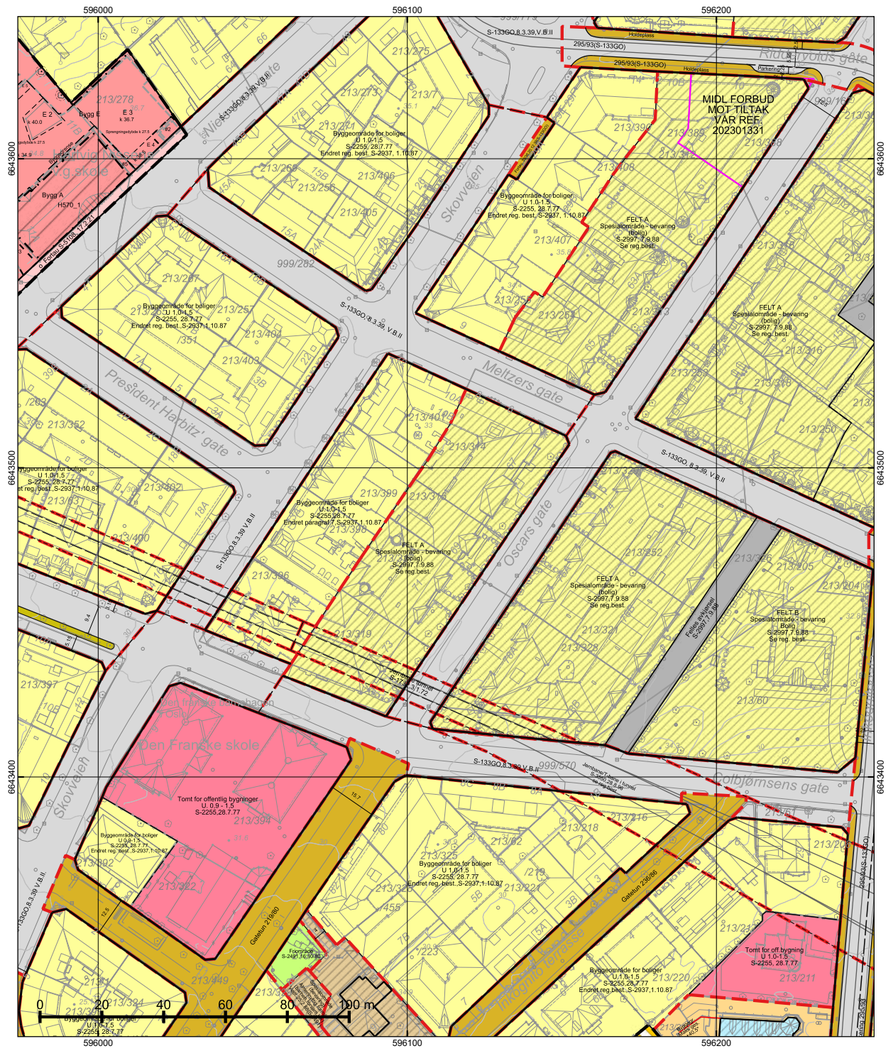
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Saksnr: 200913007-13

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
AS Oscars gate 69 v/Wenche Gulbransen, Oscars gate 69, 0256 OSLO, wegul@online.no



596000 596100 596200

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 26.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 147066/ 86517847	Deres ref.: 42195/ ALEXANDRANY	Se tegnforklaring på eget ark
	Adresse: Oscars gate 69	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 213/315		

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

NÅR
Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR
Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN
Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 8 500	Kr 11 900	Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Oscars gate 69, 0256 Oslo. Gnr. 213, bnr. 315, i Oslo kommune, oppdragsnr.: 87250038
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93 41 16 02, e-post: cr@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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.

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

proaktiv.no

Caroline Ringså Ask
Daglig leder / Partner / Megler
MNEF
93 41 16 02
cr@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no