EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260529
Addresse	Oscars gate 8 B		
Postnr.	0352	Sted	OSLO
Selgers navn	Jonas Grimsøen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

323365.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppussing av hele baderommet i 2025. Alt av dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon på rørarbeid, membran og flisarbeid og elektriker. Alt er satt bort til faglærte og dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt ble byttet og er nytt i 2025.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet i 2025.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, nye varmekabler, spotter og strøm på badet. Nye kurser i nytt sikringsskap. Alt utført av autorisert firma.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har satt bort hele jobben. Dokumentasjon i boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet røropplegg til både baderom og kjøkken i forbindelse med oppussing i 2025. Awat Rør AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt rørarbeid ble utført av samme firma i 2025. Awat Rør AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, hele taket for Oscars gate 8B ble byttet i 2025/26. Kostnad per seksjon ble innbetalt av eier og er allerede betalt inn og ferdigstilt. Det var sameiet med entrepenør som stod for utbedringene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kan utleveres av forretningsfører OBF.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Helt nytt sikringsskap, nytt elanlegg i hele leiligheten, nye spotter, nytt opplegg for bad- og kjøkken, nye varmekabler på bad, gang og badekarsone. Alt utført i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

El Strøm AS med rapporter og dokumentasjon lastet opp i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS på vegne av eltilsynet Elvia AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik. Rapport foreligger. Utført august 2026.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er vedtatt av generalforsamlingen at sameie har fullmakt til om omregulere en vaktmesterbolig som eies av sameiet til ordinær bolig og selge den for å skaffe inntekter til sameiet. Det påvirker ikke denne leiligheten direkte, men økonomien til sameiet

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.10.2026

Signert av *Jonas Grimsøen*

Initialer selger:
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

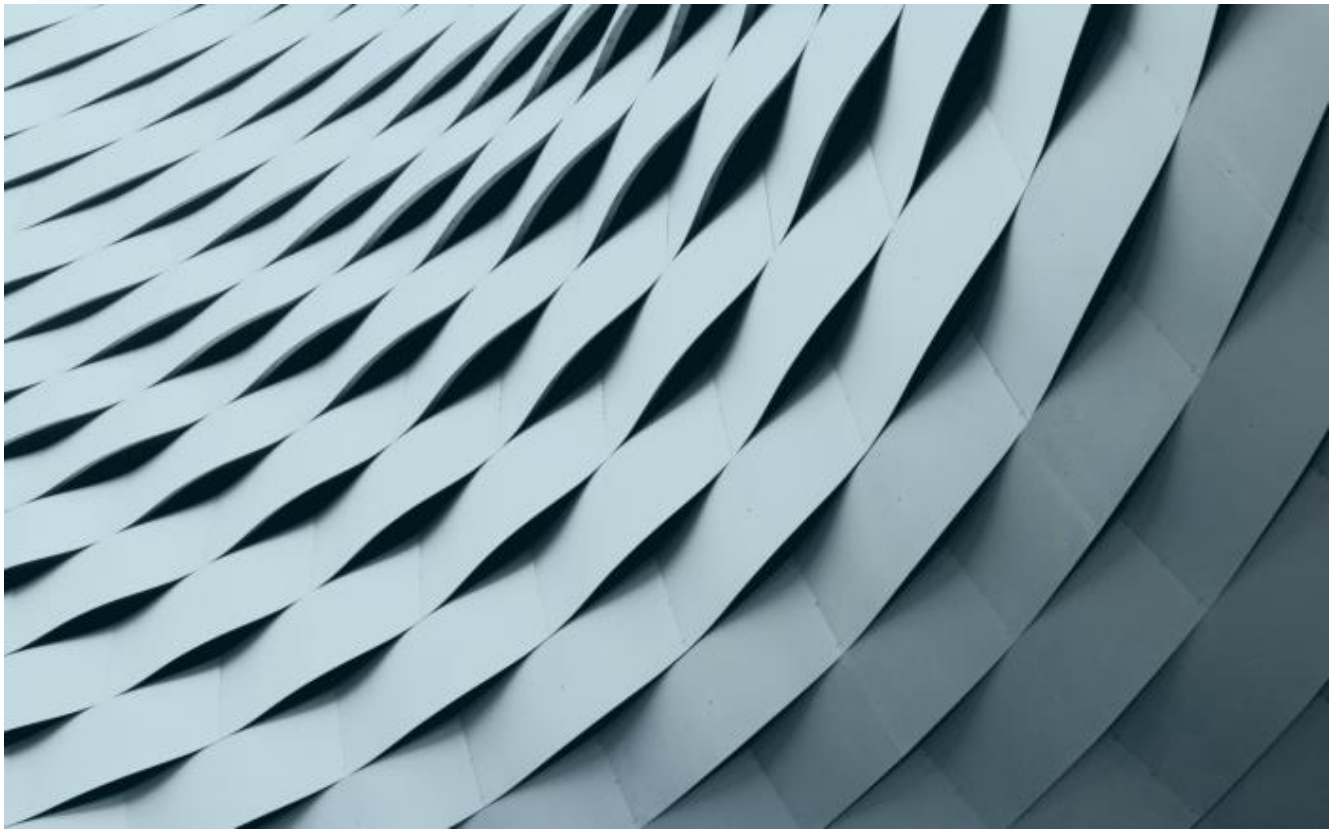
En del av Norske Boligrapporter

Oscars gate 8 B, 0352 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 212, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1901 **Referansenummer:** PK5929

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Fliser og fiskebensparkett.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,50 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge faktura for oppussingen er kjøkkenet fra 2025.
Kjøkkeninnredning med fronter. Benkeplate med underlimt kum. Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskuffer.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har radiatorer.

Det er registrert varmekabler i tilknytning til de flislagte områdene. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

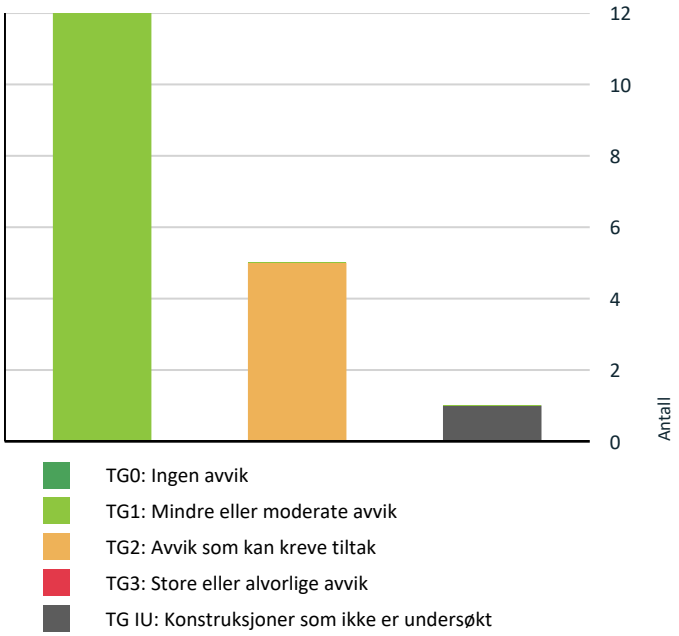
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2015 og 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdører er produsert i 2015 og 2018.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Entrédøren tar i karmen. Dette indikerer et mindre justeringsbehov eller svak skjevhet. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong i metall- og trekonstruksjon, målt til ca. 5 m².
Rekkverk i metall, og terrassebord av kompositt.

Det er en brannbalkong mot nordøst, med adkomst fra et soverom. Kun til orientering. Brannbalkongen er ikke tilstandsvurdert.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG 2 Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

Fliser i gangen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• - Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget og temperaturendringer. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser. Alternativet vil være å løse på en eller flere fliser, for så å lime de på ny. Interessenter oppfordres til å vurdere dette på visning.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge fremvist fakturaer pusset opp i 2025.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukene er i plast.
I følge bilder som ligger i boligmappen så er det et sluk under badekaret, samt et sluk i dusjnisjen.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Merk at sluket under badekaret ikke var mulig å inspisere under befaringen. Badekaret er ikke flyttet på.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil med belysning over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er pusset for mindre enn fem år siden med ny membran, i følge eier. Dokumentasjon i form av fakturaer, og enkelte bilder ligger på boligmappen, tilgang er i perioden for denne rapportskrivingen tildelt takstmannen. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert i fordelerskap.
Lekkasjesikring: Avrenning fra skapet på badet, samt automatisk vannstopper i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• - Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badekar er installert i flislagt området inne på soverommet.
I følge bilder som ligger i boligmappen så er det et sluk under badekaret.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Eier opplyser om følgende: Det har nettopp vært utført en kontroll av det elektriske anlegget utført av Omexom Elsikkerhet AS på vegne av eltilsynet Elvia AS. Det var ingen anmerkninger etter kontroll.

Det er fremvist en samsvarserklæring fra EL Strøm AS hvor arbeidsbeskrivelsen er "Hele anlegget", datert 2025. Erklæringen ligger i boligmappa.

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

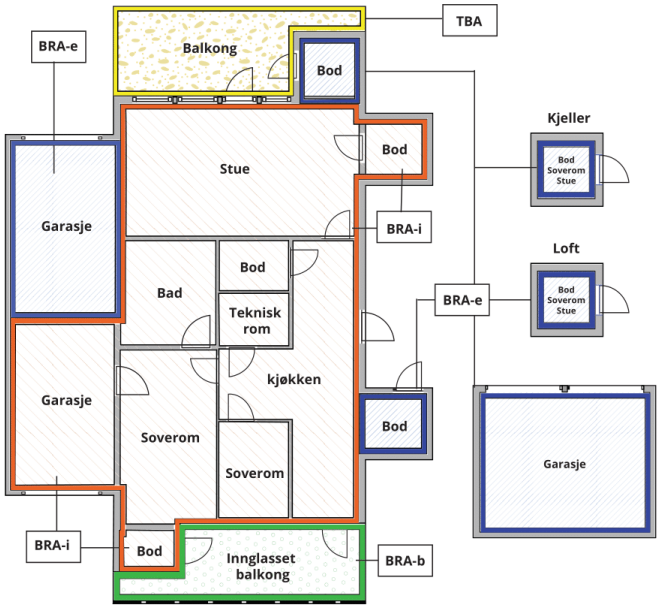
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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.

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		2		2	
3. Etasje	53			53	5
Loft		2		2	
SUM	**53**	**4**			**5**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod 1, bod 2	
3. Etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Tre boder medfølger i følge eier. En på loftet på ca. 2 kvm, og to i kjelleren på ca. 1 kvm hver.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Se eier sin egenerklæring og denne rapporten. Mye av dokumentasjonen ligger inne på boligmappa.no.

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Martin Sjønnesen (Utlånt nøkkel)	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	212		49	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Oscars gate 8 B

Hjemmelshaver
Grimsøen Jonas Nikolai

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	29.09.2026	
3	30.09.2026	
4	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger. Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET OSCARSGT. 6/8

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte
den 16. 05. 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Oscarsgt. 6/8 og består at to sameier, oppdelt i eierseksjoner; ett sameie for gnr 214 bnr 212, Oscarsgt. 6, i Oslo, og et sameie for gnr 214 bnr 215, Oscarsgt. 8, i Oslo. De to sameiene forvaltes og drives i fellesskap som ett sameie, Eierseksjonssameiet Oscarsgt. 6/8. Denne ordningen ble vedtatt ifm stiftelsen og oppdelingen av eiendommene i eierseksjoner i den 25.04.1983.

Sameiet Oscarsgt. 6, gnr 214 bnr 212, er oppdelt i 34 eierseksjoner (bolig) med 940 som nevner i sameiebrøken. De enkelte seksjoner har en av følgende tellere i sameiebrøken; 18, 20, 25, 26, 28, 29, 30 og 32.

Sameiet Oscarsgt. 8, gnr 214 bnr 215, er oppdelt i 36 eierseksjoner (bolig) med 1171 som nevner i sameiebrøken. De enkelte seksjoner har en av følgende tellere i sameiebrøken; 12, 15, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 32, 34, 37, 38, 45, 47 og 52.

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Seksjonseierne eier i fellesskap følgende arealer / anlegg:
- Utomhusarealene (fellesarealet utenfor de to bygningene) på begge eiendommer,
- Fyringsanlegget i Oscarsgt. 8
- Vaktmesterleiligheten i Oscarsgr 6c,
- Redskaps- og sykkelrom i Oscarsgt. 6,
- Seks garasjer på fellesarealet.

Bare seksjonseiere som bor i gården har rett til å disponere garasjeplass, og kun til eget bruk. Styret fører liste over hvilke seksjonseiere som ønsker garasje. Den som står øverst på listen får tilbud så snart en garasjeplass er disponibel. Seksjonseiere på ventelisten som ikke bor i gården en periode på mer enn 6 måneder mister sin plass på ventelisten.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsbrøk;

Enhetsnr.	Snr.	Fordelingsnøkkel	Prosent
601	1	18	0,85 %
602	2	20	0,95 %
603	3	25	1,18 %
604	4	20	0,95 %
605	5	28	1,33 %
606	6	26	1,23 %
607	7	28	1,33 %
608	8	28	1,33 %
609	9	28	1,33 %
610	10	28	1,33 %
611	11	28	1,33 %
612	12	26	1,23 %
613	13	28	1,33 %
614	14	28	1,33 %
615	15	28	1,33 %
616	16	28	1,33 %
617	17	28	1,33 %
618	18	26	1,23 %
619	19	29	1,37 %
620	20	29	1,37 %
621	21	29	1,37 %
622	22	29	1,37 %
623	23	30	1,42 %
624	24	28	1,33 %
625	25	29	1,37 %
626	26	29	1,37 %
627	27	29	1,37 %
628	28	29	1,37 %
629	29	32	1,52 %
630	30	30	1,42 %
631	31	32	1,52 %
632	32	30	1,42 %
633	33	32	1,52 %
634	34	25	1,18 %

801	1	32	1,52 %
802	2	12	0,57 %
803	3	30	1,42 %
804	4	30	1,42 %
805	5	25	1,18 %
806	6	37	1,75 %
807	7	23	1,09 %
808	8	45	2,13 %
809	9	32	1,52 %
810	10	27	1,28 %
811	11	37	1,75 %
812	12	23	1,09 %
813	13	45	2,13 %
814	14	32	1,52 %
815	15	27	1,28 %
816	16	37	1,75 %
817	17	23	1,09 %
818	18	45	2,13 %
819	19	32	1,52 %
820	20	27	1,28 %
821	21	38	1,80 %
822	22	24	1,14 %
823	23	47	2,23 %
824	24	34	1,61 %
825	25	28	1,33 %
826	26	38	1,80 %
827	27	24	1,14 %
828	28	47	2,23 %
829	29	32	1,52 %
830	30	30	1,42 %
831	31	38	1,80 %
832	32	24	1,14 %
833	33	47	2,23 %
834	34	32	1,52 %
835	35	15	0,71 %
836	36	52	2,46 %
		2 111	**100 %**

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter utad for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter etter sin fordelingsbrøk overfor sameiet for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer og ytterdører, dog slik at utskiftning av vinduer og ytterdører ligger på sameiet.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere. Dog gjelder det unntak fra § 32 at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utskiftning av sluk i egen seksjon.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

4.2 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må forevises styret før byggemelding kan sendes.

4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

6.2 Ordinært årsmøte

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

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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

6.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

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

6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

6.7 Ledelse av årsmøtet

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

6.8 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

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

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.12 Protokoll fra årsmøtet

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

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

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

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

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8 FORRETNINGSFØRER

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører er berettiget til å innkreve et eierskiftegebyr fra både kjøper og selger i forbindelse med et eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke forretningsførers arbeid i forbindelse med avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

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

9.2 Plikt til å ha revisor

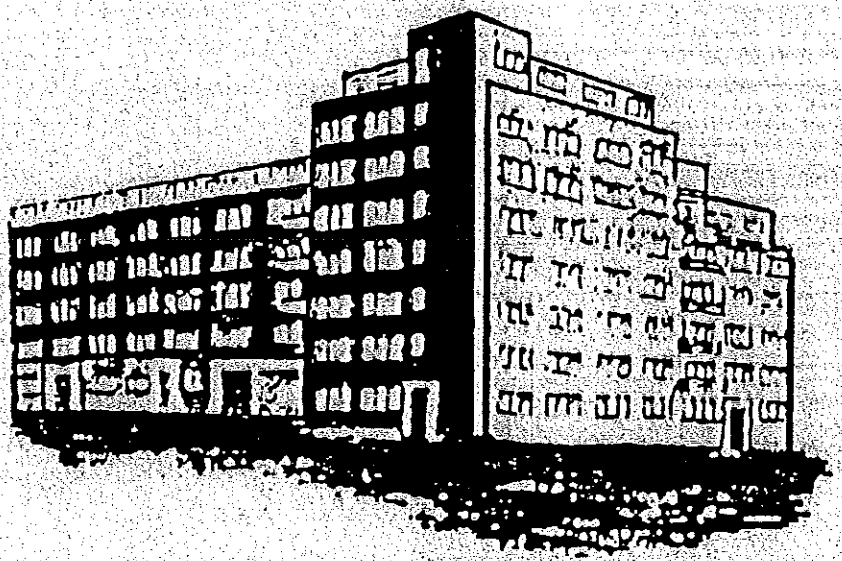
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



SAMEIET

OSCARSGATE 6/8

Husordensregler

Sameiet OSCARSGATE 6/8

Oscarsgt. 6 eller 8 er din egen bolig. Husordensreglene har til hensikt å skape hyggelig forhold mellom naboer samt verne om eiendommen og felles utstyr.

Skal en oppnå trivelig bomiljø, er det nødvendig at beboerne respekterer gjeldende regler og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre.

Da alle fellesutgifter ved gården, så som reparasjoner og vedlikehold, renovasjon etc. er utlignet på den enkelte seksjonseier, plikter alle å medvirke til at utgiftene kan holdes nede.

Alle beboerne plikter å overholde reglene.

1 Støy og ulyd

Den enkelte beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Mellom kl. 16.00 og kl. 18.00 må generende støy unngås, og mellom kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

Vannkraner eller WC som lekker eller forårsaker støy må snarest mulig bringes iorden.

Arbeider i leiligheten, hamring,drillboring o.l. må ikke forekomme senere enn kl. 21.00 på hverdager, kl. 16.00 på lørdager og overhodet ikke på søn- og helligdager.

Ta ellers alminnelig hensyn til naboer ved å unngå smelling med dører og unødig støy i oppgangene.

2 Omgivelser

Trappeoppganger, kjeller og loft skal ikke benyttes til plassering av sykler, barnevogner, sportsutstyr møbler o.l.

Fottøy må ikke settes utenfor entredørene.

Det er forbudt å anbringe plakater og oppslag i oppgangene eller på eiendommen forøvrig.

Reklametrykksaker o.l. skal ikke ligge igjen ved postkassene, ta det med og kast det selv.

Av hensyn til naboer under, er det ikke tillatt å riste tepper og sengetøy fra vinduer eller balkonger.

3 Vaskeriene

Vaskeriene benyttes i tidsrommet kl. 07.00 til kl. 20.00.

Lørdag er vasketiden satt til kl. 14.00.

Vaskeriene må ikke brukes på søn- og helligdager.

Maskinen skal rengjøres etter bruk, likeledes vaskekummer og gulv.

Brukes tørkeplassen ute, bør tøyet tas inn før natten.

På søn- og helligdager kan tørkeplassen ikke benyttes.

I tørkerommet må ikke henges tøy som drypper.

4 Trappevask

Rengjøring av trapper i oppgangene utføres av beboerne etter turnusordning for hver etasje. Trappene skal vaskes minst en gang i uken.

5 Avfall og renovasjon

Beholdere for husholdningsavfall står i portrommet.

Med husholdningsavfall menes avfall fra vanlig husholdning, og ikke større emballasje som esker og skrot som blir tilovers ved inn/utflytting eller ved kjøp av innbo.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn, fortrinnsvis i plastposer, slik at innholdet ikke faller ut og forårsaker lukt.

Større mengder avfall (kartonger, møbler etc.) må ikke bli stående i oppgangene, kjeller, loft, portrom eller på gårdsplassen. Beboerne må selv sørge for bortkjøring.

Påse at lokket på beholderen alltid er lukket (og utilgjengelig for rotter).

6 Toaletter

Toalettene skal ikke benyttes til avfall og søppel.

Det er strengt forbudt å kaste kluter, bleier og sanitetsbind i toalettet. Dette kan forårsake tilstopping med derpå følgende store utgifter. Slike ting skal pakkes behørig inn i likhet med øvrig husholdningsavfall og legges i søppeldunkene.

7 Lufting og kjeller/loft

All nødvendig lufting må skje med forsiktighet, og bare noen minutter når temperaturen viser kuldegrader.

Slukk lyset i kjeller og på loft når disse forlates.

Bruk av fyrstikker, bart lys og røyking er forbudt i kjeller og på loft.

8 Inngangsdører

Inngangsdørene skal bl.a. på grunn av innbruddsfare, være låst hele døgnet.

9 Dyr

Dyrehold i leilighetene er ikke tillatt.

Mating av dyr og fugler rundt om på eiendommen er forbudt.

10 Balkonger/Verandaer

Balkonger og verandaer må av den enkelte beboer holdes ren for sne, is og søppel. Det er viktig for å unngå vannsig til lavereliggende leiligheter.

Det er forbudt å plassere gjenstander på brannbalkongene.

11 Skader

Den enkelte eier kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordens-reglene eller mangel på tilbørlig aktsomhet. Eieren er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av evt. fremleietager.

12 Parkering

Parkering på gårdsplassen er ikke tillatt.

****

Den enkelte eier plikter i alle henseende å medvirke til å holde eiendommen i god stand, og å skape et godt bomiljø.

Sameiet Oscarsgt 6/8

årsmøte 2026

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Torsdag 28.05.2026,
kl 18:00

Sted: Kristelig Gymnas
Auditoriet

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styretog6.8@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Oscarsgt 6/8 torsdag 28.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Årsmøte i Sameiet Oscarsgt 6/8

Torsdag 28.05.2026, kl 18:00
Kristelig Gymnas Auditoriet

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Oscarsgt 6/8

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 100 000,-

Styrets leder i følge tilbud:

Fast lønn pr. mnd. kr. 15 000.- (justert fra 14 000.-)
Etter medgått tid / timesats kr. 1 550.- (eks. mva.) (justert fra 1 500.-)
"Andre kostnader" kr. 15 000.- / pr. år (eks. mva) (justert fra 14 000.-)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med:

Kr 100 000,- til fordeling for perioden 2025 - 2026

Styrets leder:

Fast lønn pr. mnd. kr. 15 000.- (justert fra 14 000.-)
Etter medgått tid / timesats kr. 1 550.- (eks. mva.) (justert fra 1 500.-)
"Andre kostnader" kr. 15 000.- / pr. år (eks. mva) (justert fra 14 000.-)

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret etter reparasjon yttertak

Styret viser til vedlagte rapport utarbeidet etter utførte reparasjoner på yttertakene.

4.2 Orientering fra styret om utskifting av heis

Styret ønsker å orientere om følgende plan for utskifting av heisene. Utskifting er nødvendig vedlikehold, som ligger innenfor styrets mandat. Sameiets styre vil signere avtale med utførende Schindler etter årsmøtet.

Heis 1 i bygg 8 A planlegges skiftes ut i desember 2026, og Heis 2 i bygg 8 B planlegges skiftes ut i januar 2027. Kostnad pr heis anslås å beløpe seg til kr 2 millioner pr heis. Se vedlagt innstilling fra Heisconsult AS.

Forslag til finansiering legges frem for ekstraordinært årsmøte høsten 2026.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.3 Orientering fra styret vedr fuktskader i leiligheter

Tak og altaner nå tekket om og vi har stoppet lekkasjene som har vært et problem i mange år. Vi engasjerte rådgiver for å gjennomføre kartlegging av omfanget i leiligheter som skal repareres. Etter flere purringer og oppfølging fra styret har vi nå besluttet å engasjere et annet firma med bedre kapasitet. Norconsult har opplyst at de kan påta seg oppdraget. Vi har ikke inngått avtale enda, men det er nær forestående.

Vi planlegger da at Norconsult gjennomfører befaring i alle aktuelle leiligheter og utarbeider en kalkyle for styret.

4.4 Orientering fra styret - mulighetsstudie bakgård

Se vedleggene vedrørende mulig utvikling av bakgården.

Forslag til vedtak: Foreslås tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra seksjonseier vedr salg av vaktmestrerleileilighet

Salg av vaktmesterbolig for å bedre sameiets økonomi.

Sameiet har over tid hatt svak og utfordrende økonomi, med økende kostander til vedlikehold ved opptak av nye lån og flere engangsinnbetalinger fra hver seksjonseier.

Styret ønsker ikke å lage en vedlikeholdsplan for 10 år fram i tid. På en eiendom/ bygningsmasse som fortsatt har betydelige etterslep av vedlikehold. Viser til mottatt email fra styret 29.04.26.

Styret er i gang med seksjonering av vaktmesterbolig fra næringslokale til eierseksjon (dette tar maks 1/2 år)

På årsmøte i 2023 ble det enstemmig vedtatt at styret iverksetter seksjonering av vaktmesterbolig.

Denne boligen representerer en betydelig verdi i dag, som ikke utnyttes optimalt sett opp mot sameiets økonomiske situasjon. Et salg ville kunne frigjøre betydelige verdier til helt nødvendige vedlikehold/tiltak. For å redusere noe av vår økonomiske press.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:**

- Sameiet vedtar å selge vaktmesterbolig
- Styret gis fullmakt til å innhente takst og gjennomføre salget til markedspris.
- Inntektene fra salget skal benyttes til finansiering av videre etterslep til vedlikehold.

Styrets innstilling: Styret har startet arbeidet med å sørge for seksjonering slik at dagens vaktmesterleilighet gjøres utvides med gammelt butikklokale og blir til en boligenhet med eget seksjonsnummer.

Styret har engasjert arkitekt for å bistå oss med arbeidet.

Det må også innhentes uttalelse vedr skattlegging av fortjeneste ved salg av seksjon.

Det anbefales at årsmøte venter med å gi fullmakt til salg, slik at en kan se både verditakst og redegjørelse vedr skatt.

5.2 Forslag fra seksjonseier vedr bestilling av kontainer

Jeg har på e-mail til styret oppfordret til å bestille container/e (skulle se på saken, fremmer den allikevel)

Grunnet til at seksjonseierne i vårt sameie ikke følger opp eget ansvar for søppel, lagring og orden i fellesarealer.

NÅR DETT IKKE BLIR OVERHOLDT må styret ta ansvaret for å håndheve sameiets regler og ivareta brannsikkerhet og orden i sameiet.

Forslag til vedtak:

1. Sameiet bestiller container/e
2. Styret informerer skriftlig om regler for oppbevaring og søppel i fellesarealer.
3. Det forslås at vaktmester får ansvar å følge opp rydding av søppel og private gjenstander i kjeller, loft og andre fellesareal.

Styrets innstilling: Styret takker for forslaget. Det ligger trygt innenfor styrets ansvarsområde å sørge for bestilling av kontainer samt sende ut påminnelse til alle om ikke å plassere gjenstander på fellesområdene.

Styret kan uten forvarsel fjerne hensatte gjenstander.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Tor Hojem (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Knut Hoås (stiller til gjenvalg)

6.3 Valg av styremedlem for 1 år

Erik Forgaard (stiller til gjenvalg)

6.4 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

John Philip Goller Buhl (stiller til gjenvalg)
Helene Sommer (stiller til gjenvalg)

6.5 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

Ruth Fasting
Elin Skauge
Julian Berntzen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2026

Styret i Sameiet Oscarsgt 6/8

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Knut Hoås
Styremedlem, Erik Forgaard
Varamedlem, Helene Sommer
Varamedlem, John Philip Goller Buhl

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Oscarsgt 6/8

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Knut Hoås
Styremedlem, Erik Forgaard
Varamedlem, Helene Sommer
Varamedlem, John Philip Goller Buhl

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styretog6.8@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Oscarsgt 6/8

Sameiet Oscarsgt 6/8 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 978594832. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 70 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Sameiet som tidligere var to eiendommer er nå slått sammen til en eiendom. Tinglyst hos Kartverket 10.03.2026.

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Oscarsgt 6/8 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Oscarsgt 6/8 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Erik Rudsli og kan treffes på telefon 95870543

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Sameiet Oscarsgt 6/8 har avtale med renholdstjeneste med firma Rene Trapper AS. 15

Styret i Sameiet Oscarsgt 6/8 har tegnet yrkesskadeforsikring.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Oscarsgt 6/8 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Kontaktopplysninger til Telia er https://www.telia.no/borettslag/

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos vaktmester. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Oscarsgt 6/8, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven
- For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

  Avvik registreres fortløpende og følges opp, eventuelt etter vedtak i styret.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Oscarsgt 6/8 er forsikret i KLP Skadeforsikring og har polisenummer 323365.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne

innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Styret vil i kommende styreperiode utarbeide en vedlikeholdshistorikk slik at vi har bedre oversikt over siste års utført vedlikehold.

2025: Kontroll og reparasjoner av skorsteiner / kanaler for fyring.

2025: Reparasjon og nytt tak Oscars gate 6 A, B og C samt Oscars gate 8 B.

2025: Omtekking balkonger i 6. etasje

2024: Rørfornying privat avløpsledning Oscars gate 6A

2023: Reparasjon yttertak og fasader Oscars gate 8

2023: Rørfornying privat avløpsledning Oscars gate 8A-B

2023:

Fullført ny befaring for av renovering av bakgård (PT), mars/april. Dette er satt på vent grunnet arbeid med tak.

Oppfølging av installasjon av nytt nettverk (Vaktmester)

Innhentet nytt tilbud på trappevask-med potensiell utvidelse av vaktmestertjenester

2022/2023:

Rehabilitering av fasade mot bakgård og tak i 8a

Utbedring av avløp i 6a,b og c etter pålegg fra kommunen.

2021:

Byttet kodelåser på alle oppganger.

Utbedret vannskade i leilighet i 6A gjennom forsikringsselskapet vårt.

Gjennomført stein legging, muring, oppføring av gjerde der det var en trafikkulykke utenfor 8A i fjor sommer.

2018/2019: Alle vinduer ble byttet.

2015 – 2019: Balkonger ble erstattet og eller installert i perioden.

Styrets arbeid i 2025

I perioden fra ordinært årsmøte 2025 det avholdt 04 styremøter med i alt 30 saker til behandling. I tillegg har styret kontakt pr. telefon og e-post. Viktige saker for styret i denne perioden har vært:

1. Det er gjennomført innkreving av kapital etter vedtak på årsmøte om finansiering av planlagte vedlikeholdstiltak. Innkreving har blitt gjennomført som følger:

Første innbetaling NOK 2 millioner 15. november 2025
Andre innbetaling NOK 2 millioner 15. februar 2026.
Tredje innbetaling NOK 1. million vil bli gjennomført 15. juni 2026.
Styret vil gjerne bemerke at seksjonseierne lojalt har fulgt opp dette og innbetalt sin andel av innkrevd kapital.
I tillegg til innkrevd kapital har sameiet utvidet sitt hovedlån med NOK 5 millioner.

2. De to eiendommene Oscars gate 6 og Oscars gate er slått sammen til ett sameie, med ett org. nummer. Seksjonsnumrene er nå endret og tinglyst.
3. Styret har innhentet tilstandsvurdering heisene, mars 2025.
4. Styret har innhentet tilbud skifte av heiser og viser til egen punkt for orientering om styrets forslag til hvordan vi skal jobbe videre med dette.
5. Styret har innhentet vurdering fra firma vedr muligheten for utvikling av ledig areal på eiendommen. Predio som vurderte dette anser at det ikke er regningssvarende å bygge nye seksjoner i bakgård, kjeller eller på loft.
6. Det er gjennomført en omfattende reparasjon og ny tekking av yttertakene. Det vises til egen sluttrapport fra tiltaket vedlagt årsmøteinnkallingen.
7. I forbindelse med at yttertakene ble reparert og vi hadde stillas med adkomst til tak og skorsteiner engasjerte styret feiermester for kontroll og reparasjon av skorsteiner. Kun enkelte mindre reparasjoner er utført for å ivareta skorsteinenes funksjon. Det skal være trygt å fyre fra ildstedene.
8. Styret har tidligere gjennomført en første undersøkelse av leilighet som er skadet av fukt fra terrassene i 6. etasje. Det ahr vært styrets plan at vi skulle sluttføre arbeid med tak og terrasse slik at vi kunne være trygg på at bygget er tett. Nå gjenstår reparasjon av skader i leiligheter etter fukt. Vi engasjerte rådgivende ingeniør for registering av skader i leilighetene og for utarbeiding av plan og kalkyle. Dessverre måte firma si fra seg oppdraget, og vi har nå engasjert nytt firma for å gjøre denne jobben. Styret er kjent med at det må utføres murerarbeider, gulvsliping, snekkerarbeid og maling i en del leiligheter. Vi trenger en helhetlig plan før bestilling. Arbeidet med registrering og utarbeiding av plan starter opp nå i mai. Reparasjoner vil starte i 6. etasje både i Oscars gate 6, a, b og c og i Oscars gate 8 b. Styret beklager forsinkelsen.
9. Styret har inngått avtale om Norgepris på innkjøp av elkraft og fjernvarme.
10. Styret har gjennomført vurdering av vår forsikring og sammenlignet med andre tilbud. Vi har besluttet å videreføre avtalen med KLP Skadeforsikring.
11. Styret har tegnet ny serviceavtale med HeisConsult rådgivning plan for vedlikehold heisene.
12. Løpende kontakt vaktmester.
13. Styret mottar et stort antall e-poster som det ofte kan være vanskelig å svare ut. Dette krever ekstra innsats fra styret i tillegg til andre viktige oppgaver som vi ønsker å jobbe med for sameiet.

19.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Oscarsgt 6/8

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 984 382	5 364 079	4 225 775	5 059 074
Sum		**6 984 382**	**5 364 079**	**4 225 775**	**5 059 074**
Andre inntekter	2	0	17 145	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**17 145**	**0**	**0**
Sum		**6 984 382**	**5 381 224**	**4 225 775**	**5 059 074**
Forretningsførsel og revisjon	3	176 222	172 855	174 500	176 000
Lønn og honorar	4	298 942	268 135	227 521	252 736
Vedlikehold	5	5 863 314	603 901	480 000	360 000
Eksterne tjenester	6	1 078 473	499 971	233 000	241 000
Kabel-tv og bredbånd		187 053	167 324	180 000	214 000
Forsikring		312 861	267 150	285 000	335 000
Kommunale avgifter		723 056	667 818	752 879	831 000
Brensel og strøm		834 569	835 991	540 000	725 000
Andre driftsutgifter	7	50 547	59 326	103 300	103 500
Tap o.l	15	36 680	0	0	0
Sum		**9 561 718**	**3 542 471**	**2 976 200**	**3 238 236**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-2 577 336**	**1 838 753**	**1 249 575**	**1 820 838**
Individuell innbetaling fra eiere		416 457	329 096	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-2 160 879**	**2 167 849**	**1 249 575**	**1 820 838**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	64 858	26 303	0	0
Rentekostnad	9	945 366	956 704	893 321	1 115 995
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-880 509**	**-930 401**	**-893 321**	**-1 115 995**
Årsresultat	**10**	**-3 041 388**	**1 237 448**	**356 254**	**704 843**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		4 550 966	-689 160	-374 847	-104 957
Endring i disponible midler	**10**	**1 509 578**	**548 288**	**-18 593**	**599 886**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		84 760	47 209
Forskuddsbetalte kostnader	11	133 998	120 632
Andre fordringer		8 933	6 662
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 165 599	1 049 337
Innestående på særvilkår	12	13 334	8 406
Sum omløpsmidler		**3 406 623**	**1 232 246**
SUM EIENDELER		**3 406 623**	**1 232 246**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-12 118 503	-13 355 951
Årets resultat	10	-3 041 388	1 237 448
Sum egenkapital	**13**	**-15 159 891**	**-12 118 503**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	17 113 630	12 562 664
Sum langsiktig gjeld		**17 113 630**	**12 562 664**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		85 312	11 283
Leverandørgjeld		1 227 583	619 008
Skyldig off. myndigheter		16 218	11 296
Påløpne renter		4 993	4 938
Annen kortsiktig gjeld		118 778	141 560
Sum kortsiktig gjeld		**1 452 884**	**788 084**
Sum gjeld		**18 566 514**	**13 350 749**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 406 623**	**1 232 246**

Oslo 31.05.26
Styret i Sameiet Oscarsgt 6/8

Sted:_____, dato:_____

Tor Hojem	Erik Forgaard	Knut Hoås
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 896 620	2 448 342	2 896 632	3 029 272
3607 Renter og avdrag	923 628	913 604	923 595	934 126
3609 Tillegg brensel	745 296	745 296	0	745 296
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	264 586	232 617	235 817	183 738
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	87 396	112 500	106 851	103 762
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	2 000 001	850 015	0	0
3646 Leie Garasjer	66 155	59 605	62 880	62 880
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	700	2 100	0	0
Sum	**6 984 382**	**5 364 079**	**4 225 775**	**5 059 074**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8400 Andre inntekter	0	17 145	0	0
Sum	**0**	**17 145**	**0**	**0**

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 375	9 250	7 500	5 500
Forretningsførerhonorar	112 116	107 262	112 000	115 500
Annen regnskapsførsel	54 731	56 343	55 000	55 000
Sum	**176 222**	**172 855**	**174 500**	**176 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	262 000	235 000	202 000	221 500
Arbeidsgiveravgift	36 942	33 135	25 521	31 236
Sum	**298 942**	**268 135**	**227 521**	**252 736**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 849 595	489 791	380 000	300 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	105 725	100 000	60 000
6640 Periodisk vedlikehold	13 719	8 385	0	0
Sum	**5 863 314**	**603 901**	**480 000**	**360 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	77 409	71 321	73 000	81 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	17 619	16 544	10 000	10 000
6725 Juridisk rådgivning	110 813	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	494 758	73 775	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	360 375	200 081	150 000	150 000
6790 Annen fremmed tjeneste	17 500	138 250	0	0
Sum	**1 078 473**	**499 971**	**233 000**	**241 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	199	1 964	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	7 328	11 609	0	0
7400 Kontingent HL	3 200	3 100	3 300	3 500
7710 Kostnader tillitsvalgte	0	1 776	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	9 746	15 516	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 091	4 621	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	9 266	0	0
7790 Andre driftskostnader	24 983	11 474	100 000	100 000
Sum	**50 547**	**59 326**	**103 300**	**103 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	59 094	24 731	0	0
8059 Andre renteinntekter	5 764	1 572	0	0
Sum	**64 858**	**26 303**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 8398.71.36254	148 285	182 402	167 292	134 558
8144 Lånenr 8398.71.61127	60 639	83 867	68 526	0
8152 Lånenr 1636.72.00654	512 787	682 638	657 503	0
8153 Renter gjeldsbrevlån	0	0	0	47 311
8154 Lånenr. 8398.72.76536	223 656	0	0	934 126
8159 Andre rentekostnader	0	7 797	0	0
Sum	**945 366**	**956 704**	**893 321**	**1 115 995**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**444 161**	**-104 127**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-3 041 388	1 237 448
Avdrag langsiktig lån	4 550 966	-689 160
B. Årets endring i disponible midler	**1 509 578**	**548 288**
C. Disponible midler 31.12	**1 953 739**	**444 161**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	80 367	77 144
1749 Forskuddsbetalte kostnader	53 631	43 488
Sum	**133 998**	**120 632**

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 13 334 bundne skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - LÅN

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	Balkonger - IN-avtale signert 19.01.2016		Refinansiering av løpende lån i DnB, samt utbedring av yttertak.
Lånenummer:	**16367200654**	**83987161127**	**83987136254**	**83987276536**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2016	2010	2025
Rentesats:	6.65 %	6.60 %	6.60 %	6.60 %
Beregnet innfridd:	28.01.2026	31.01.2041	30.09.2040	30.10.2045
Opprinnelig lånebeløp:	9 789 993	1 855 000	4 136 250	14 350 000
Lånesaldo 01.01:	9 417 467	907 414	2 237 784	0
Avdrag i perioden:	9 271 197	215 010	312 828	0
Opptak i perioden:	0	0	0	14 350 000
Lånesaldo 31.12:	**146 270**	**692 404**	**1 924 956**	**14 350 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	531 459	1 464 532	12 588 934

LÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367200654	1	3 603	3 603
	3	3 257	9 771
	3	3 118	9 354
	3	2 633	7 899
	3	2 564	7 692
	1	2 356	2 356
	9	2 217	19 953
	6	2 079	12 474
	8	2 009	16 072
	13	1 940	25 220
	3	1 871	5 613
	3	1 802	5 406
	3	1 732	5 196
	3	1 663	4 989
	3	1 594	4 782
	2	1 386	2 772
	1	1 247	1 247
	1	1 039	1 039
	1	831	831
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987136254	1	66 554	66 554
	2	60 155	120 310
	1	57 595	57 595
	1	48 636	48 636
	1	47 356	47 356
	1	43 516	43 516
	5	40 957	204 785
	5	38 397	191 985

LÅN

	7	37 117	259 819
	11	35 837	394 207
	1	34 557	34 557
	3	33 277	99 831
	3	31 997	95 991
	3	30 717	92 151
	2	29 437	58 874
	2	25 598	51 196
	1	23 038	23 038
	1	19 198	19 198
	1	15 359	15 359
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987161127	1	112 123	112 123
	2	77 453	154 906
	1	65 274	65 274
	2	64 980	129 960
	1	7 642	7 642
	2	6 907	13 814
	3	6 614	19 842
	1	5 584	5 584
	2	5 438	10 876
	5	4 703	23 515
	5	4 409	22 045
	8	4 262	34 096
	9	4 115	37 035
	3	3 821	11 463
	3	3 674	11 022
	3	3 527	10 581
	3	3 381	10 143
	2	2 940	5 880
	1	2 645	2 645
	1	2 205	2 205
	1	1 764	1 764
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987276536	1	353 482	353 482
	3	319 493	958 479
	3	305 898	917 694
	3	258 314	774 942
	3	251 516	754 548
	1	231 123	231 123
	9	217 527	1 957 743
	6	203 932	1 223 592
	8	197 134	1 577 072
	13	190 336	2 474 368
	3	183 539	550 617
	3	176 741	530 223
	3	169 943	509 829
	3	163 145	489 435
	3	156 348	469 044
	2	135 955	271 910

LÅN

1	122 359	122 359
1	101 966	101 966
1	81 573	81 573

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987276536 har første avdrag 30.01.2027 med kr 32 159	1	353 482	792
	3	319 493	716
	3	305 898	686
	3	258 314	579
	3	251 516	564
	1	231 123	518
	9	217 527	487
	6	203 932	457
	8	197 134	442
	13	190 336	427
	3	183 539	411
	3	176 741	396
	3	169 943	381
	3	163 145	366
	3	156 348	350
	2	135 955	305
	1	122 359	274
	1	101 966	229
	1	81 573	183

Note 15 - Tap på krav

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7830 Tap på fordringer	36 680	0	0	0
Sum	**36 680**	**0**	**0**	**0**

Restanse på kundereskontro NID 79339 er tapsført ifm styrevedtak

Resultat og balanse med noter for Sameiet Oscarsgt 6/8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Oscarsgt 6/8

Styreleder	Tor Hojem (sign.)	18.05.2026
Styremedlem	Knut Hoås (sign.)	18.05.2026
Styremedlem	Erik Forgaard (sign.)	04.05.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Oscarsgt 6/8**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Oscarsgt 6/8** som viser et **underskudd** på **NOK 3 041 388.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 13. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 4d28858a-74dc-496e-ae65-4539d50d11f1

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland 19. mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 4d28858a-74dc-496e-ae65-4539d50d11f1

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

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



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

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 4d28858a-74dc-496e-ae65-4539d50d11f1

VEDLEGG



Statusrapport Oscars gate 6-8

09.03.2026

Oppdragsinformasjon

Oppdragsgiver (BH)	Kontaktperson
Sameiet Oscars gate 6-8	Tor Hojem
Byggherrens representant – Utne Prosjekt AS	Joakim Utne

Hovedentreprenør (HE)	Kontaktperson
DVS AS	Rune Eikevik Hans Kristian Aamodt

Kontrakt

Kontrakt etter NS 8407	
Signert fra byggherre	Tor Hojem – 27.06.2025
Signert fra entreprenør	Leif Erik Mortensen – 17.06.2025
Igangsettelse iht. kontrakt	August 2025
Sluttfrist iht. kontakt	Desember 2025
Faktisk overtakelse	12.02.2026
Er fristforlengelse varslet, og akseptert av BH	Ja
Kontraktsum	Kr 6 335 770,- ink. mva
Sum endringsmeldinger	Kr 1 424 564,- ink. mva
Revidert totalsum	Kr 7 760 334,- ink. mva
Prosentandel endringskostnad av kontraktsum	22,48%
Er endringsmeldinger varslet og akseptert av BH	Ja

Fremdrift

Takene med arbeider på gavlfasade ved nr. 6, balkonger, altaner, overlys, skorsteiner, og annet er nå ferdigstilt. Stillasene er demontert, og rigg er fjernet. Overtakelsen ble utført 12.02.2026, og kun enkelte punkter ble registrert. Disse ble utbedret iht. protokoll og e-post dialog 03.03.2026 (det er ikke pr. dato bekreftet at alle punktene er lukket).

Arbeidene har blitt noe forskjøvet iht. kontrakt, grunnet tillegsbestillinger, og utførelse av arbeid som ikke er beskrevet i kontraktsposter. I forbindelse med dette skal det også nevnes at enkelte arbeider har hatt redusert behov for utbedring. Disse postene fremkommer som fratrekk, og har medført redusert byggetid. Helhetlig sett har entreprenøren levert innen den avsatte tiden medtatt krav om fristforlengelse knyttet til endringsmeldinger.

Forenklet beskrivelse av utført arbeid i prosjektet

Taktekkingen

Den opprinnelige taktekkingen har blitt demontert. Når underlaget ble avdekket fremkom det at den opprinnelige konstruksjonen var bygget med porebetong (Siporex/Ytong). Denne type byggemateriale er lignende Leca, men har flere porer i mindre format. Dette medfører at materialet er lettere, og mer håndterlig ved tilpasninger. Siporex/Ytong har også en god isolasjonsevne, noe som var kostnadsbesparende da byggematerialet også ga en bedre isolering. Materialene blir sjeldent benyttet i dag da det også har en høy oppsugingsevne for fukt, og ofte blir skadet grunnet fuktopptak. Allikevel kan materialet ha en lang levetid dersom det beskyttes tilstrekkelig for fukt, noe som er tilfellet i Oscars gate 6-8. Årsaken til dette er at takkonstruksjonen har blitt påført en grytetekking.

Grytetekking er også en eldre metode som i dag er erstattet av asfalt tekking. Hovedforskjellene ved arbeidsmetodene er at ved grytetekking så varmes asfaltblokker i et kar (derav navnet grytetekking), deretter så helles denne blandingen på den aktuelle flaten, og en asfaltpapp monteres over dette igjen. Den flytende asfalten har da en funksjon som lim. Fordelen med en slik tekking er at den smeltede asfalten trenger inn i underlaget og sikrer en helt tett konstruksjon. Bakdelen er at den er tilnærmet umulig å fjerne ved behov, og det er et ikke pustende belegg. Hovedgrunnene til at denne type tekking ikke i stor grad blir benyttet i dag er antallet ulykker forbundet med fremgangsmåten, og at den er vanskelig å fjerne i etterkant.

Ved at det her er benyttet Siporex/Ytong som materiale, og en grytetekking så har selve underkonstruksjonen svært få skader. Dette til tross for at den opprinnelige tekkingen hadde et svært redusert luftesjikt. Forholdene i sum har medført en redusert kostnad i prosjektet knyttet til utbedring av underlag (se punkt om økonomi under).

Underlaget ble utbedret etter beste evne, deretter ble det montert en ny asfaltpapptekking. Selve taktekkingen har nå blitt bygget opp igjen med økt luftesjikt, utført med sløyfer og lekter i impregnert treverk. Som takflate har det blitt valgt plater av typen Lindab LLPN20D Zink Magnesium, opprinnelig var det tiltenkt en trapesprofilert taktekking med kortere levetid og økt vedlikeholdsbehov. Dette medførte da en økt kostnad i prosjektet, men er en kvalitativ og estetisk bedre løsning.

Ved oppbygging av ny taktekking har det blitt montert ny underlagspapp, sløyfer og lekter for korrekt lufting, og takplater.

Overlys

Tilstanden på takenes overlys var ukjent før det ble montert stillas. Det ble raskt avdekket at disse var i bedre stand enn hva som kunne antas fra forundersøkelser. Fuktgjennomtrengning har trolig blitt forårsaket av uheldig løsning ved tekking rundt overlysene, og utettheter i pakninger/tettelister. Det ble da konkludert med at overlysene ikke hadde behov for utskiftning, men kun rehabilitering noe som medførte en redusert kostnad.

Overlysene ble utbedret ved å skifte ut pakninger, stramming av innfestning, og lignende. Overlysenes kledning har vært utført med plater montert på lekter, og isolasjon. Disse platene var montert uten

lufting, noe som har medført fuktskader mot overlysenes betongkonstruksjon. Trolig har dette vært en medvirkende årsak i forbindelse med fuktproblematikk på overlysenes innerside. Dette ble utbedret ved å videreføre tekkingen opp langs ytterveggene, etablere luftesjikt, og utskiftning av isolasjon.

Altaner

Altanene har blitt rehabilitert ved å tilbakestille konstruksjonen. Topplag, og påstøp har blitt fjernet. Membranløsninger har blitt demontert. Sluk og utløp har blitt utbedret. Ved altanenes utside har kledningen blitt fjernet, underlaget utbedret, og ny kledning/overflatebehandling blitt montert.

Balkonger

På balkongene har det blitt skiftet belegg, for å etablere et tett sjikt mot konstruksjonen under. Dette medførte at slitelaget også måtte fjernes for adkomst, og dermed skiftes ut. Beslagsløsninger har blitt utbedret for å sikre tette overganger mota andre konstruksjoner. Rekkverket som har blitt montert har likt uttrykk som øvrig rekkverk, og tilfredsstiller gjeldende krav. Skilleveggene mellom boenhetene har også blitt skiftet til en mer egnet løsning.

Takrenner, og nedløp

Takrennene har blitt skiftet ut og betongforkanten bak har blitt malt. Skader i puss på gavl har blitt lokalt utbedret.

De opprinnelige nedløpene var preget av slitasje, og uheldige løsninger. Enkelte steder var nedløpene skadet, og hadde løsninger som utsatte omkringliggende konstruksjon for fukt. Disse forholdene har blitt utbedret ved å endre løsninger, og skifte ut nedløp.

Skorsteiner

De opprinnelige skorsteinene hadde pipehatter av betongplater. Disse platene hadde korrodert armering, avskallinger, og var preget av slitasje. For en mer varig og egnet løsning ble disse demontert, og pipehatter i stål, med bueform ble montert.

Flere av skorsteinene rundt overlysene, har blitt montert (eventuelt overlyset har blitt montert) slik at de står i sammenheng med hverandre. Dette i sammenheng med uheldig løsninger for beslag har trolig medført fuktskader i trappeoppgang. Beslagsløsningene ble utbedret til en mer egnet og tett løsning. I sammenheng med dette har enkelte skorsteiner blitt reparert ved del over tak.

Skorsteiner har fått nye pipehatter, oppkanter, og enkelte har blitt påført blikk rundt hele skorsteinen. Hovedsakelig gjelder dette skorsteiner i tilknytning til overlys, og de lave.

Betongrehabilitering

Ved demontering av taktekkingen blir det registrert at det kun er bærende elementer i betong i takkonstruksjonen. Dette medførte at betongrehabiliteringsposten ble redusert. Under taktekkingen er det montert elementer i Ytong/Siporex. Lokale skader i elementene har blitt utbedret, og skader i den bærende betongkonstruksjonen har blitt reparert.

Økonomi

I løpet av prosjektet har det blitt avdekket forhold som har ført til både fratrekk, og tillegg i totalsum. Disse forholdene er knyttet til følgende arbeider (nummerering i oppsett samsvarer ikke med de mottatt fra entreprenør. Årsaken til dette er at UP har registrert endringene før de formelle varslene fra entreprenør har blitt mottatt. Summenene samsvarer allikevel):

EM nr.	Beskrivelse	Kostnad eks. mva
1	Ny type tekking	Kr 126 540,-
Redegjørelse	De to takene har tidligere hatt forskjellig type tekking. Som en del av tilbakestillingen ble det bestemt at takene skal ha lik tekking. Dette gjør også at vedlikeholdet videre gjøres enklere.	
2	Demontering av markiser, tildekking av møbler, etc.	Kr 12 320,-
Redegjørelse	Der beboere selv ikke har hatt kapasitet til å fjerne løsøre, utstyr etc. på balkongene har dette blitt ivaretatt av entreprenøren.	
3	Omgjøring av EL-forsyning til 32 amp	Kr 2 323,-
Redegjørelse	For å få nok elektrisk kapasitet måtte el-forsyningen omgjøres.	
4	Endelig sum for overlys	Fratrekk Kr 457 900,-
Redegjørelse	Ved at en utskiftning ikke var nødvendig, har det blitt trukket fra kontraktssum. Deretter har det blitt lagt til sum for nødvendig vedlikeholdsarbeid.	
5	Etablering av skottrenner	Kr 46 160,-
Redegjørelse	Denne posten var ikke medtatt i kravspesifikasjonen, men er et nødvendig arbeid.	
6	Pipetopper med bue	Kr 15 400,-
Redegjørelse	Opprinnelig var det montert pipetopper i betong (flat betongskive). Det ble registrert at disse var i dårlig stand da stillaset ble montert. Det ble derfor bestemt at disse skiftes ut med pipetopper i metall.	
7	Sløyfebånd montert	Kr 18 474,-
Redegjørelse	Arbeidet ble bestilt som et ekstra kvalitetsmoment for fremtiden.	
8	Pussrep. Av skorsteiner (ink. fratrekk for kontraktspost)	Kr 104 500,-
Redegjørelse	Det var behov for ytterligere rehabilitering av skorsteiner, enn hva som opprinnelig var beskrevet.	
9	Fjerning av pipetopper i betong	Kr 15 000,-
Redegjørelse	Posten har sammenheng med nr. 6 og er hensatt til demontering, og avfallsbehandling.	
10	Tillegg ved nedløp 8 A	Kr 39 000,-
Redegjørelse	Enkelte nedløp har behov for ytterligere reparasjoner. Disse har blitt avdekket løpende.	
11	Pussrep. Utvendig side altan del 1	Kr 97 920,-
Redegjørelse	Etter demontering av kledning på altaner ble det avdekket behov for reparasjoner i pussflaten.	
12	Rehabilitering av altan del 1	Kr 200 815,-
13	Rehabilitering av altan del 2	Kr 139 330,-
14	Rehabilitering av altan del 3	Kr 207 170,-
Redegjørelse	Postene er hensatt til nødvendig rehabilitering av altaner. Dette har også en sammenheng med fuktproblematikk i boliger under.	

15	Stillas for inspeksjon av tak	Kr 7 504,-
Redegjørelse	Det ble bestilt et ekstra stillastårn for inspeksjon av tak på «tårn».	
16	Pussrep. På gavl	Kr 23 874,-
Redegjørelse	Ved gavl mot Oscars gate 4, ble det registrert behov for lokal utbedring.	
17	Maling av takfot bak renner	Kr 16 306,-
Redegjørelse	Ved demontering av opprinnelige takrenner ble det registrert at forkanten ikke var malt.	
18	Helbeslå 10 stk. piper i nr. 6.	Kr 183 600,-
19	Helbeslå 3 stk. piper i nr. 8.	Kr 48 975,-
20	Forhøye pipe i nr. 8 ved møne	Avvist
21	Forhøye luftepipe ved overlys nr. 6	Kr 9 500,-
Redegjørelse	Det er bestilt montering av beslag på skorsteiner med behov for dette.	
22	Nye varmekabler (mengdeberegnes)	Kr 185 150,-
23	Riving eksisterende kabler (mengdeberegnes)	Kr 8 500,-
Redegjørelse	De opprinnelige varmekablene var stedvis defekte, sprø/harde, og ført ned i nedløp på en slik måte at kablene må demonteres. De opprinnelige varmekablene kan derfor ikke gjenbrukes, med dette som grunnlag ble det besluttet en utskiftning.	
24	Nye vindskibeslag dekkbord nr. 6	Kr 2 940,-
Redegjørelse	Det ble registrert at disse var i dårlig forfatning, og derfor behovet for utskiftning.	
25	Gesims terrasse, økning i bredde	Kr 23 400,-
Redegjørelse	Grunnet montering av forskriftsmessig håndløper, måtte gesimsen økes i bredde.	
26	Fratrekk for post 3.2 betongrehabilitering	Fratrekk Kr 280 000,-
Redegjørelse	Redusert behov.	
27	Nytt belegg på altan inkl. ekstraarbeid	Kr 75 000,-
Redegjørelse	Ved en altan er utformingen slik at det ikke kan benyttes tiltenkt belegg. Det blir derfor benyttet en annen type belegg.	
28	Reparasjon av innvendige vegger altan	Kr 62 420,-
Redegjørelse	Enkelte vegger ved brystning på altan var i en slik forfatning at det var behov for utbedring.	
29	Riving og gjenoppbygging tak på altan	Kr 15 000,-
Redegjørelse	I forbindelse med utbedring av fasader ved takskille, nedløp, og brystning ble det et behov for å de- og remontere en takkonstruksjon.	
30	Fyringskostnader (avregnes)	-
Redegjørelse	Ble ikke et behov i prosjektet.	
31	Fuktprøve betonggulv altan	Avvist
Redegjørelse	Ikke ansett som et behov	
32	Flytte soilrør ved overlys nr. 8	Kr 4 500,-
Redegjørelse	Soilrøret var montert med en plassering som medførte problematikk ved montering av ny tekking.	

33	Forlenge 5 soilrør i luftepipe nr. 8.	-
Redegjørelse	Ikke ansett som et behov	
34	Spesial pipehatt v/luftepipe nr. 8	-
Redegjørelse	Ikke ansett som et behov	
35	Bytte soilrør med sprekk i nr. 6	Kr 2 500,-
Redegjørelse	Lufting over tak hadde skader, og ble skiftet ut.	
36	Montere nytt gulv på balk. 6 etg.	Kr 71 875,-
Redegjørelse	Det var kun medtatt for belegg, nytt tremmegulv ble bestilt.	
37	Fratrekk for fotbeslag og pipetopper	Fratrekk Kr 112 000,-
Redegjørelse	Posten ble trukket ut av kontrakt da pipene ble helbeslått.	
38	Demontering markise i nr. 8, leil 30	Kr 1 500,-
Redegjørelse	Arbeidene krevde at enkelte markiser ble de- og remontert.	
39	Maling av brystning og vegg på altan i nr. 8	Kr 10 350,-
Redegjørelse	Enkelte flater hadde behov for ny overflatebehandling.	
40	Utskifting av varmekabler i 8A	Kr 163 685,-
Redegjørelse	De opprinnelige varmekablene var stedvis defekte, sprø/harde, og ført ned i nedløp på en slik måte at kablene må demonteres. De opprinnelige varmekablene kan derfor ikke gjenbrukes, med dette som grunnlag ble det besluttet en utskiftning.	
41	Utskifting av nedløp ved altan 8A	Kr 1 980,-
Redegjørelse	Nedløpet hadde en uegnet løsning, og var skadet.	
42	Etterisolering og beslag rundt vindu 8A	Kr 2 310,-
Redegjørelse	Vinduet var utett, noe som medførte vanninntrengning. Forholdet måtte utbedres grunnet byggearbeidene.	
43	Beslag over loftsluke på altan 8A	Kr 770,-
Redegjørelse	Tiltak for å hindre vanninntrengning.	
44	Remontering av 4 markiser	Kr 17 250,-
Redegjørelse	Demontert markiser måtte remonteres.	
45	Varmekabler i skottrenne	Kr 47 710,-
Redegjørelse	Tiltak for å redusere isdannelser på tak.	
46	Fratrekk for utløp fra balkonger	Fratrekk kr 22 000,-
Redegjørelse	Dette var medtatt, men ikke mulig å gjennomføre.	
Totalt		Kr 1 139 651,-

Den økonomiske statusen i prosjektet er da slik:

Kontraktsum ink. mva	Kr 6 335 770,00
Sum endringer iht. mottatt oversikt fra ENT ink. mva	Kr 1 424 564,00
Revidert totalsum for arbeidene	**Kr 7 760 334,00**

Bildedokumentasjon

Bilder fra befaringer		
Nr	**Observasjon/registrering**	**Beskrivelse**
01		Igangsettelse av stillasmontering.
02		Påbegynt montering av tak over tak konstruksjon. Den opprinnelige tekkingen er ikke demontert.
03		Opprinnelig tekking har slitasje, korrosjon, og utettheter.

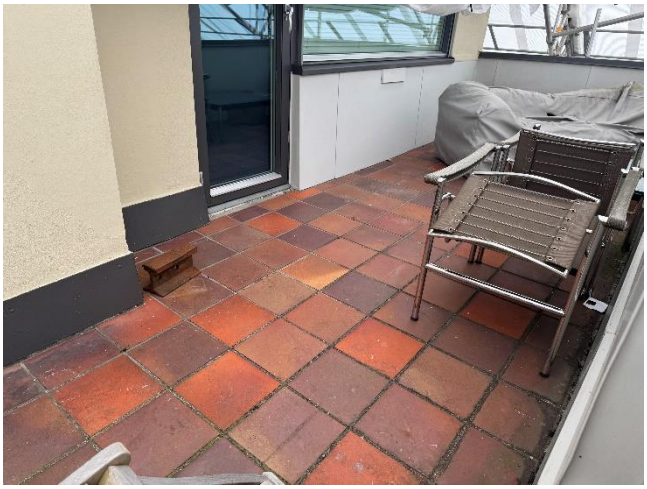
Bilder fra befaringer		
04		Eksempelbilde på utettheter.
05		Det blir planlagt for veien videre.
06		Ved gavl mot Oscars gate 4, registreres det skader i puss.

Bilder fra befaringer		
07		Underlaget blir undersøkt før demontering av tekking.
08		Montering av stillas i Oscars gate 8 er ikke påbegynt.
09		Tekkingen er her demontert og de opprinnelig sløyfene, og lektene vises. Det er lite lufting under platene.

Bilder fra befaringer		
10		Skorsteinene er bygget med det som i dag vurderes som uheldige løsninger.
11		Tekkingen rundt overlysene er demontert. Det avdekkes en vindsperreduk.
12		Bak duken er det lekter på isolasjon som er limt direkte på betongen.

Bilder fra befaringer		
13		Tekkingen, lekter, og sløyfer er demontert.
14		Underlaget til taktekkingen er bygget med grytetekking.
15		Det er påbegynt montering av stillas ved Oscars gate nr. 8.

Bilder fra befaringer		
16		Ny underlagspapp er montert, og det er påbegynt arbeider med nye lekter.
17		Ved overlysene har isolasjonen blitt skiftet, og nytt rammeverk er montert.
18		Stillas ved nr. 8 er godt i gang.

Bilder fra befaringer		
19		Montering av sløyfer på lekter, og arbeid med overlys ved nr. 6.
20		Bildet viser kledning på altan, og taktekking i nr. 8.
21		Det blir diskutert behov, og løsninger for utbedringer av altaner.

Bilder fra befaringer		
22		Flere nedløp må utbedres til mer hensiktsmessige løsninger.
23		Skorsteinene er i direkte kontakt med overlysene, og en del av inntekkingen.
24		Det registreres flere svake punkter i overgangene mellom skorsteiner og overlys.

Bilder fra befaringer		
25		Videre arbeider med ny taktekking på nr. 6.
26		Produksjon av renner er igangsatt.
27		Ved demontering av kledning på altan avdekkes det skader på konstruksjon bak.

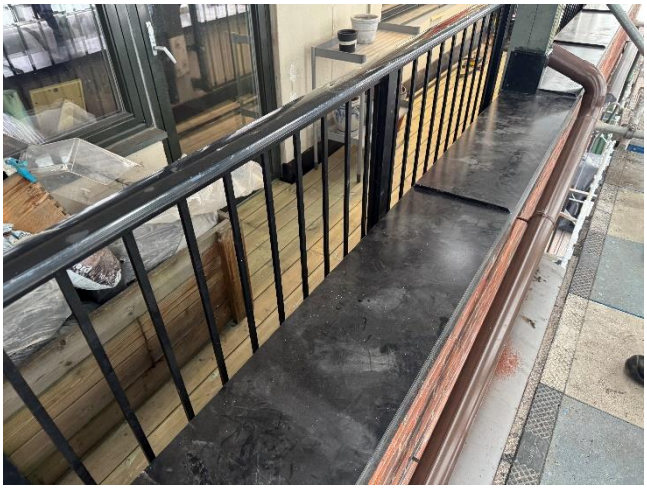
Bilder fra befaringer		
28		Utløpsløsningen til sluket har medført større omfang av skader.
29		Fuktinntrengning, og andre forhold har medført at armeringen har korrodert.
30		Ny platetekking er påbegynt montert i nr. 6.

Bilder fra befaringer		
31		Oversiktsbilde etter påbegynt arbeid med ny tekking.
32		Lufting til soil står nære gesims, og må flyttes.
33		Betongarbeider ved altaner er tilnærmet ferdigstilt.

Bilder fra befaringer		
34		Altanenes utside er nesten ferdig, og det er begynt rehabilitering av dekket på innsiden.
35		Det blir registrert flere lag med membran, og påstøp. Dette må fjernes før ny oppbygging kan monteres.
36		Bildet er fra ferdigbefaring i nr. 6. Det gjenstår enkelte arbeider.

Bilder fra befaringer		
37		Oversiktsbilde fra ferdigbefaring.
38		Oversiktsbilde fra ferdigbefaring.
39		Oversiktsbilde fra nr. 8. Videre montering av tekking må avventes til arbeider med altan er ferdigstilt.

Bilder fra befaringer		
40		Bilde viser innside av altan. Arbeidene nærmer seg ferdig.
41		Oversiktsbilde fra ferdigbefaring ved Oscars gate 8.
42		Fasaden har blitt reparert, og påført ny overflatebehandling.

Bilder fra befaringer		
43		Rekkverk, og tremmegulv er montert på balkongene.
44		Nedløpene er reparert.

Oppsummering/ oppstilling av tilbud vedr totalutskifting Oscars gate 6-8

V.1.0

Sameiet Oscars gate 6-8

03.02.2026

Utarbeidet av: HeisConsult Teknisk Rådgivning	KONE AS	Heiskompaniet	Otis	Schindler AS
	www.kone.no	www.heiskompaniet.no	www.otis.no	www.schindler.no
Priser:				
Pris ny heis, inkl montering.	kr 9 500 000,00	kr 7 491 468,00	Ikke mottatt	kr 8 745 000,00
Rundsum pr heis	kr 1 900 000,00	kr 1 555 000,00		kr 1 750 000,00
Brakke		kr 50 000,00		ink
Tillegg for ekstra etasje i blokk 6		kr 77 400,00		ink
Tot pris med betongsaging, ekstra etasje og "alt":	kr 9 500 000,00	kr 7 773 668,00		kr 8 745 000,00
Pris Service/Alarm eks mva. pr. år. pr. heis	kr 13 657,00	kr 7 200,00		ikke oppgitt
Sum service, alarm og ovevåking	kr 13 657,00			
Pris timepriser eks. mva.	kr 1 639,00	kr 1 782,00		kr 1 990,00
Tider:				
Levert tilbud, pr e-post innen frist	Nei	ja	ikke mottatt	ja
Kortest leveringstid heiser -	ikke oppgitt	12		12 uker
Kortest gjennomføring tid pr heis -	Ikke oppgitt	11		11 Uker
Generelt: (ny heis, Steinkjer)				
Type heis	KONE NanoSpace	Vesna		Schindler 3000 Plus
Nyttelast- kg	320	320	0	320
Hastighet på heis	1,0m/s	1,0m/s		1,0m/s
Plassering av tavle	ved øverste dør.	Ved/ i dørkarm øverste dør		Ved/ i dørkarm øverste dør
Type styring	KCE	Vesna		1KS
Type regulering	Freksvensregulert	Freksvensregulert		Frekvensregulert
Behov for trafo (i så fall inkl)	Ja, Inkl. lavtapstrafo	Ja, Inkl. lavtapstrafo		Ja, Inkl. lavtapstrafo
Maskineri	Kone	Akis		Schindler
Hovedsikring (minste)	Eksisterende	Eksisterende		Eksisterende
Oppheng (1:1, 2:1 osv)	2:1	2:1		2:1
Wire/ Belt	Belte	Wire		Belter
Ihht. NS EN 81-73	Ja	Ja		Ja
Ihht. NS EN 81-70	Ja	Ja		Ja
Heisstolen:				
Størrelse heisstol (b*d*h) mm. (Varierer fra sjakt til sjakt, utgangspunkt 6A)	1050 x 850 x 2110 mm	850 x 800 x 2000		920 x 860 x 2100
Utførelse (vegger, tak gulv)	I henhold til standard sortiment	I henhold til standard sortiment		I henhold til standard sortiment
Speil i heisstol	Ja	Ja		Ja
Dørstyringstype	KES202			Fermator Elite
Dørbredde i mm (lysmål) Høyde er 2000mm	800	700		800
Kupedør, overflate	Rusfri	Rustfri		
Alarm type / benevnelse	KRM (Kone)	MP		Cube (Schindler)
Sjaktdører:				
Omramming av dører (inkl)	Ja			Ja
Etasjetablå plassering	I karm	I karm		I karm
Overflate	Standard	Standard		Standard
Brannklasse benevnelse				
Sjakt:				
Stillas nødvendig (skal være inkl)	om nødv inkl	Tolker det som nødvendig	om nødv inkl	Ikke nødvendig
Ventilasjon	eksiserende	Eksisterende	eksiserende	eksiserende
Minste topphøyde (mm)	eksisterende	Eksisterende	eksiserende	Eksisterende
Minste gruvedybde (mm)	eksisterende	Eksisterende	eksiserende	Eksisterende
Utstyr for redusert gruve/ topp	Redusert topp	Ikke oppgitt, men høyst sannsynlig.	Redusert topp	Redusert topp
Totalevaluering	Kone har ikke klart å levere ett komplett tilbud enda, da deres samarbeidpartner på bygningsmessig ikke har klart å levere tilbud på sin del. Sum som er oppgitt er fra ett tilsvarende prosjekt i Oslo, så den er retningsvisende, men ikke nøyaktig. Kone sin løsning gir den beste utnyttelsen av dagens heissjakter, og de bredeste dørene. Men prisen er også høyere, så har må det en forhandling til før videre evaluering. Min vurdering er at Kone tilbyd den beste løsningen, men det må selvsagt vurderes mot pris.	Heiskompaniet har levert det rimeligste tilbudet, men ikke like oversiktelig som Schindler sitt. Deres heiskupè er 10cm lavere enn konkurrentene, og det trekker ned da heisen vil føles enda mer klaustrofobisk med lavt tak. Tross at Heioskompaniet er rimeligst vektes de lavere pga den lave takhøyden.	Ikke mottatt tilbud fra Otis.	Schindler har levert ett godt utarbeidet tilbud. Detaljert og beskrivende, helt klart best på tilbudsutførelse. De er ikke rimeligst, samtidig så har de inkludert det alle meste i totalprisen som gjør det oversiktelig. De tilbyr noe smalere døråpning enn da andre. Anbefaler å gå videre til avklaringsmøte med Schindler for å få alle detaljer på plass før evt kontrakt.
Rangering (1 = førstevalg, 2= andrevalg osv)	3	2		1

MULIGHETSSTUDIE: BIL/SYKKELPARKERING, OPPGRADERING AV BAKGÅRD OG SØPPELHÅNDTERING



- Søppelhåndtering
- Sykkelparkering/elsykkelparkering med lademuligheter.
- Bilparkering og lademuligheter med betalingsordning ved å fjerne garasjer.
- Sosiale møteplasser i bakgård med møblering.
- Asfaltering av innkjøring fra gaten og bakgården.
- Belysning i bakgård

MULIGHETSSTUDIE: BIL/SYKKELPARKERING, OPPGRADERING AV BAKGÅRD OG SØPPELHÅNDTERING



- Søppelhåndtering
- Sykkelparkering/elsykkelparkering med lademuligheter.
- Bilparkering og lademuligheter med betalingsordning ved å fjerne garasjer.
- Sosiale møteplasser i bakgård med møblering.
- Asfaltering av innkjøring fra gaten og bakgården.
- Belysning i bakgård

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Oscarsgt 6/8 torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Kristelig Gymnas Auditoriet.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Oscarsgt 6/8

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tor Hojem ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 17 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 6 representert med fullmakt, til sammen 23 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ying Wang ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Bjørg (dødsbo) Hammervold valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Fullmektigen til Solveig ønsker at det gjennomfører en dørklokken og postkasseskilt.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

Fullmektigen til Solveig Grinder ønsker at det gjennomfører en dørklokken og postkasseskilt.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det er foreslått å honorere styret med kr 100 000,-

Styrets leder i følge tilbud:

Fast lønn pr. mnd. kr. 15 000.- (justert fra 14 000.-)
Etter medgått tid / timesats kr. 1 550.- (eks. mva.) (justert fra 1 500.-)
"Andre kostnader" kr. 15 000.- / pr. år (eks. mva) (justert fra 14 000.-)

Vedtak:
Styret honoreres med: Kr 100 000,- til fordeling for perioden 2025 - 2026

Styrets leder:

Fast lønn pr. mnd. kr. 15 000.- (justert fra 14 000.-)

Etter medgått tid / timesats kr. 1 550.- (eks. mva.) (justert fra 1 500.-)

"Andre kostnader" kr. 15 000.- / pr. år (eks. mva) (justert fra 14 000.-)

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret etter reparasjon yttertak
Styret viser til vedlagte rapport utarbeidet etter utførte reparasjoner på yttertakene.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om utskifting av heis
Styret ønsker å orientere om følgende plan for utskifting av heisene. Utskifting er nødvendig vedlikehold, som ligger innenfor styrets mandat. Sameiets styre vil signere avtale med utførende Schindler etter årsmøtet.

Heis 1 i bygg 8 A planlegges skiftes ut i desember 2026, og Heis 2 i bygg 8 B planlegges skiftes ut i januar 2027. Kostnad pr heis anslås å beløpe seg til kr 2 millioner pr heis. Se vedlagt innstilling fra Heisconsult AS.

Forslag til finansiering legges frem for ekstraordinært årsmøte høsten 2026.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.3 Orientering fra styret vedr fuktskader i leiligheter

Tak og altaner nå tekket om og vi har stoppet lekkasjene som har vært et problem i mange år. Vi engasjerte rådgiver for å gjennomføre kartlegging av omfanget i leiligheter som skal repareres. Etter flere purringer og oppfølging fra styret har vi nå besluttet å engasjere et annet firma med bedre kapasitet. Norconsult har opplyst at de kan påta seg oppdraget. Vi har ikke inngått avtale enda, men det er nær forestående.

Vi planlegger da at Norconsult gjennomfører befaring i alle aktuelle leiligheter og utarbeider en kalkyle for styret.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.4 Orientering fra styret - mulighetsstudie bakgård

Se vedleggene vedrørende mulig utvikling av bakgården.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra seksjonseier vedr salg av vaktmestrerleileilighet

Salg av vaktmesterbolig for å bedre sameiets økonomi.

Sameiet har over tid hatt svak og utfordrende økonomi, med økende kostander til vedlikehold ved opptak av nye lån og flere engangsinnbetalinger fra hver seksjonseier.

Styret ønsker ikke å lage en vedlikeholdsplan for 10 år fram i tid. På en eiendom/ bygningsmasse som fortsatt har betydelige etterslep av vedlikehold. Viser til mottatt email fra styret 29.04.26.

Styret er i gang med seksjonering av vaktmesterbolig fra næringslokale til eierseksjon (dette tar maks 1/2 år)

På årsmøte i 2023 ble det enstemmig vedtatt at styret iverksetter seksjonering av vaktmesterbolig.

Denne boligen representerer en betydelig verdi i dag, som ikke utnyttes optimalt sett opp mot sameiets økonomiske situasjon. Et salg ville kunne frigjøre betydelige verdier til helt nødvendige vedlikehold/tiltak. For å redusere noe av vår økonomiske press.

Vedtak:
Forslagsstiller blir enige med styret om å fremlegge styrets innstilling som vedtak til protokoll.

Årsmøte venter med å gi fullmakt til salg, slik at en kan se både verditakst og redegjørelse vedr skatt.

Styrets ordlyd er enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra seksjonseier vedr bestilling av kontainer

Jeg har på e-mail til styret oppfordret til å bestille container/e (skulle se på saken, fremmer den allikevel)

Grunnet til at seksjonseierne i vårt sameie ikke følger opp eget ansvar for søppel, lagring og orden i fellesarealer.

NÅR DETT IKKE BLIR OVERHOLDT må styret ta ansvaret for å håndheve sameiets regler og ivareta brannsikkerhet og orden i sameiet.

Vedtak:
Forslagsstiller blir enige med styret om å fremlegge styrets innstilling som vedtak til protokoll.

Styret takker for forslaget. Det ligger trygt innenfor styrets ansvarsområde å sørge for bestilling av kontainer samt sende ut påminnelse til alle om ikke å plassere gjenstander på fellesområdene. Styret kan uten forvarsel fjerne hensatte gjenstander.

Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tor Hojem.

Tor Hojem (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Tor Hojem ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Knut Hoås og Erik Forgaard.

Knut Hoås (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Knut Hoås ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av styremedlem for 1 år

Erik Forgaard (stiller til gjenvalg).

Vedtak:
Erik Forgaard ble valgt inn for et år.

6.4 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

John Philip Goller Buhl (stiller til gjenvalg)
Helene Sommer (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Helene Sommer og John Philip Goller Buhl ble valgt for 1 år.

6.5 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

Ruth Fasting
Elin Skauge
Julian Berntzen ønsker å fratre.

Sigrid N Seitz stilles til valg.

Vedtak:
Ruth Fasting
Elin Skauge

Sigrid N Seitz ble valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:30.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Tor Hojem
Styremedlem, Knut Hoås
Styremedlem, Erik Forgaard
Varamedlem, Helene Sommer
Varamedlem, John Philip Goller Buhl

Energiattest



Adresse **Oscars gate 8B, 0352 OSLO**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361252**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80516584**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **212**
Seksjonsnummer **49**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1940**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **124,01**

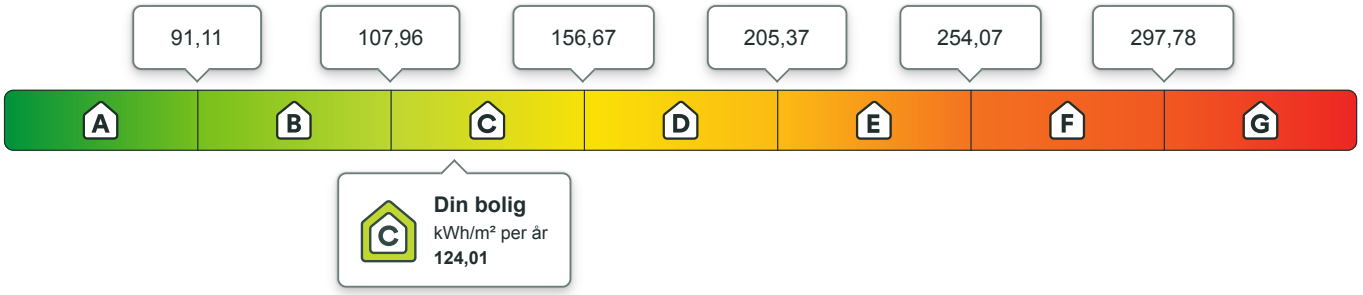
Oscars gate 8B, 0352 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 400,13	**124,01**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oscars gate 8B, 0352 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Oscars gate 8B, 0352 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Grape:

Grape Architects AS Ruseløkkveien 14 0251 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Prosjekt: Grensen 17 og 19
G.nr/ B.nr: 214/277
Prosjektnr.: 25-0450

PBE's saksnr: 2025/12662
Vår ref.: Håkon Hilland
Dato: 31.03.2026

Vedr søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse.

Det vises til planlagt innsendt rammesøknad for Pilestredet 61 som gjelder følgende tiltak:
- Riving av eksisterende uthus og carport. Riving av balkong på hovedhus.
- Bruksendring til bakeriutsalg i 1 etg, ombygging og tilbygg glassveranda.
- Nybygg av drivhus og uthus for hcwc.
- Utomhusanlegg med uteservering.

Eksisterende bolig i hovedhusets 2 etasje beholdes.

SØKNAD OM UNNTAK FRA MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Hjemmel: pbl. § 13-1 **Saksnr. MFT:** 202552166 (videreført i 2025/20912)

1. Innledning

Det søkes om unntak fra midlertidig forbud mot tiltak (MFT) vedtatt 06.05.2025, jf. pbl. § 13-1. Søknaden fremmes som vedlegg til rammesøknad for bruksendring og ombygging av Pilestredet 61, og ønskes behandlet parallelt med pågående reguleringsarbeid i regi av Byantikvaren.

Byantikvaren er anmodet om å uttalelse seg til denne unntakssøknaden. Tiltakshaver har hatt dialog med Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten gjennom to felles befaringer, og tilbakemeldingene fra begge etater har vært positive til de planlagte tiltakene.

2. Bakgrunn

MFT ble nedlagt 06.05.2025 som følge av en søknad om oppføring av rekkehus med tre boenheter fra daværende eier. Eiendommen hadde i perioden forut for forbudet vært gjenstand for gjentatte forsøk på større byggeprosjekter som ville ha skadet eiendommens verneverdier. Forbudet er begrunnet i behovet for å beskytte Sæterhyttens kulturhistoriske og arkitektoniske verdier, hageanleggets naturkvaliteter og eiendommens historiske karakter som identitetsmarkør langs Pilestredet.

Som oppfølging varslet Byantikvaren 19.01.2026 oppstart av detaljregulering med formål om hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø. Planarbeidet er estimert ferdigstilt tidligst vår 2027.

Tiltakshaver Anne på landet AS kjøpte eiendommen høsten 2025 med mål om å bevare og aktivt forvalte de verneverdige kvalitetene gjennom skånsom rehabilitering og publikumsrettet bruk.

Prosjektet er fra starten utviklet i dialog med Byantikvaren, og tiltakshaver er avhengig av å kunne åpne driften innen høsten 2027 for at prosjektet skal være økonomisk bærekraftig.

3. Tiltak det søkes unntak for

Kategori A – Vedlikehold og rehabilitering

- Reparasjon av tak
- Drenering av hus og hage
- Pigging av eksisterende kjellergulv og legging av nytt gulv. Nye innvendige vegger i kjeller og forlengelse av trapp
- Vann- og avløpsarbeider, samt sanitærinstallasjoner i kjeller
- Riving av bad plan 1. Reetablering av innvendige vegger i stue plan 1
- Skraping og maling av fasader hvit med grønne karmer

Kategori B – Bruksendring, ombygging, tilbakeføringer og nybygg

Bruksendring:

- Bruksendring av plan 1 fra bolig til bevertning/ bakeriutsalg
- Bruksendring av kjeller til kjøkken, personalrom og lager
- Plan 2 beholdes som bolig og bruksendres ikke (tidligere innspilt som pensjonat)

Ombygging:

- Ombygging av plan 1 til serveringslokale/ bakeriutsalg med ny planløsning

Nybygg/tilbygg:

- Ny vinterhage mot bakhagen, som tilbakeføring av historisk dokumentert balkong/veranda fra 1915, i samme stil og vindusutforming som hovedhuset. Tiltaket etablerer samtidig trinnfri universell adkomst til kaféen
- Nytt uthus i bakhagen med HCWC og redskapsbod, plassert i tomtens sørvestlige hjørne – historisk dokumentert plassering av sekundærbebyggelse på eiendommen frem til 1915
- Nytt drivhus som erstatning for eksisterende carport på samme plassering og areal

Riving:

- Riving av eksisterende uthus foran hovedfasaden, etter ønske fra Byantikvaren
- Riving av eksisterende balkong mot bakhagen, samme plassering som ny vinterhage
- Riving av eksisterende carport

4. Forholdet til MFT og planarbeidets bevaringsformål

Tiltakshaver deler fullt ut intensjonen bak MFT og det pågående planarbeidet. Vi mener tiltakene i begge kategorier understøtter de hensynene planarbeidet skal ivareta.

Vedlikehold og rehabilitering (kategori A)

Tiltakene i kategori A er istandsetting som er nødvendig for å sikre bygningens tilstand. De endrer verken bruk, volum eller ytre karakter, og tidlig oppstart er viktig for å unngå ytterligere forfall.

Tilbakeføringer og erstatninger – ikke ny utnyttelse (kategori B)

Samtlige nye bygg er enten tilbakeføringer av historisk dokumenterte elementer eller erstatninger av eksisterende godkjente bygg på identisk plassering. Vinterhagen viderefører en konstruksjon dokumentert i tegningsunderlag fra 1915. Det nye uthuset plasseres i tomtens sørvestlige hjørne, der det historisk har stått sekundærbebyggelse. Drivhuset erstatter eksisterende carport, godkjent i 2011, på samme sted.

Prosjektet medfører en begrenset økning i bebygd areal på 10 m^2, fra eksisterende 156,7 m^2 til 166,7 m^2 men med økt tomteareal blir utnyttelse redusert fra 25,5% til 24,9 %. Se også vedlegg E-22. Økningen på 10 m2 knytter seg utelukkende til tilbakeføringene og erstatningene nevnt ovenfor. Tiltakshaver er kjent med at Byantikvaren har signalisert at eksisterende bebyggelse skal utgjøre maksimal utnyttelse i den kommende reguleringsplanen, og ber om at planarbeidet åpner for det bebygde arealet prosjektet legger opp til, slik det fremgår av vedlagte tegninger og redegjørelse i rammesøknaden.

Styrking av vernebildet

Eksisterende uthus foran bygningens hovedfasade rives etter ønske fra Byantikvaren, slik at den opprinnelige fasaden igjen eksponeres i sin helhet mot Pilestredet. Eksisterende balkong erstattes av den historisk forankrede vinterhagen. Alle verneverdige trær bevares, og hageanlegget tilbakeføres til et frodig uttrykk fra begynnelsen av 1900-tallet, i henhold til utomhusplan utarbeidet av Studio Oslo Landskapsarkitekter.

Bruksendringen i lys av kommuneplanens mål

Plan- og bygningsetaten har i sin område- og prosessavklaring til oppstartsmøtet (saksnr. 2025/21572-6, 18.12.2025) pekt på at eiendommen kan være godt egnet til publikumsrettede funksjoner som del av strøksgateutviklingen langs Pilestredet, jf. kommuneplanens utviklingsområde U4. Bruksendring til kafé ligger godt innenfor dette, og gir eiendommen en rolle som levende og tilgjengelig kulturmiljø.

Aktiv og publikumsrettet bruk gir samtidig det beste grunnlaget for løpende vedlikehold og forvaltning av Sæterhytten over tid. Tiltakshaver driver i dag kaféer på flere verneverdige steder i Oslo – Hvervenbukta, Frognerparken, Hønse-Lovisas hus på Sagene og Oscars hall – og har god erfaring med bærekraftig forvaltning av verneverdig bygningsmasse.

For en bredere beskrivelse av prosjektets grep og intensjoner vises det til den tilhørende rammesøknaden med vedlagte tegninger og redegjørelse fra Grape Architects og Studio Oslo Landskapsarkitekter.

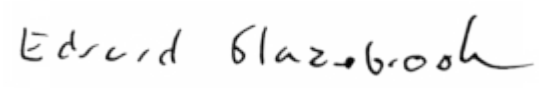
5. Konklusjon

Det søkes om unntak fra midlertidig forbud mot tiltak for Pilestredet 61, jf. pbl. § 13-1. Slik vi ser det, er tiltakene forenlige med planarbeidet og de bevaringshensynene som ligger til grunn for MFT. Vi imøteser Byantikvarens uttalelse og er tilgjengelige for videre dialog.

Med vennlig hilsen

Grape Architects AS





Håkon Hilland
Master i Arkitektur
E-post: hh@grape.no
+47 97 57 00 98

Edvard Glazebrook
Master i Arkitektur
E-post: edvard@grape.no
+47 94 24 57 13

Grape:

Grape Architects AS Ruseløkkveien 14 0251 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Prosjekt: Grensen 17 og 19
G.nr/ B.nr: 214/277
Prosjektnr.: 25-0450

PBE's saksnr: 2025/12662
Vår ref.: Håkon Hilland
Dato: 31.03.2026

SØKNAD OM DISPENSASJONER 1-4:

1. Fra avstandskravet til nabogrense jf. pbl. § 29-4.
2. Fra byggegrensen fra offentlig vei jf. veglova § 29/veiregulering.
3. Fra byggegrensen fra trikkespor jf. jernbaneloven § 10.
4. Fra KPA §6.7 vedr krav til parkerings- og manøvreringsareal på egen eiendom.

Vedr søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse.

Det vises til planlagt innsendt rammesøknad for Pilestredet 61 som gjelder følgende tiltak:
- Riving av eksisterende uthus og carport. Riving av balkong på hovedhus.
- Bruksendring til bakeriutsalg i 1 etg, ombygging og tilbygg glassveranda.
- Nybygg av drivhus og uthus for hcwc.
- Utomhusanlegg med uteservering.

Eksisterende bolig i hovedhusets 2 etasje beholdes.

SØKNAD OM DISPENSASJON (1) FRA AVSTAND TIL NABOGRENSE

Hjemmel: pbl. § 29-4, jf. § 19-2 Eiendom: Pilestredet 61, Oslo (gnr./bnr. 214/277).

Avstand til nabogrense

Et uthus ønskes plassert i eiendomsgrensen mot tilstøtende naboer. Det søkes derfor om dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.
Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a. *Når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
b. *Ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.»*

Tiltaket

Uthuset ønskes plassert i tomtens sørvestlige hjørne, inntil nabogrense, og har et bebygd areal på ca. 16,5 m^2 (7,3 × 2,3 meter). Bygget oppføres med skråtak med fall mot bakhagen, med høyde ca. 2,7 meter i forkant og ca. 3,3 meter i bakkant, målt fra innvendig prosjektert gulv. Kotehøyder fremgår av tegninger. Uthuset inneholder en redskapsbod og to speilvendte, ensidige HCWC iht. preakseptert ytelse (Byggforsk), med trinnfri adkomst iht. TEK17 § 12-7. Forsvarlig brannteknisk løsning prosjekteres av RIBr.

Begrunnelse for dispensasjonsbehovet

Dispensasjonsbehovet er begrunnet i to forhold som må ses i sammenheng.

Bruksendring av plan 1 til publikumsrettet serveringsvirksomhet (bakeriutsalg) utløser krav om universell utforming og etablering av HCWC. Hovedbygningen har imidlertid svært begrenset grunnflate, og innvendig HCWC iht. preakseptert ytelse vil beslaglegge en uforholdsmessig stor andel av plan 1. Dette vil i praksis legge betydelige begrensninger på serveringsarealet, og vurderes som lite hensiktsmessig sett opp mot den planlagte driften av lokalet. Plassering av HCWC i et frittstående uthus fremstår derfor som den mest naturlige og beste løsningen.

Byantikvaren har på befaring ytret ønske om at eksisterende skur foran bygningens hovedfasade rives (grunnflate ca. 11,8 m^2), slik at fasaden kan eksponeres i sin helhet. Skuret rives som del av prosjektet, og nødvendig utvendig lagring må følgelig løses i bakhagen.

Nytt uthus i bakhagen er med dette den mest praktisk gjennomførbare og skånsomme løsningen. For å begrense størrelsen er to speilvendte, ensidige HCWC valgt fremfor én fullverdig enhet – dette gir et smalere bygg og en større avstand til hovedbygget.

Historisk plassering

Uthuset plasseres i tomtens sørvestlige hjørne, der det frem til 1915 sto et uthus i tilknytning til hovedbygningen, dokumentert i originaltegninger fra samme år. Tiltaket viderefører dermed en historisk plassering av sekundærbebyggelse på eiendommen. Det nye uthuset (ca. 16,5 m^2) er mindre enn det opprinnelige fra 1915 (ca. 19,7 m^2).

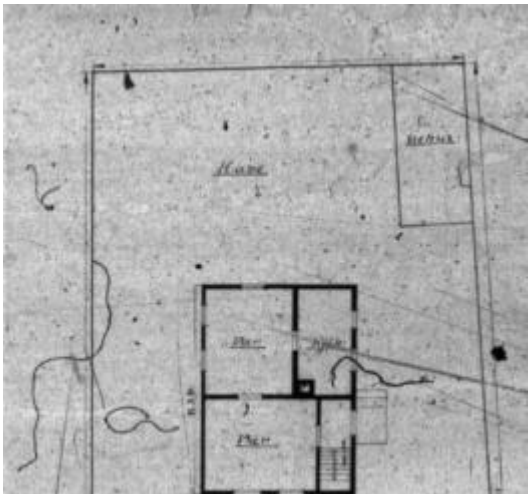


Figur 1: Historisk fotografi – uthuset ses bakerst til høyre i bildet

Forholdet til naboeiendommene

Samtlige berørte naboeiendommer har selv bebyggelse mot den aktuelle grensen:

- **Eiendom 214/216:** parkeringsanlegg under terreng langs hele den sørvestlige tomtegrensen, samt skur/trappehus mot den sørøstlige grensen av tiltakshavers tomt.
- **Eiendom 214/212:** skur med vegg direkte mot den vestlige tomtegrensen, sammenfallende med plasseringen av nytt uthus. Uthuset strekker seg ca. 1 meter lenger enn dette nabobygget i nordre hjørne.
- **Eiendom 214/215:** uthus/skur i eget sørvestlig hjørne – de to byggene møtes kun i ett felles hjørnepunkt.



Figur 2Utsnitt fra originaltegning 1915 – opprinnelig plassering

Nytt uthus etableres med om lag samme høyde som naboens uthus på eiendom 214/212, men med skråtak som heller ned mot bakhagen.



Figur 3: Situasjonsplan – nytt uthus i rødt, nabobebyggelse langs grense markert

Vurdering etter pbl. § 19-2

Hensynene bak avstandskravet – forsvarlig avstand mellom byggverk, gode lys- og luftforhold og ivaretakelse av nabointeresser – vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Tiltaket er av begrenset størrelse og høyde, og plasseres i et hjørne av kvartalet som allerede er bebygd mot nabogrense. Tiltaket inngår i bakgårdens etablerte bebyggelsesstruktur, og forringer i liten grad naboenes eksisterende forhold.

Fordelene ved dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene. Nødvendig HCWC etableres uten uforholdsmessige inngrep i den verneverdige hovedbygningen. Eksisterende skur foran fasaden rives i tråd med Byantikvarens ønske. Sekundærbebyggelse samles i bakhagen i samsvar med eiendommens historiske disposisjon.

Konklusjon

Det søkes om dispensasjon fra pbl. § 29-4 for etablering av nytt uthus i bakhagen på Pilestredet 61. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon overstiger klart ulempene, jf. pbl. § 19-2.

SØKNAD OM DISPENSASJON (2) FRA BYGGEGRENSE MOT OFFENTLIG VEI

Hjemmel: veglova § 29, jf. pbl. § 19-2. Eiendom: Pilestredet 61, Oslo (gnr./bnr. 214/277)

Tiltaket

Det søkes om dispensasjon fra veglovens byggegrense mot Homansbakken (kommunal vei) for etablering av nytt drivhus på eiendommen. Drivhuset plasseres på samme sted som eksisterende carport, som ble omsøkt og godkjent i 2008. Korteste avstand fra drivhuset til midtlinje Homansbakken er ca. 11 meter. Veglovens generelle byggegrense mot kommunal vei er 15 meter målt fra midtlinje, jf. veglova § 29 annet ledd. Tiltaket plasseres dermed ca. 4 meter innenfor denne grensen.

Ettersom gjeldende reguleringsplan er opphevet og det ikke er fastsatt egne byggegrenser i kommuneplanens arealdel, legges veglovens generelle avstandskrav til grunn.

Vurdering etter pbl. § 19-2

Hensynene bak veglovens byggegrense er å ivareta trafikksikkerhet, sikt, drift og vedlikehold av veinettet, samt å sikre areal for eventuell fremtidig veiutvidelse.

Disse hensynene vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Drivhuset plasseres på samme sted som eksisterende carport, som allerede er godkjent og oppført innenfor samme sone. Det er med andre ord ikke tale om en ny grensesituasjon, men en videreføring av en etablert og tidligere tillatt plassering. Tiltaket medfører ingen endring i siktforhold eller fremkommelighet langs Homansbakken, og veiens drift og vedlikehold påvirkes ikke.

Fordelene ved dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene. Drivhuset erstatter en eksisterende og godkjent bygning på samme areal, og avviker ikke fra den situasjonen som allerede er akseptert på eiendommen.

Konklusjon

Det søkes om dispensasjon fra veglovens byggegrense mot Homansbakken, jf. veglova § 29, jf. pbl. § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon overstiger klart ulempene.

SØKNAD OM DISPENSASJON (3) FRA BYGGEGRENSE MOT TRIKKESPOR

Kort om prosjektet: Eiendommen Pilestredet 61 er en verneverdig frittliggende tomannsbolig fra 1856, listeført på Byantikvarens gule liste. Prosjektet omfatter bruksendring av plan 1 til bakeriutsalg med tilhørende ombygging av eiendommen i tett dialog med Byantikvaren. Som del av prosjektet erstattes eksisterende carport med et nytt drivhus på samme plassering. Det er dette tiltaket som utløser søknadsplikten etter jernbaneloven § 10.

Tiltaket

Det søkes om dispensasjon fra byggegrensen mot trikkespor etter jernbaneloven § 10 for etablering av nytt drivhus på eiendommen. Jernbaneloven § 10 fastsetter en byggegrense på 30 meter fra nærmeste spors midtlinje. Korteste avstand fra drivhusets nærmeste bygningsdel til midtlinje trikkespor er ca. 23,6 meter, som vist i vedlagt situasjonskart. Tiltaket plasseres dermed ca. 6,4 meter innenfor lovens byggegrense.

Drivhuset etableres på samme sted som eksisterende carport, som ble omsøkt og godkjent i 2008, og befinner seg følgelig allerede innenfor samme sone.

[Vedlegg: Situasjonskart med drivhusets plassering inntegnet og avstand til spormidte målsatt]

Vurdering

Hensynene bak jernbaneloven § 10 er å ivareta trafikksikkerhet, jernbanens uforstyrrede drift samt vedlikehold og eventuell fremtidig oppgradering av infrastrukturen.

Disse hensynene vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Drivhuset plasseres på samme sted som en eksisterende og godkjent bygning, og representerer ingen endring av den etablerte situasjonen i forhold til sporet. Tiltaket er av lett konstruksjon, og medfører ingen utgraving, oppfylling eller inngrep som kan påvirke sporets infrastruktur eller sikkerhet. Avstanden på 23,6 meter til spormidte vurderes som tilstrekkelig til at drift og vedlikehold av trikkesporet ikke påvirkes.

Konklusjon

Det søkes om dispensasjon fra byggegrensen mot trikkespor etter jernbaneloven § 10 for etablering av nytt drivhus på Pilestredet 61. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon overstiger klart ulempene.

SØKNAD OM DISPENSASJON (4) VEDR PARKERING OG MANØVERINGSAREAL PÅ EGEN EIENDOM

Hjemmel: KPA §6.7, jf. pbl. § 19-2. Eiendom: Pilestredet 61, Oslo (gnr./bnr. 214/277)

Tiltaket

Som del av ombyggingen av eiendommen rives eksisterende carport og erstattes med et nytt drivhus på samme plassering. Nybygget skal fungere som drivhus for planter men også for servering i hagen for bakeriutsalget i hovedhuset. Tiltakshaver ønsker ikke å videreføre parkering og kjøreadkomst til eiendommen, og eksisterende innkjørsel fra Homansbakken omgjøres til gangareal.

Det søkes derfor om dispensasjon fra KPA § 6.7 Parkering:

«Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker. Retningslinjer: De til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for bolig og næring skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen.»

Gjeldende parkeringsnorm (2022) definerer maksimumskrav for bilparkering og minimumskrav for bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede:

«Minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal være den høyeste verdien av enten 10 % av alle bilparkeringsplasser eller 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass per 3 000 m2 BRA. Desimaler skal alltid rundes til nærmeste heltall. Krav om bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede gjelder ikke for småhus.»

Merknader om dispensasjonsbehovet

KPA §6.7 forutsetter at det faktisk er kjøreadkomst til eiendommen. Når tiltakshaver ønsker å fjerne innkjørselen og omdisponerer arealet til gangareal, faller grunnlaget for kravet om parkering og manøvreringsareal bort.

Begrunnelse for tiltaket

Omgjøringen fra carport til drivhus er begrunnet i flere forhold:

Dagens carport er en stor, bygningskropp med en markant tett takflate som skrår ned mot Homansbakken. Dette blokkerer i stor grad innsikten fra gaten mot den verneverdige hoved-bygningen bak. Det nye drivhuset vil ha lavere toppunkt og utføres i glass og transparente materialer, slik at innsikten fra gaten mot hovedfasaden forbedres vesentlig sammenlignet med dagens situasjon. Dette er i tråd med prosjektets overordnede mål om å eksponere og bevare den verneverdige bygningens karakter.

Hageanlegget er også verneverdig. Det ønskes derfor ikke videreført plass for bilparkering og manøvreringsareal på egen tomt. Eiendommen har betydelige naturkvaliteter med store lønnetrær, almetrær og et bjørketre. Terrenget foreslås beholdt mest mulig intakt for å kunne bevare trærne og unngå tiltak i rotsonen. Det er videre et ønske om å tilbakeføre hagen og bygget

til 1915- utførelse og det er derfor ikke ønskelig å tilrettelegge for kjøring eller parkering på tomten.

Det vises også til redegjørelse og tegninger utarbeidet av Sola Landskapsarkitekter AS, se vedlegg F-02.

Arealet som frigjøres ved fjerning av innkjørselen tilbakeføres til gangareal, noe som er i tråd med Oslos overordnede mål om å redusere privatbilisme og øke andelen gangareal i indre by. Eiendommen ligger i et tett bymiljø med svært god kollektivdekning, og behovet for privat kjøreadkomst til tomten vurderes som ikke-eksisterende i den planlagte driften av stedet.

Vurdering etter pbl. § 19-2

Hensynet bak KPA §6.7 er blant annet å unngå rygging ut på offentlig vei og å sikre trafikksikkerhet. Dette hensynet blir ikke tilsidesatt, da innkjørselen fjernes i sin helhet. Det vil ikke skje noen manøvrering av privatbiler. Trafikksituasjonen langs Homansbakken påvirkes ikke negativt; tvert imot forbedres forholdet ved at en bilbasert innkjørsel erstattes av gangareal.

Fordelene ved dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene. Tiltaket forbedrer gatebildet, øker innsikten mot den verneverdige bygningen og er i tråd med kommunens mål om redusert biltrafikk i indre by.

Konklusjon

Det søkes om dispensasjon fra KPA §6.7 vedr. krav til parkerings- og manøvreringsareal på egen eiendom, jf. pbl. § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon overstiger klart ulempene.

Med vennlig hilsen

Grape Architects AS

Håkon Hilland
Master i Arkitektur
E-post: hh@grape.no
+47 97 57 00 98

Edvard Glazebrook
Master i Arkitektur
E-post: edvard@grape.no
+47 94 24 57 13

Grape:

Grape Architects AS Ruseløkkveien 14 0251 Oslo

Til naboer og gjenboere

Prosjekt: Grensen 17 og 19
G.nr/ B.nr: 214/277
Prosjektnr.: 25-0450

PBE's saksnr: 2025/12662
Vår ref.: Håkon Hilland
Dato: 31.03.2026

NABOVARSEL - FØLGEBREV

VEDR. SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, RAMMETILLATELSE.
SØKNAD OM UNNTAK FRA MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK.

Det planlegges innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse for riving av uthus og carport. Riving av balkong hovedhus. Bruksendring til bakeriutsalg i 1 etg, ombygging, tilbygg glassveranda (eksisterende boligformål i 2 etasje beholdes). Nybygg av drivhus og nytt uthus for hcwc. Utomhusanlegg med uteservering.

Intensjonen er å tilbakeføre eksisterende bygg og hage til det opprinnelige og åpne den bevaringsverdige eiendommen opp for allmenheten med bakeriutsalg og et frodig hageanlegg.

Rammesøknaden ønskes behandlet parallelt med pågående reguleringsarbeid til bebyggelse med hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø.

For beskrivelse av tiltaket se side 2-4 i dette følgebrevet og vedlagte tegninger.

Evt. merknader

Plan- og bygningsloven krever at naboer og gjenboere skal varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å merke til søknaden.

Det opplyses herved om at mulige merknader må være kommet til ansvarlig søker **Grape** Architects AS innen 2 uker etter at dette varslet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Eventuell merknad kan sendes kommunen i tillegg til ansvarlig søker.

Søknaden er lagt ut og kan sees hos ansvarlig søker:

Grape Architects AS

Ruseløkkveien 14, 0251 OSLO
Tlf: 97 57 00 98

EKSISTERENDE BYGG

Utdrag fra Byantikvarens beskrivelse fra varsel om oppstart av detaljregulering:

«Pilestredet 61 består av et eldre hus kalt "Sæterhytten". Det er ukjent når huset ble oppført, men den eldste delen av bygningen vises på kart fra 1830-tallet. Den gang lå huset i bymarken, strategisk plassert inntil hovedinnfartsåren Pilestredet. I 1865 ble eiendommen kalt "Sigwarts løkke", trolig eid av presteenken Louise Sigwart.

I 1875 hadde den fått navnet "Sæterhytten" og var eid av enkebispinne Else Munch som bodde der sammen med sine to ugifte døtre Caroline og Henriette (kilde: Kavringen, 2011 – 63). Caroline og Henriette Munch var kusiner av Edvard Munchs far, og ifølge flere kilder var Edvard Munchs første bestilling å male de to søstrenes interiør, som resulterte i et oljemaleri på papp fra 1881.

Byantikvaren har tidligere vurdert huset i Pilestredet 61 til å ha stor arkitektonisk, kulturhistorisk og personalhistorisk verdi. Bygningen er del av den tidlige utbyggingen av

bymarken, og er en viktig historisk markør i området. Også 1915-delen av huset har stor arkitektonisk og kulturhistorisk verdi.

Eiendommen har betydelige naturkvaliteter med store lønnetrær, almetrær og et bjørketre.»

Eksisterende hovedhus har et bebygd areal på 93,3 m2. kjeller, 1 og 2 etasje. Balkong i 2 etasje mot sydvest. Mot nord et mindre uthus og en nyere carport. Eiendom gnr/ bnr; 214/ 277 på 614,7 m2. Tilleggstomt mot gaten på 55 m2.

Prosjektet medfører en begrenset økning i bebygd areal på 10 m², fra eksisterende 156,7 m² til 166,7 m² men med økt tomteareal blir utnyttelse redusert fra 25,5% til 24,9 %. Se også vedlegg E-22.



Fig eksisterende carport og hovedhus

GJELDENDE REGULERING

Deler av eiendommen er avsatt til følgende hovedformål i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015:

- bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde strøksgater)
- bebyggelse og anlegg, nåværende

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977, er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformålet bolig med tilhørende anlegg er opphevet i sin helhet og ikke videreført, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3. Når formålet er opphevet, er heller ikke planbestemmelsene tilknyttet formålet videreført.

Deler av bygningsmassen på eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste.

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak (MFT) vedtatt 06.05.2025. Som oppfølging av nedlagt MFT, ble det 19.01.2026 varslet om kommende oppstart av planprosess (detaljregulering) av eiendommen Pilestredet 61. Formålet er å bevaringsregulere eiendommen.

OPPSTART AV DETALJREGULERING

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Pilestredet 61 ble utsendt av Byantikvaren 19.01.2026 med høringsfrist for merknader satt til 11.02.2026. Hensikten med planinitiativet er å sikre vern av kulturverdiene i Pilestredet 61 med tilhørende hageanlegg. Byantikvaren foreslår å omregulere Pilestredet 61 fra byggeområde for boliger til bebyggelse med hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø.

«Hovedhensikten med planinitiativet er å bevare et eldre kulturmiljø, og det legges ikke opp til ny bebyggelse eller økt utnyttelse. I forslag til reguleringsplan vil eiendommen bli regulert med hensynssone bevaring, slik at eksisterende bebyggelse og hager/ grøntanlegg sikres bevart. Formål og bruk av eksisterende bebyggelse vil bli avklart som del av planarbeidet.»

RAMMESØKNAD OG UNNTAK FRA MFT

Tiltakshaver Anne på landet AS v Anne Gravingen og Bendik Romstad kjøpte eiendommen høsten 2025 med mål om å bevare og aktivt forvalte de verneverdige kvalitetene gjennom skånsom rehabilitering og publikumsrettet bruk. Prosjektet er fra starten utviklet i dialog med Byantikvaren.

Tiltakshaver deler fullt ut intensjonen bak MFT og det pågående planarbeidet. Vi mener tiltakene slik det nå søkes om rammetillatelse understøtter de hensynene planarbeidet skal ivareta.

TILTAKET

<u>Vedlikehold og rehabilitering</u>

- Reparasjon av tak.
- Drenering av hus og hage.
- Pigging av eksisterende kjellergulv og legging av nytt gulv. Nye innvendige vegger i kjeller og forlengelse av trapp.
- Vann- og avløpsarbeider, samt sanitærinstallasjoner i kjeller.
- Riving av bad plan 1. Reetablering av innvendige vegger i stue plan 1.
- Skraping og maling av fasader hvit med grønne karmer.

<u>Bruksendring, ombygging, tilbakeføringer og nybygg</u>

Bruksendring:

- Bruksendring av plan 1 fra bolig til bevertning/ bakeriutsalg.
- Bruksendring av kjeller til kjøkken, personalrom og lager.
  (Plan 2 beholdes som bolig og bruksendres ikke.)

Ombygging:

- Ombygging av plan 1 til bakeriutsalg med ny planløsning.

Nybygg/tilbygg:

- Ny vinterhage mot bakhagen, som tilbakeføring av historisk dokumentert balkong/veranda fra 1915, i samme stil og vindusutforming som hovedhuset. Tiltaket etablerer samtidig trinnfri universell adkomst til kaféen.
- Nytt uthus i bakhagen med HCWC og redskapsbod, plassert i tomtens sørvestlige hjørne – historisk dokumentert plassering av sekundærbebyggelse på eiendommen frem til 1915.
- Nytt drivhus som erstatning for eksisterende carport på samme plassering og areal.

Riving:

- Riving av eksisterende uthus foran hovedfasaden, etter ønske fra Byantikvaren.
- Riving av eksisterende balkong mot bakhagen, samme plassering som ny vinterhage.
- Riving av eksisterende carport.

SØKNAD OM DISPENSASJONER

Det søkes om 4 dispensasjoner som er relevante for naboer:

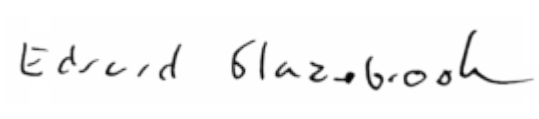
1. Fra avstandskravet til nabogrense jf. pbl. § 29-4.
2. Fra byggegrensen fra offentlig vei jf. veglova § 29/veiregulering.
3. Fra byggegrensen fra trikkespor jf. jernbaneloven § 10.
4. Fra KPA §6.7 vedr krav til parkerings- og manøvreringsareal på egen eiendom.

Med vennlig hilsen

Grape Architects AS

Grape Architects AS





Håkon Hilland
Master i Arkitektur
E-post: hh@grape.no
+47 97 57 00 98

Edvard Glazebrook
Master i Arkitektur
E-post: edvard@grape.no
+47 94 24 57 13

596700 596750 596800

6644200 6644150 6644100

Oscarsgate

Pilestredet

Grønnegata

Sonans v.g.skole

Akademiet v.g.skole

214/210 214/279 214/278 214/211 214/209 214/212 214/215 214/277 214/276 214/275 214/71 214/69 214/220 214/274 214/70 217/262 999/851

63C 63B 63A 7B 6A 6B 6C 8A 8B 8C 14A 14B 14C 14D 14E 18A 18B 55H 55G 55F 55E 55D 55C

4,9 6,6 6,3 4,1 10,4 23,8 4,5 12,0 4,7 2,3 6,1 8,8 5,3 7,3 2,5 1,8

0 20 40 60 80 100 m

596700 596750 596800

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
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: 333454/ 86524548
Adresse: PILESTREDET 61
Gnr/Bnr: 214/277
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: Situasjonskart med tiltaket inntegnet

NR:
Dato: 31.03.2026
Revidert dato:

Grape Architects AS

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

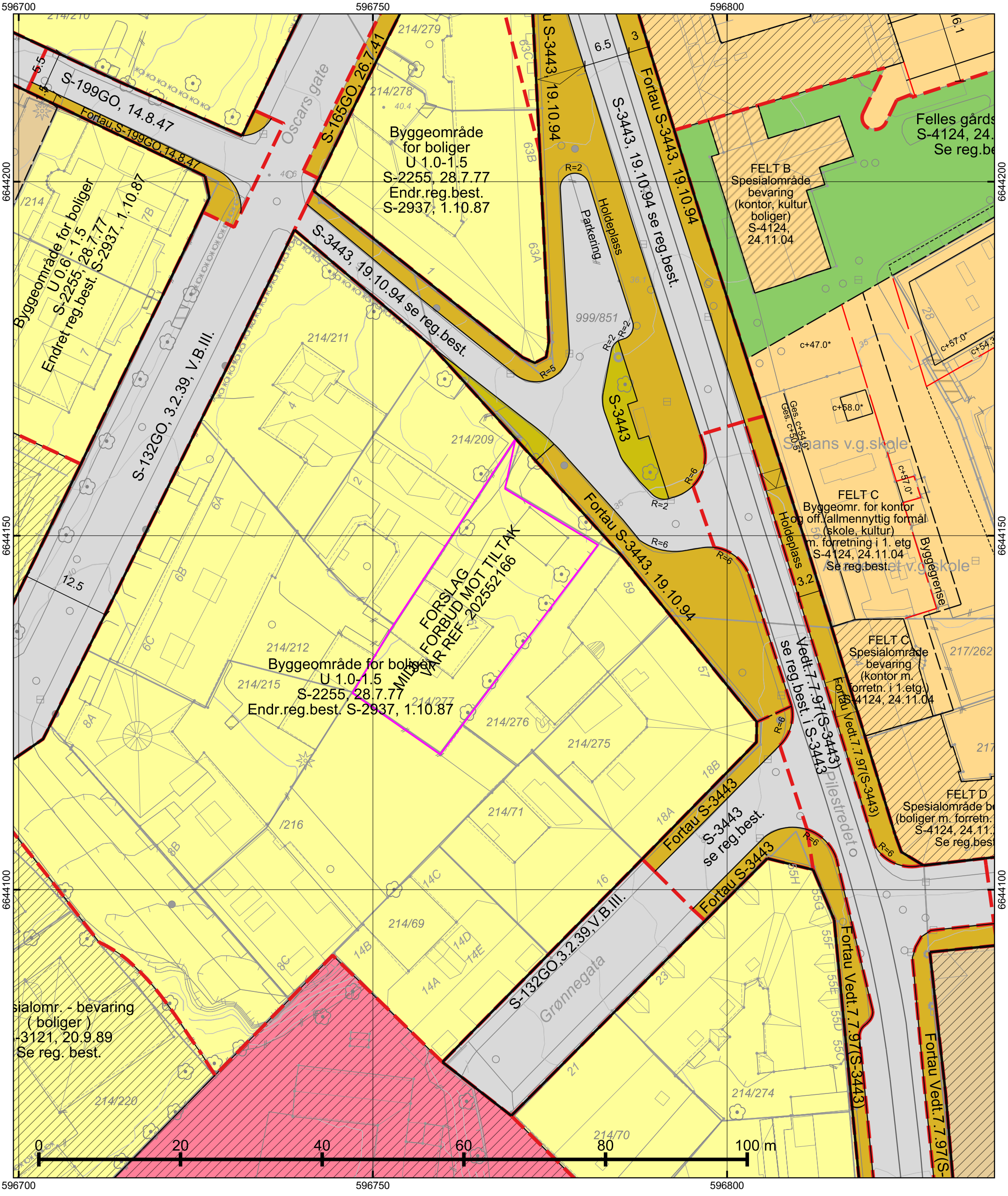
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

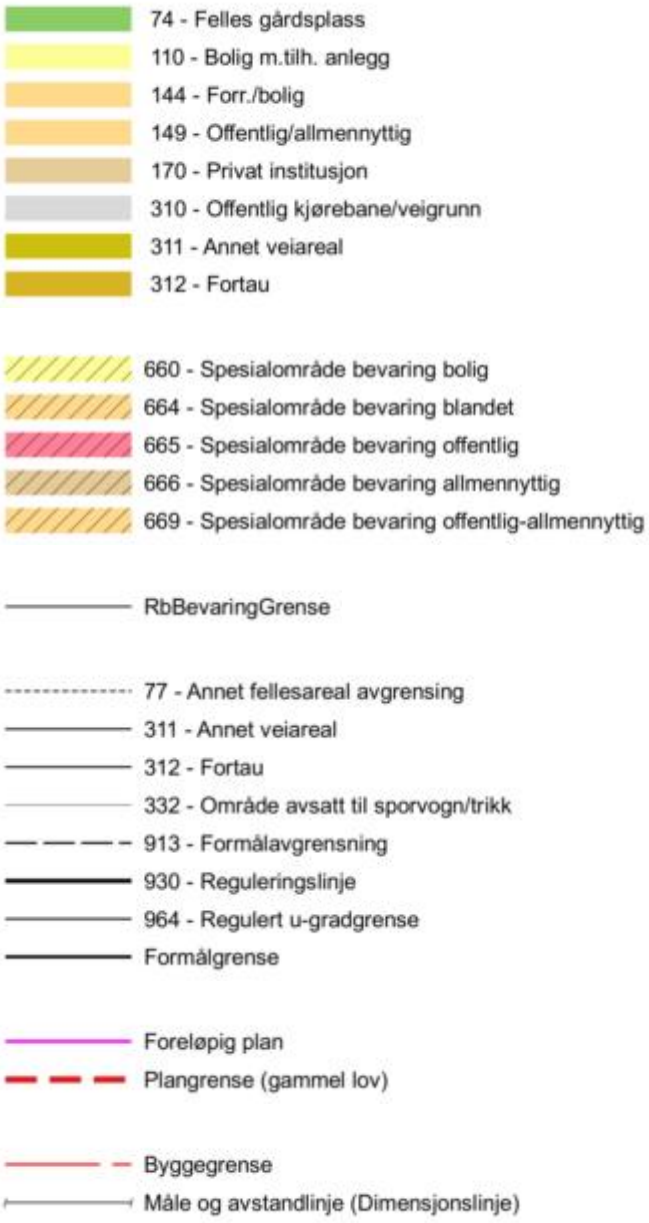
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

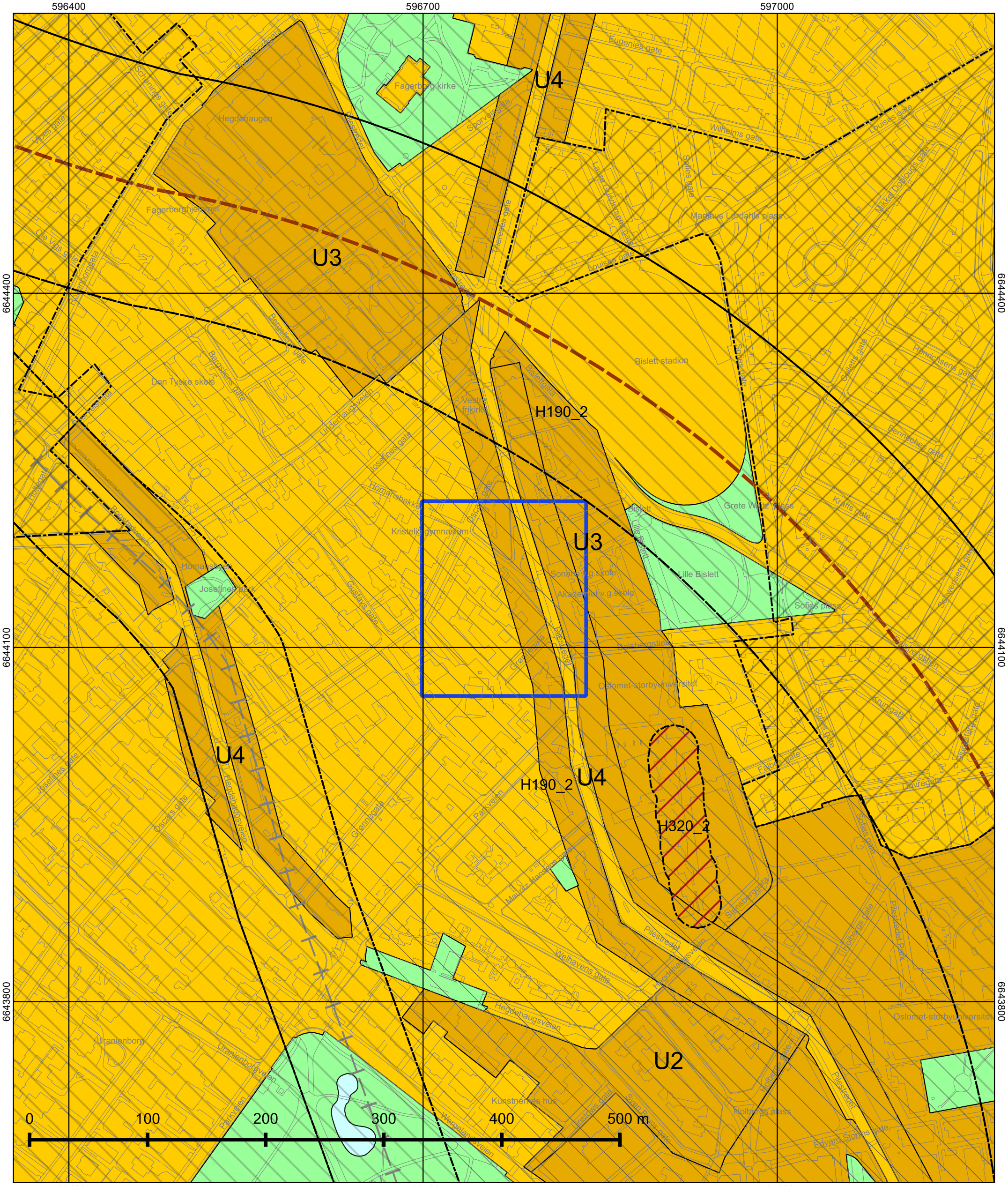
PlottID/Best.nr: 333454/ 86524548
Adresse: PILESTREDET 61
Gnr/Bnr: 214/277
Deres ref.:
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

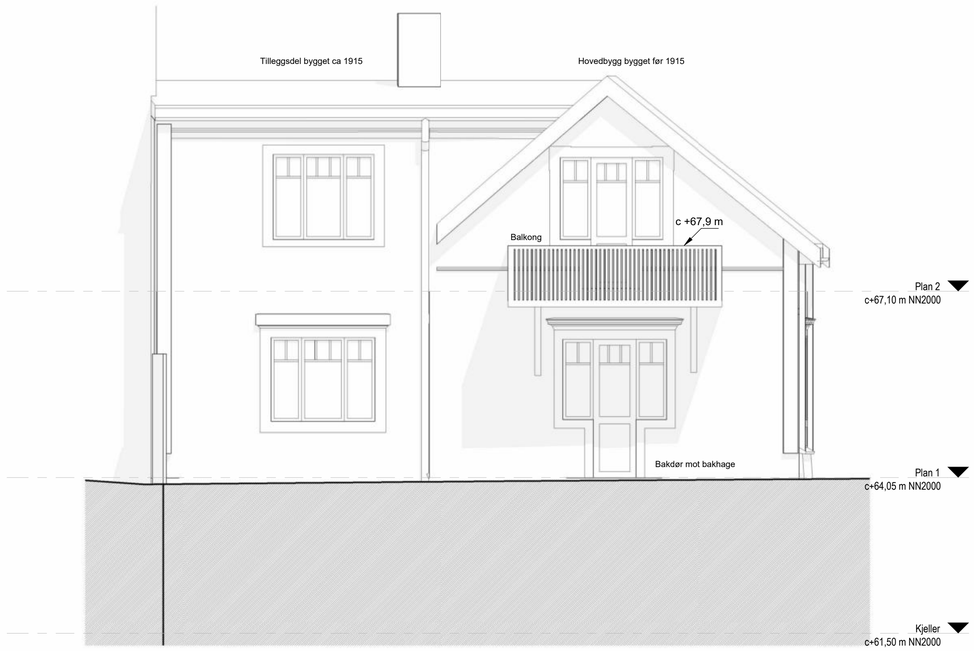



596400
596700
597000
6644400
6644100
6643800
U4
U3
H190_2
U3
U4
H190_2
U4
H320_4
U2
Fagerborg kirke
Hegdehaugen
Fagerborghjemmet
Den Tyske skole
Bislett stadion
Vestre frikirke
Kristelig gymnasium
Sonans vg.skole
Akademiet vg.skole
Oslomet-storbyuniversitet
Josefines park
Uranienborg
Kunstnernes hus
Eugenies gate
Wilhelms gate
Louises gate
Sofies gate
Marcus Lordahls plass
Mikkel Dolbloug's gate
Bislett
Lille Bislett
Grete Waitz plass
Sofies plass
Pilestredet
Pilestredet Park
Holbergs plass
Schnitlers gate
Hoffsveien
Fagerborggata
Olaf Ryes gate
Bergsliens gate
Josefines gate
Homansbakken
Oscars gate
Gyldenløves gate
Parkveien
Uranienborgveien
Wergelandsveien
Hegdehaugsveien
Welhavens gate
Drammensveien
Henrichsens gate
Schweigaards gate
Krafts gate
Fredrik Stangs gate
Sybilla Mohrs gate
Thereses gate
Laura Gundersens gate
Bislettgata
Bislettløpet
Bjerregaards gate
Dalsbergstien
Dovregata
Fallets gate
Krumgata
Sofies gate
Sagveien
Sigmund Hougs gate
Holbergs gate
Ullevålsveien
Ullevålsveien
Ullevålsveien

Tegnforklaring - kommuneplan

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

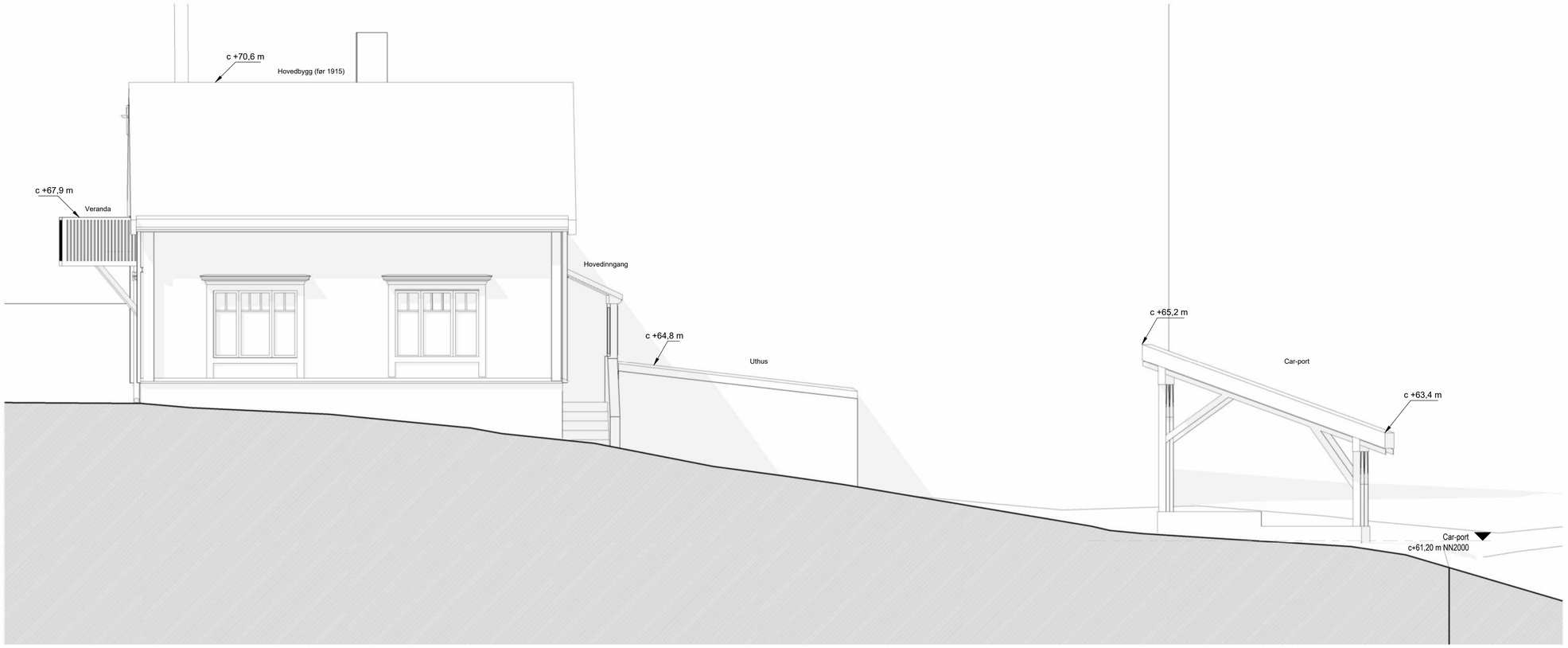
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse,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



Eksist. fasade mot sørvest



Eksist. hovedfasade mot nordøst



Eksist. fasade mot sørøst

Målestokk 1:100 @ A1

0 2.5m 5m 7.5m 10m

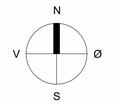
Forklaringer

Henvisninger

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	31.03.2026	Nabovarsel	EG	HH

Tegningsnr. A41_04_00_01 | Index A

Lokaliseringsfigur



ARK : Grape Architects AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -
RØR : -
RIBR : IGNIST AS
IARK :
LARK : SOLA

Totalentrepenør

Restaurering & Bygg AS

Skiveien 54, 1410 Kolbotn

Tiltakshaver

Anne på landet AS

Pilestredet 61, 0350 Oslo

Grape Architects AS

Ruseløkkveien 14
0251 Oslo
http://www.grape.no

Grape:

Prosjektnr.

25-0450

Prosjekt

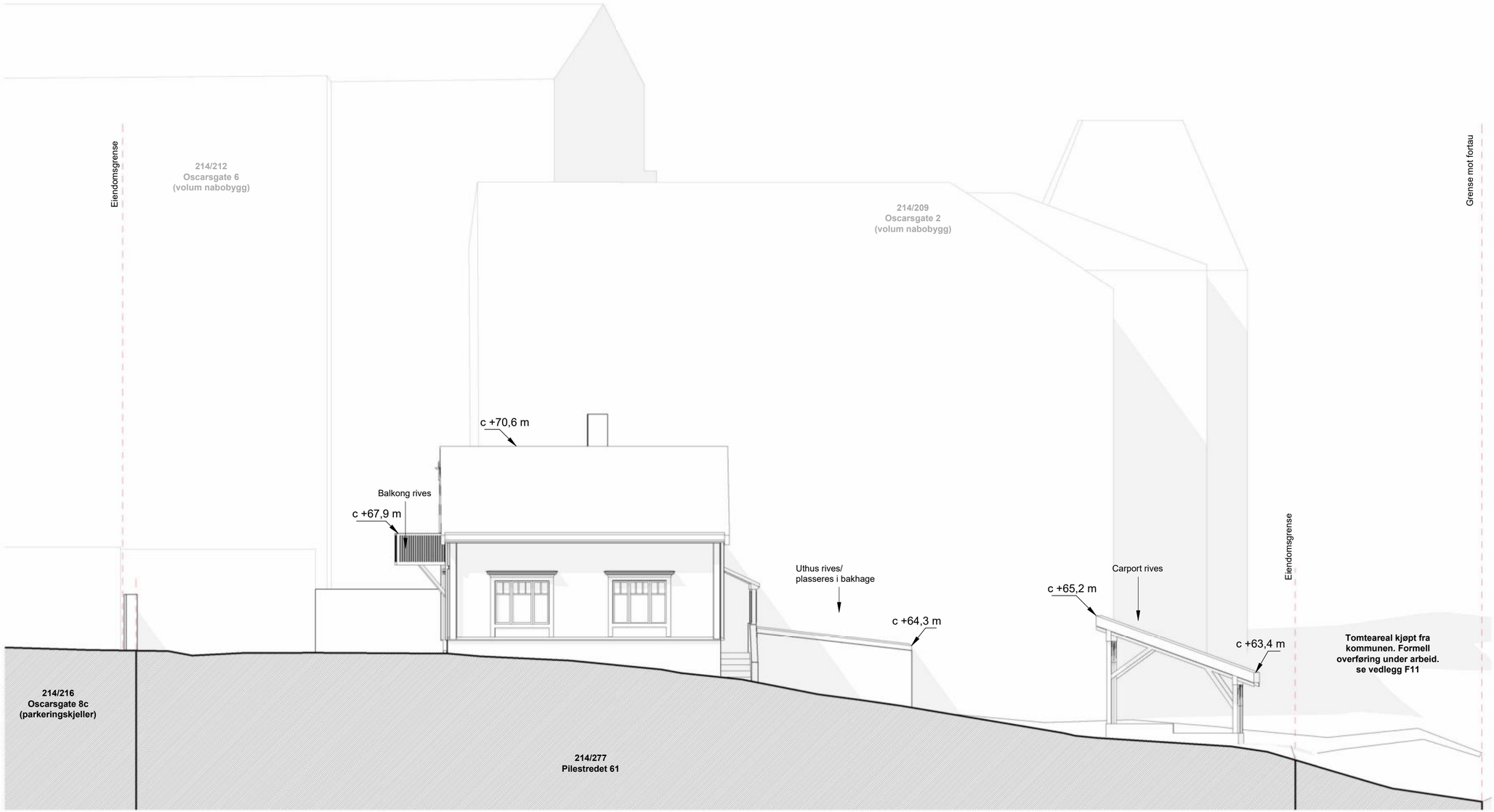
P61

Tegningstatus	Skala	Vedleggsnr.
Rammesøknad	A1	E-02

Tittel

Eks. fasaderhovedbygg

Tegningsnr. A41_04_00_01 | Index A



Situasjonssnitt eksisterende

Målestokk 1:100 @ A3L

0 2.5m 5m 7.5m 10m

Forklaringer

Henvisninger

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	31.03.2026	Nabovarsel	EG	HH

ARK : Grape Architects AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -

RØR : -
RIBr : IGNIST AS
IARK : -
LARK: SOLA

Totalentrepenør

Restaurering & Bygg AS

Skiveien 54, 1410 Kolbotn

Tiltakshaver

Anne på landet AS

Pilestredet 61, 0350 Oslo

Grape Architects AS
Ruseløkkveien 14
0251 Oslo
http://www.grape.no

Grape:

Prosjektnr.

25-0450

Prosjekt

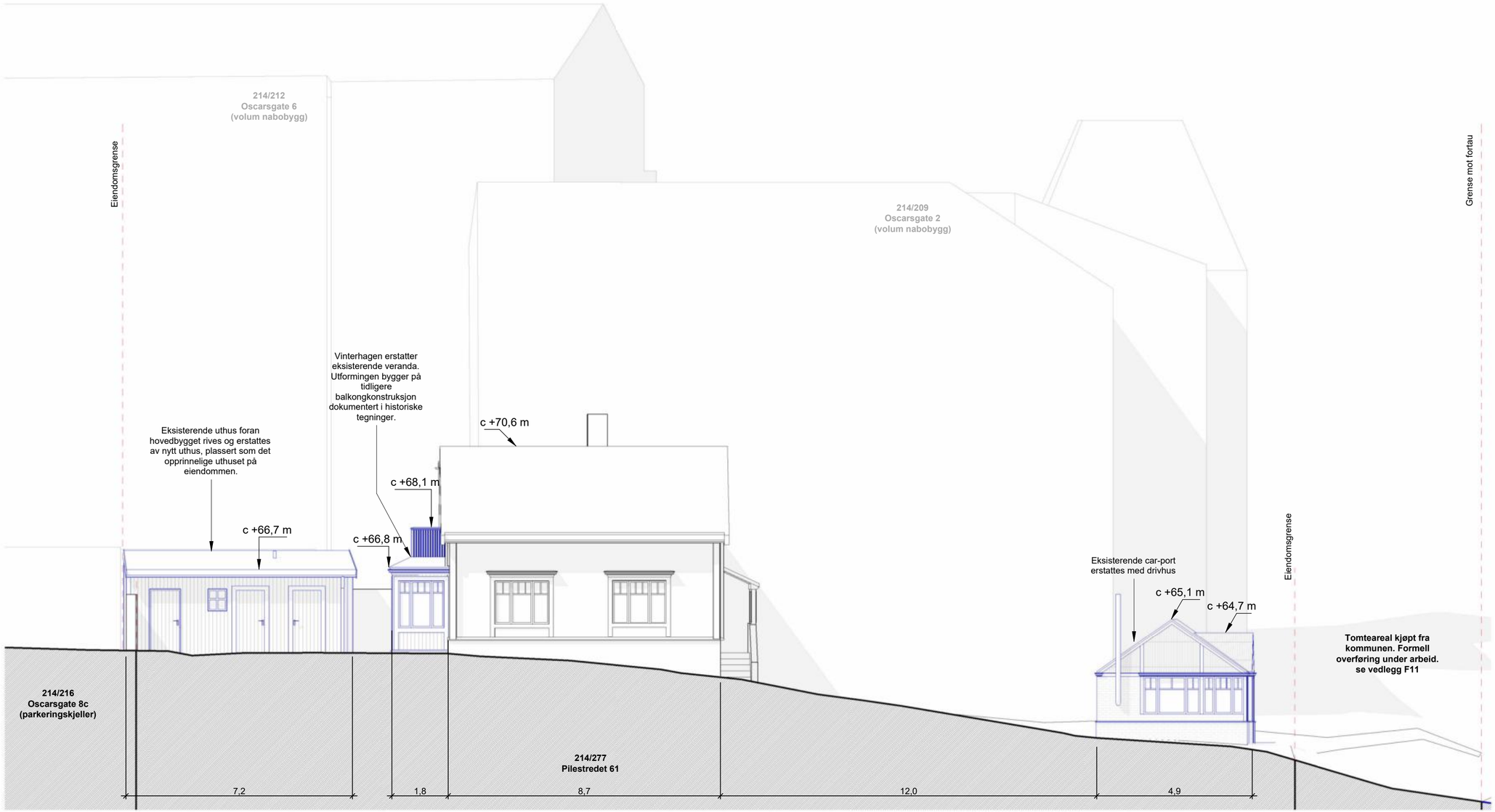
P61

Tegningstatus	Skala	Vedleggsnr.
Rammesøknad	A3L	E-08

Tittel

Eks. Situasjonssnitt

Tegningsnr.	Index
A43_03_00_01	A



Situasjonssnitt med tiltak - Fasader mot sør-øst

Målestokk 1:100 @ A3L

0 2.5m 5m 7.5m 10m

Forklaringer

Henvisninger

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	31.03.2026	Nabovarsel	EG	HH

ARK : Grape Architects AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -
RØR : -
RIBr : IGNIST AS
IARK : -
LARK: SOLA

Totalentrepenør

Restaurering & Bygg AS

Skiveien 54, 1410 Kolbotn

Tiltakshaver

Anne på landet AS

Pilestredet 61, 0350 Oslo

Grape Architects AS
Ruselokkveien 14
0251 Oslo
http://www.grape.no

Grape:

Prosjektnr.

25-0450

Prosjekt

P61

Tegningstatus: Rammesøknad

Skala: A3L

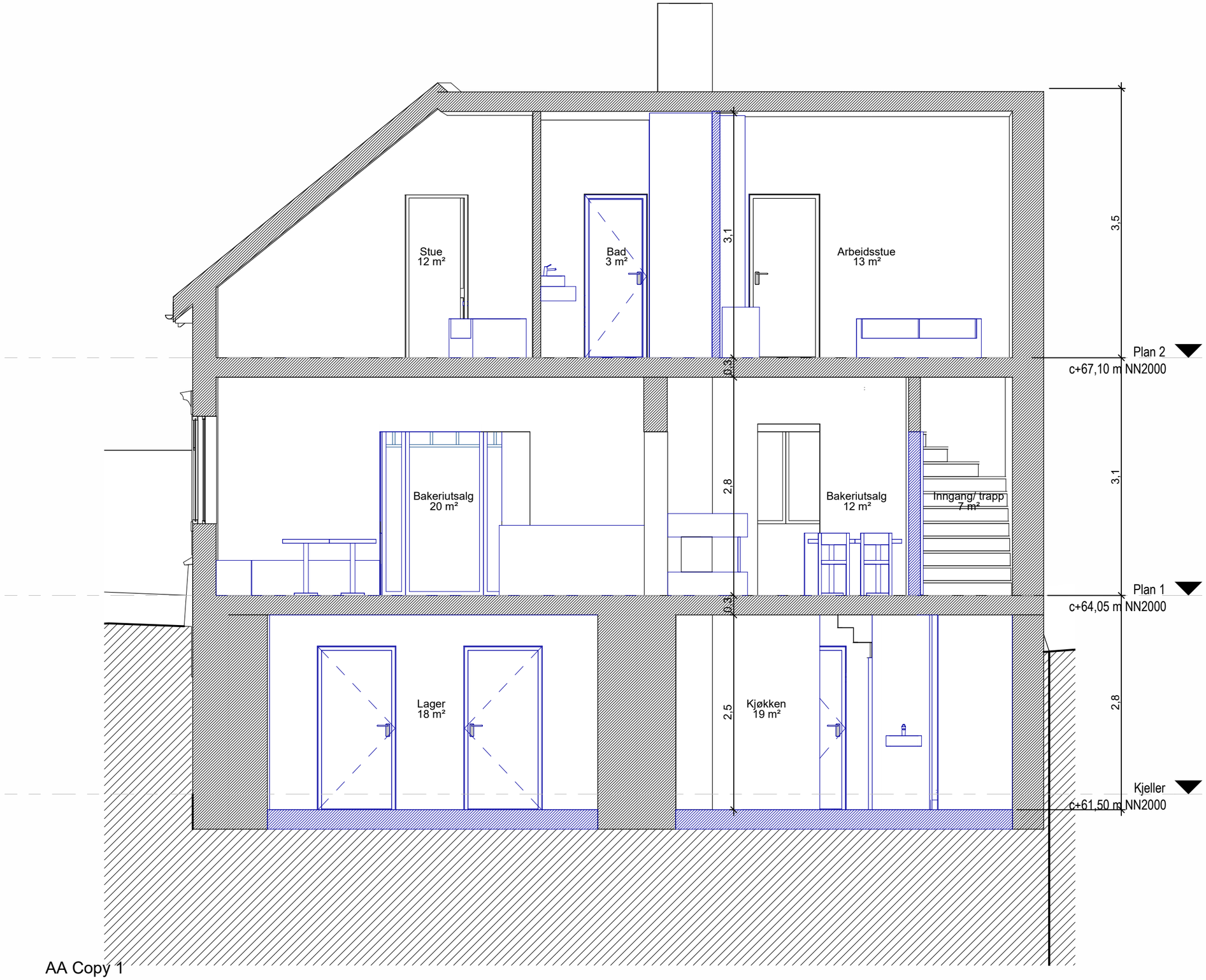
Vedleggsnr.: E-09

Tittel

Situasjonssnitt

Tegningsnr.: A42_03_00_01

Index: A



AA Copy 1

Målestokk 1:50 @ A3

0 1.25m 2.5m 3.75m 5m

Forklaringer

Henvisninger

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	31.03.2026	Nabovarsel	EG	HH

ARK : Grape Architects AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -

RØR : -
RIBr : IGNIST AS
IARK : -
LARK: SOLA

Totalentrepenør

Restaurering & Bygg AS

Skiveien 54, 1410 Kolbotn

Tiltakshaver

Anne på landet AS

Pilestredet 61, 0350 Oslo

Grape Architects AS
Ruseløkkveien 14
0251 Oslo
http://www.grape.no

Grape:

Prosjektnr.

25-0450

Prosjekt

PILESTREDET 61

Tegningstatus: Rammesøknad

Skala: A3

Vedleggsnr.: E-15

Tittel

Langsnitt hovedbygget

Tegningsnr.: A42_04_00_01

Index: A



Fasade med vinterhage mot sørvest



Hovedfasade mot nordøst



Fasade mot sørøst

Målestokk 1:100 @ A1

0 2.5m 5m 7.5m 10m

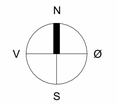
Forklaringer

Henvisninger

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	31.03.2026	Nabovarsel	EG	HH

Tegningsnr. A40_04_00_01 | Index A

Lokaliseringsfigur



ARK : Grape Architects AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -
RØR : -
RIBR : IGNIST AS
IARK :
LARK : SOLA

Totalentrepenør

Restaurering & Bygg AS

Skiveien 54, 1410 Kolbotn

Tiltakshaver

Anne på landet AS

Pilestredet 61, 0350 Oslo

Grape Architects AS

Ruseløkkveien 14
0251 Oslo
http://www.grape.no

Prosjektnr.

25-0450

Prosjekt

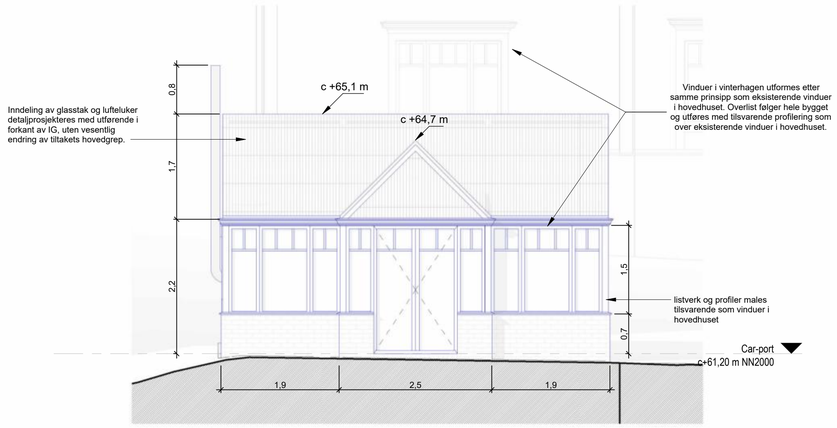
P61

Tegningstatus	Skala	Vedleggsnr.
Rammesøknad	A1	E-16

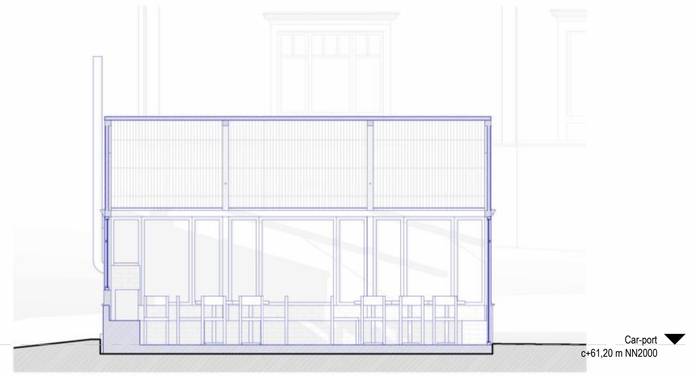
Tittel

Fasader hovedbygg

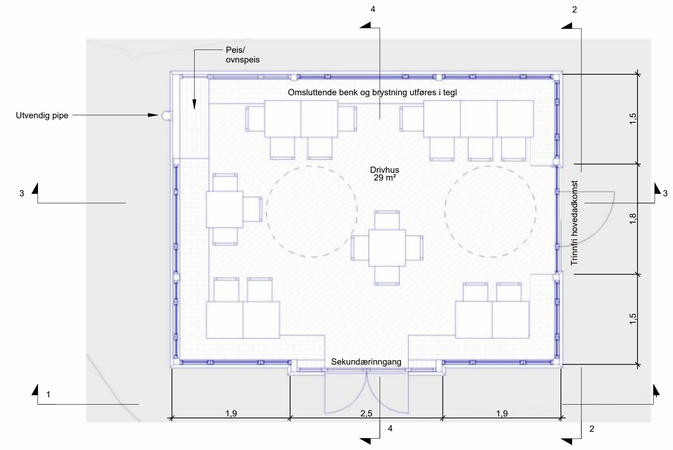
Tegningsnr. A40_04_00_01 | Index A



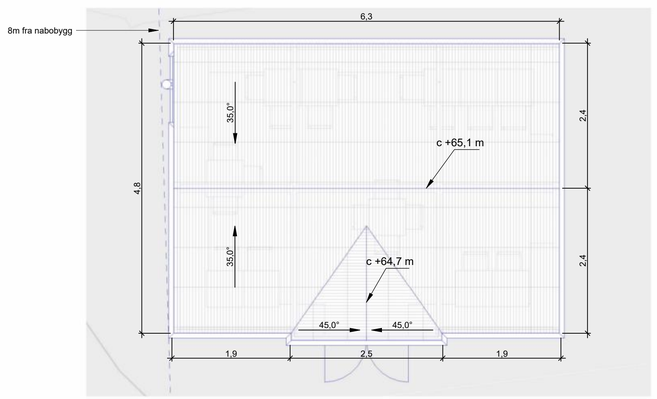
Oppriss mot nordøst



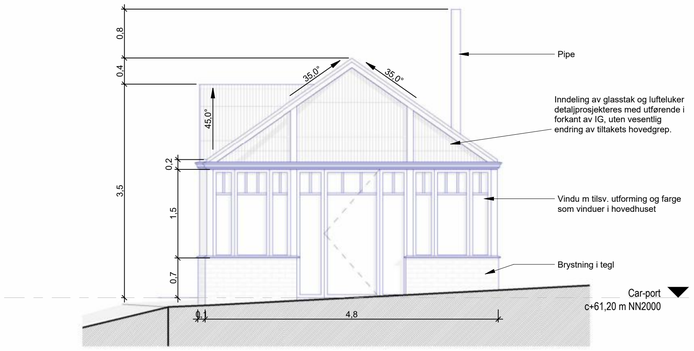
Langsnitt nordøst



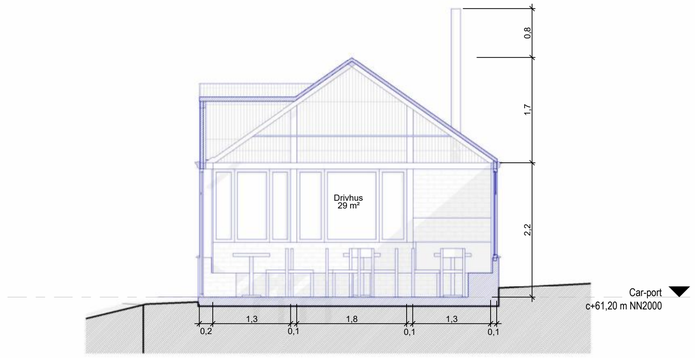
Plan drivhus



Takplan drivhus



Oppriss nordvest



Kortsnitt nordnorvest

Målestokk 1:50 @ A1

0 1.25m 2.5m 3.75m 5m

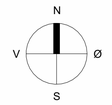
Forklaringer

Henvisninger

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	31.03.2026	Nabovarsel	EG	HH

Tegningsnr. A40_04_01_01 — Index A

Lokaliseringsfigur



ARK : Grape Architects AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -
RØR : -
RIBR : IGNIST AS
IARK : -
LARK : SOLA

Totalentreprenør

Restaurering & Bygg AS

Skiveien 54, 1410 Kolbotn

Tiltakshaver

Anne på landet AS

Pilestredet 61, 0350 Oslo

Grape Architects AS

Ruseløkkveien 14
0251 Oslo
http://www.grape.no

Grape:

Prosjektnr.

25-0450

Prosjekt

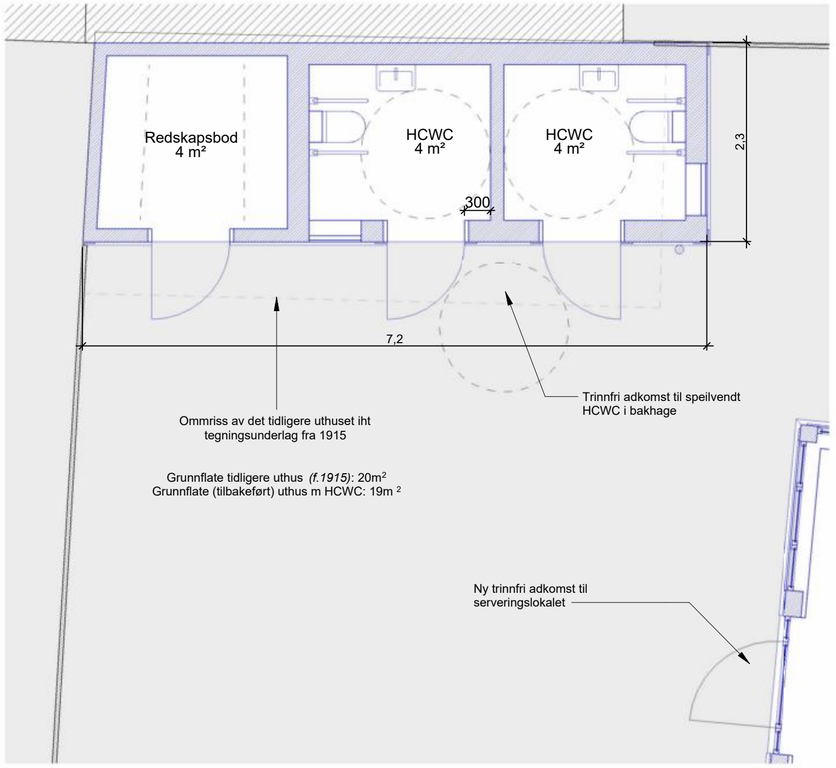
P61

Tegningsstatus	Skala	A1	Vedleggsnr.
Rammesøknad	1:50		E-17

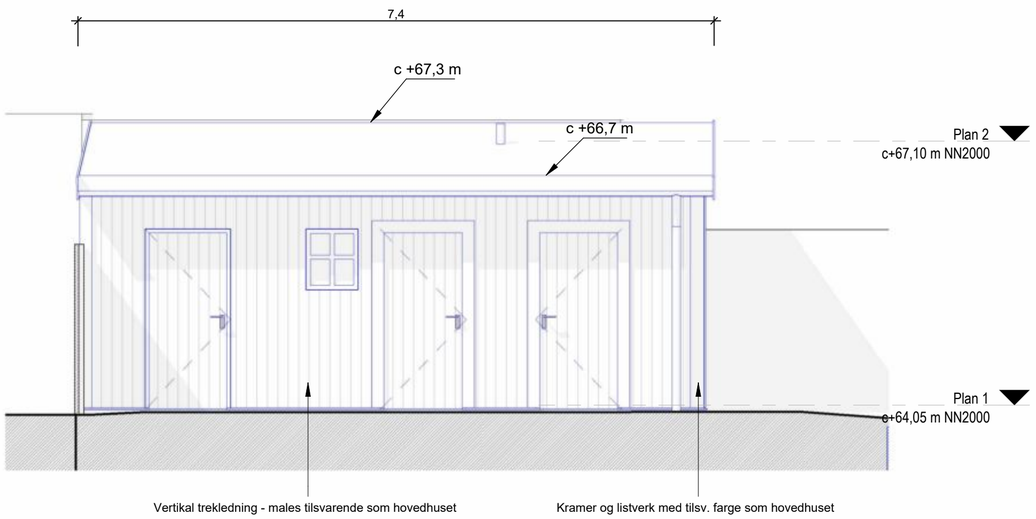
Tittel

Drivhus - fasader snitt og plan

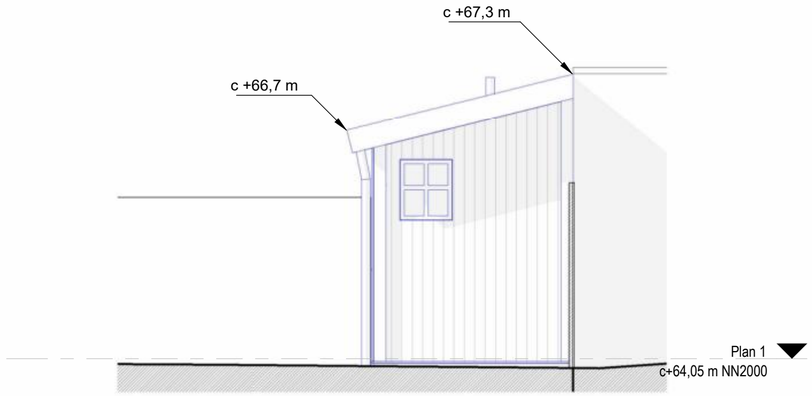
Tegningsnr. A40_04_01_01 — Index A



Plan



Oppriss fasade sør øst



Oppriss fasade nord øst

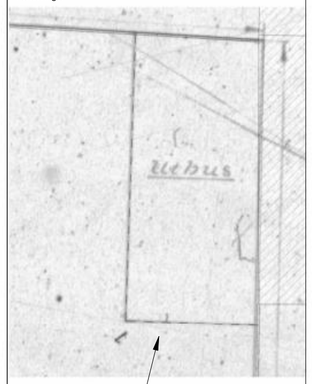


Snitt

Målestokk 1:50 @ A2

0 1.25m 2.5m 3.75m 5m

Forklaringer



Tidligere uthus vist på tegningsunderlag fra 1915.

Underlaget er skalert og plassert korrekt ift tomten i tegningsunderlag. Stiplet linje viser det tidligere omrisset av uthus.

Henvisninger

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	31.03.2026	Nabovarsel	EG	HH

ARK : Grape Architects AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -
RØR : -
RIBr : IGNIST AS
IARK : -
LARK: SOLA

Totalentreprenør

Restaurering & Bygg AS

Skiveien 54, 1410 Kolbotn

Tiltakshaver

Anne på landet AS

Pilestredet 61, 0350 Oslo

Grape Architects AS
Ruseløkkveien 14
0251 Oslo
http://www.grape.no

Grape:

Prosjektnr.

25-0450

Prosjekt

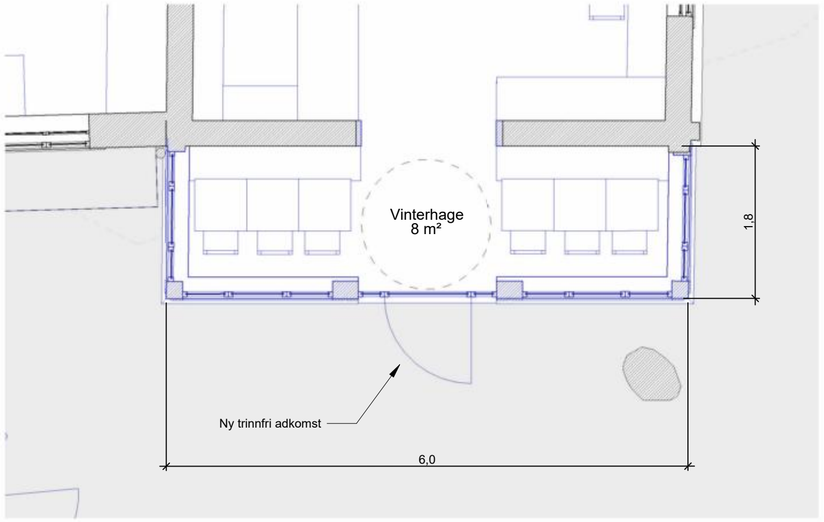
P61

Tegningstatus	Skala	Vedleggsnr.
Rammesøknad	A2	E-18

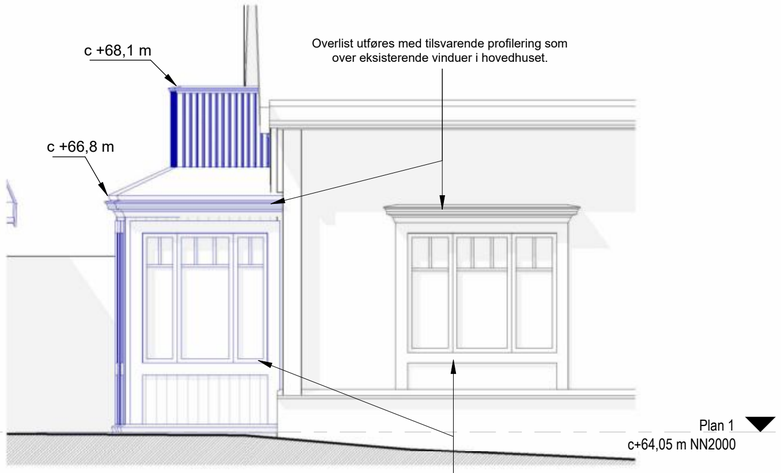
Tittel

Uthus - fasader snitt ogplan

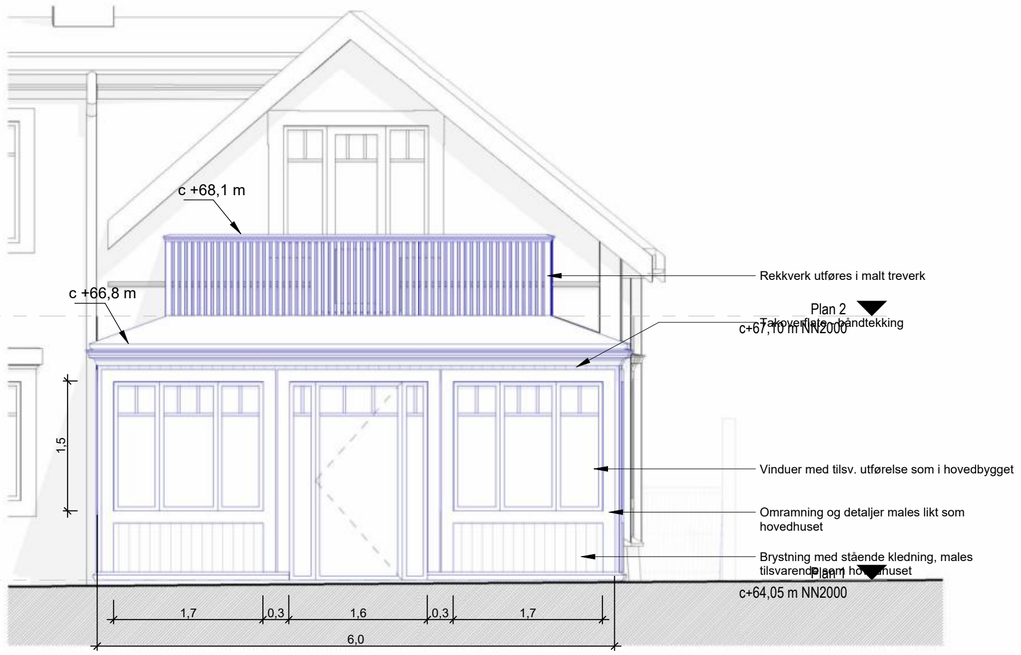
Tegningsnr.	Index
A40_04_01_02	A



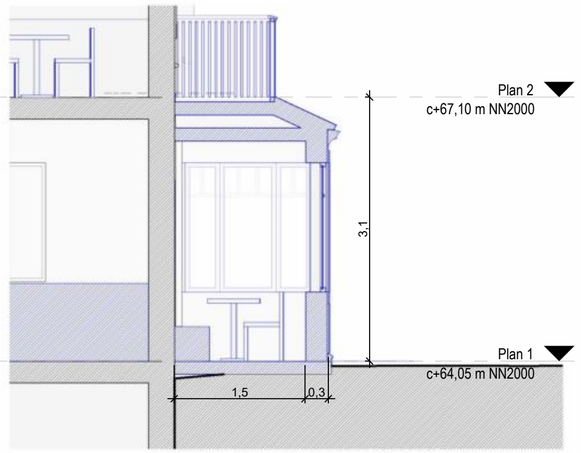
Vinterhage



Fasade mot sørøst



Fasade mot sørvest



Kortsnitt gjennom vinterhage

Målestokk 1:50 @ A2

0 1.25m 2.5m 3.75m 5m

Forklaringer



Vinterhage
Vinterhagen erstatter eksisterende veranda. Utformingen tar utgangspunkt i tidligere omsøkt balkongkonstruksjon, dokumentert i søknadstegninger fra 1953. Balkongen fremgår også av plantegninger fra 1915 og 1952.

Henvisninger

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	31.03.2026	Nabovarsel	EG	HH

ARK : Grape Architects AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -
RØR : -
RIBr : IGNIST AS
IARK : -
LARK: SOLA

Totalentreprenør
Restaurering & Bygg AS
Skiveien 54, 1410 Kolbotn

Tiltakshaver
Anne på landet AS
Pilestredet 61, 0350 Oslo

Grape Architects AS
Ruselokkveien 14
0251 Oslo
http://www.grape.no

Prosjektnr.
25-0450
Prosjekt
P61

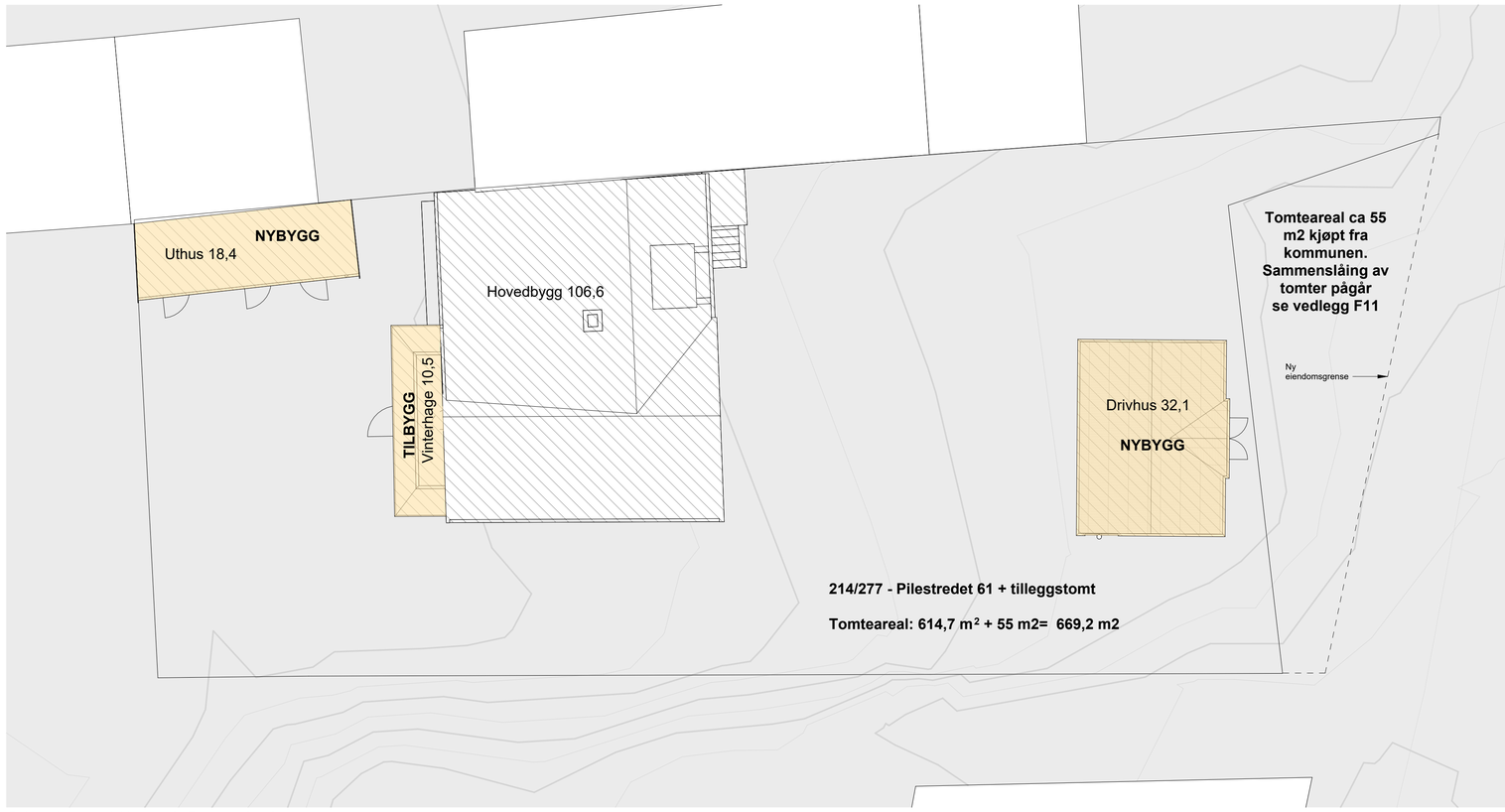
Tegningstatus	Skala	Vedleggsnr.
Rammesøknad	A2	E-19

Tittel
Vinterhage - fasader snitt og plan

Tegningsnr.	Index
A40_04_01_03	A



Bebeygd og overdekket areal - Eksisterende



Bebeygd og overdekket areal - Rammesøknad

Målestokk 1:100 @ A1

0 2.5m 5m 7.5m 10m

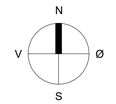
Forklaringer

Eksisterende situasjon		Ny omsøkt situasjon	
Totalt:	156,7 m²	Totalt:	166,7 m²
Rives:		Oppføres:	
Balkong:	4,9 m²	Vinterhage:	10,5 m²
Uthus:	11,7 m²	Uthus:	18,4 m²
Carport:	34,5 m²	Drivhus:	32,1 m²
Rives ikke:			
Eksisterende bygg:	105,6 m²	Eksisterende bebyggelse:	105,6 m²
Eksisterende tomt:	614,7 m²	Eksisterende tomt:	614,7 m²
		Nytt innlemmet areal: (se vedlegg A-11)	ca. 55 m²
Utnyttelse:		**Utnyttelse:**	
156,7 m² / 614,7 m² =	25,5 %	166,7 m² / 614,7 m² =	27,1 %
		Utnyttelse m/ innlemmet areal:	
		166,7 m² / (614,7 m² + 55 m²) =	24,9 %

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	31.03.2026	Nabovarsel	EG	HH

Tegningsnr. A33_03_00_01 — Index A

Lokaliseringsfigur



ARK : Grape Architects AS
RIB : -
RIE : -
RIV : -
RØR : -
RIBR : IGNIST AS
IARK : -
LARK : SOLA

Totalentrepenør

Restaurering & Bygg AS

Skiveien 54, 1410 Kolbotn

Tiltakshaver

Anne på landet AS

Pilestredet 61, 0350 Oslo

Grape Architects AS

Ruseløkkveien 14
0251 Oslo
http://www.grape.no

Grape:

Prosjektnr.

25-0450

Prosjekt

PILESTREDET 61

Tegningstatus	Skala	Vedleggsnr.
Rammesøknad	A1	E-22

Tittel

Bebygd og overdekket areal, tomteareal

Tegningsnr. A33_03_00_01 — Index A



TEGNFORKLARING

- Prosjektavgrensing
- Eks. trær som fjernes
- Eks. trær
- Busker
- Nye koter
- Eksisterende koter
- Nytt stakittgjerde
- Plen
- Stauder og nyttevekster
- Fordrøyning
- Grusdekke
- Mur
- Trapp i naturstein
- Søppelcontainer
- Fettutskiller nedgravd
- Løs møblering

REV	BESKRIVELSE AV REVISJONEN	DATO	TEGN	KONTR	ANSV
A	NABOVARSEL	27.03	TB-L	OR	OR

FASE: RAMMESØKNAD
STATUS: G

OPPDRAGSGIVER: ANNE PÅ LANDET
Gate nr
POST Sted
+47 XX XX XX XX

PROSJEKT: P61
PILESTREDET 61
0350 OSLO

SO LA
STUDIO OSLO
LANDSKAPSARKITEKTER
WWW.SO-LA.NO
Mariboes gate 8 / 0183 Oslo / +47 413 04 948 / +47 988 39 752

TEGNINGSNAVN: **UTOMHUSPLAN**

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
TB-L	OR	OR	27.03.26

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:200 (A3)	LARK	L-001	A

April 2026

Pilestredet 61

Intensjonsbeskrivelse landskapsarbeider.

BAKGRUNN

Eier av eiendommen Pilestredet 61 ønsker å tilbakeføre eksisterende bygg samt etablere bakeriutsalg i 1. etasje og tilbakeføre hagen til 'opprinnelig' utrykk.

DAGENS SITUASJON

Tomten grenser mot den kommunale gata Homansbakken i øst, Pilestredet 59 i sør og Oscars gate 2 i nord. Eiendommen ligger i et område preget av bygårder med bolig og noe næring i 1. etasje. På tomten er det i dag et boligbygg, 'Sæterhytten', en enkel bod og en carport, samt en hage med store voksne trær. Det er en pågående prosess for regulering av tomten med bakgrunn i at byantikvaren mener at bygg og hage med eksisterende trær har verneverdi.



Illustrasjon 1, eksisterende situasjon Pilestredet 61

PLANLAGT LØSNING

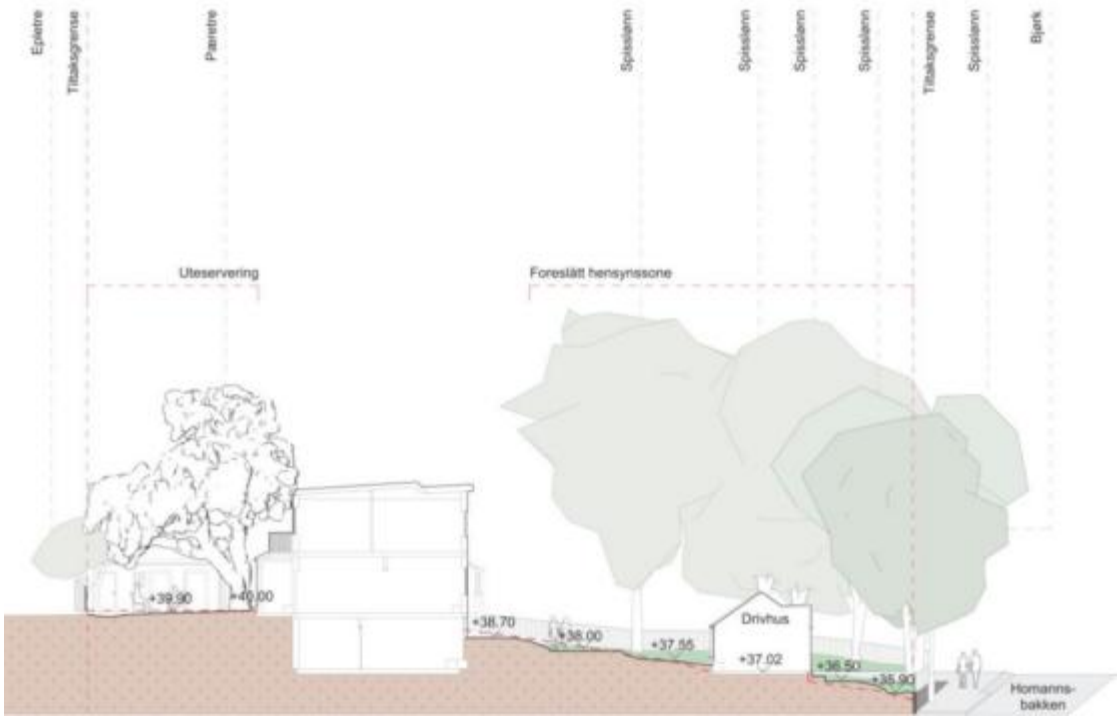
De eksisterende boligbygget på tomten 'Sæterhytten' rehabiliteres og bygges om til bakeriutsalg i 1 etasje, andre etasje beholdes som en leilighet. Kjeller bygges om til håndverksbakeri og lager. Det skal dreneres rundt bygget, samt at vinterhagen mot vest tilbakeføres slik den var i 1915.

Den eksisterende boden foran 'Sæterhytten' foreslås flyttet til baksiden av huset. HC-WC innarbeides.

Videre foreslås eksisterende carport bygget om til et drivhus som benyttes ifm. driften.

Uteområdene er også planlagt tilbakeført og tar utgangspunkt i den opprinnelige hagen fra tidlig 1900-tallet. Det foreslås etablert oppholdsarealer med harde og myke overflater, og gruslagte stier i en frodig opparbeidet hage. Med utgangspunkt i de eksisterende store frukt- og løvtrærne, etableres det blomstrende busker, stauder og nyttevekster i ulke farger og årstidsvariasjon.

Terrenget foreslås beholdt mest mulig intakt for å kunne bevare trærne og unngå tiltak i rotsonen. Noen terrengarronderinger foreslås for å kunne ivareta nye krav til åpen overvannshåndtering og mulig plassdannelser i hagen.



Illustrasjon 2, terrengsnitt som viser foreslåtte tiltak med terrengarrondering.

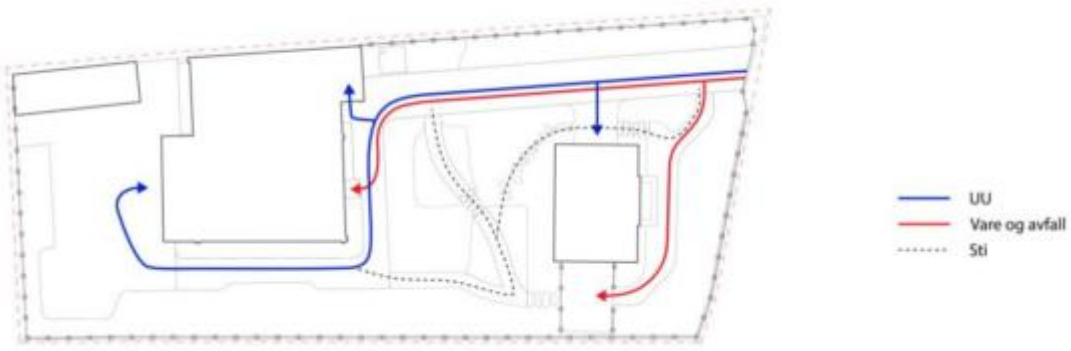
ADKOMST, PARKERING OG RENOVASJON

Det er et ønske om å tilbakeføre hagen og bygget til 1915- utførelse og det er derfor ikke ønskelig å tilrettelegge for kjøring eller parkering på tomten.

Adkomst til tomta er fra Homansbakken, og følger eksisterende høydeforløp til eksisterende hovedinngang fra øst og ny hovedinngang fra vest. Det legges ikke opp til kjøring inn på tomten slik at eksisterende adkomst blir forbeholdt gående og syklende, samt varelevering via tralle el. Utrykningskjøretøy vil kunne ha oppstilling i gate, med 25meter til hovedangrepsvei.

Det er ikke planlagt for parkering på tomten. Videre er det planlagt 4 sykkelparkeringsplasser på terreng, ved inngangspartiet på fremsiden av huset.

Det er planlagt område for avfall sør for eksisterende carport og nytt drivhus. Tilkomst fra Homansbakken via ny grusgang.



Illustrasjon 3, diagram forbindelser på tomten

TERRENG

'Sæterhytten' ligger på tomtens høyeste punkt, ca kote 40.0. Tomten heller mot nordøst og Homansbakken. På husets bakside er det et flatt område der det planlegges for uteservering og opphold.

Det nye forslaget foreslår bare mindre terrengarronderinger, slik at rotsonen for trærne som ønskes bevart påvirkes i minst mulig grad.

BEVARING KULTURMILJØ

Det er satt i gang en reguleringsprosess for tomten med det mål om å verne 'Sæterhytten og deler av uteområdet. I Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøtet til planinitiativet heter det:

Hensikten med planinitiativet er å sikre vern av kulturveiene i Pilestredet 61 med tilhørende hageanlegg.

Videre-

Det er flere store trær på eiendommen, hovedsakelig i hagens framside mot Homansbakken. Hagen må bevares som en del av kulturmiljøet, og større trær må ha et eget vern i bestemmelsene.

Planområdet må være stort nok til å sikre tilstrekkelig vern av alle store trær innenfor opparbeidet hage. Dersom det er nødvendig for tilstrekkelig vern av trærne langs Homansbakken, anbefaler Plan- og bygningsetaten å utvide planområdet til også å omfatte fortauet forbi eiendommen.



Illustrasjon 4, eksisterende situasjon med store trær på forsiden av 'Sæterhytten' ned mot Homansbakken

Som beskrevet over legger forslaget opp til bevaring av alle de store trærne i det aktuelle området. Noen undervegetasjon samt beskjæring foreslås og anbefales for å sikre trygg og sikker drift av hagen. Se ellers marksikringsplan med tilhørende notat.

Det skal ikke kjøres eller lagres materialer, masser eller liknende innenfor området som er definert som hensynssone på Marksikringsplanen. Unntak gjelder for nødvendige tiltak i forbindelse med oppgradering av eksisterende bygninger innenfor hensynssonen. Vegetasjonsdekket skal skjøttes før overlevering av prosjektet, på en måte som sikrer biologisk mangfold.

Alle arbeider innenfor hensynssonene skal skje på anvisning fra sertifisert arborist, og skal gjennomføres på en skånsom måte som ikke skader trærnes røtter, stamme eller krone. Det skal legges til rette for utvikling av trerøtter der bygningene har stått ved å fylle opp med rotvennlige masser på nivå med terrenget rundt. Overvannshåndteringen skal sikre trærnes vanntilførsel.

Ved å sikre fordrøyning av vann rett oppstrøms, vil vanninnholdet i jorda nær trærne styrkes.

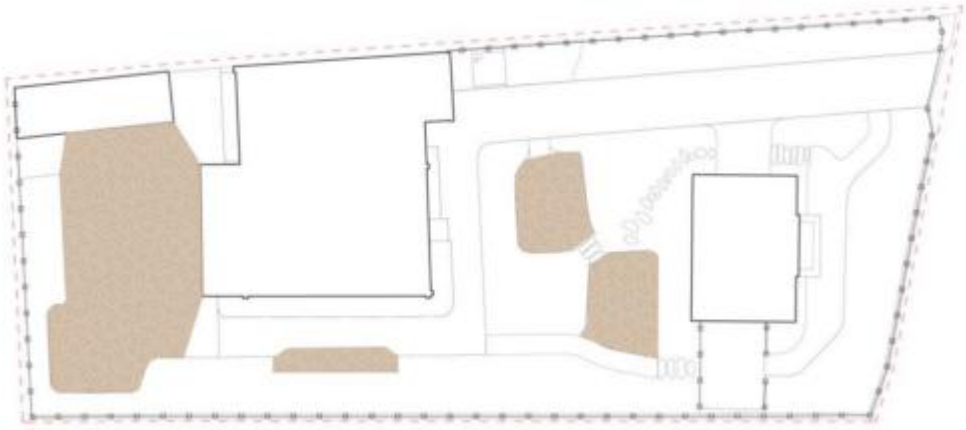
Det vil utføres noe graving innenfor hensynssonen i adkomstveien ifm. med etablering av vann og strøm til Hovedhuset samt til drinhuset

Det vil kun etableres stier av grus og plasseres løs møblering innenfor hensynssonen.

SO
LA

UTEOPPHOLD.

Hagen åpnes for allmenheten på dagtid og det etableres en hovedoppholdsplass på baksiden av hovedhuset mot sør. Her er terrenget flatt og det legges til rette for oppholdsplasser. Plassen anlegges med fast belegg. Ellers planlegges det mindre områder med plen på forsiden av huset som kan benyttes til uformelt opphold.



Illustrasjon 5, diagram foreslåtte områder for uteservering og opphold.

UNIVERSELL UTFORMING

Trinnfri adkomst til hovedbygget blir ivaretatt via eksisterende adkomst som blir forbedret og utvidet til også å ivareta adkomst til baksiden av huset med ny hovedinngang via vinterhagen. Adkomsten vil få hardt rullevennlig belegg.

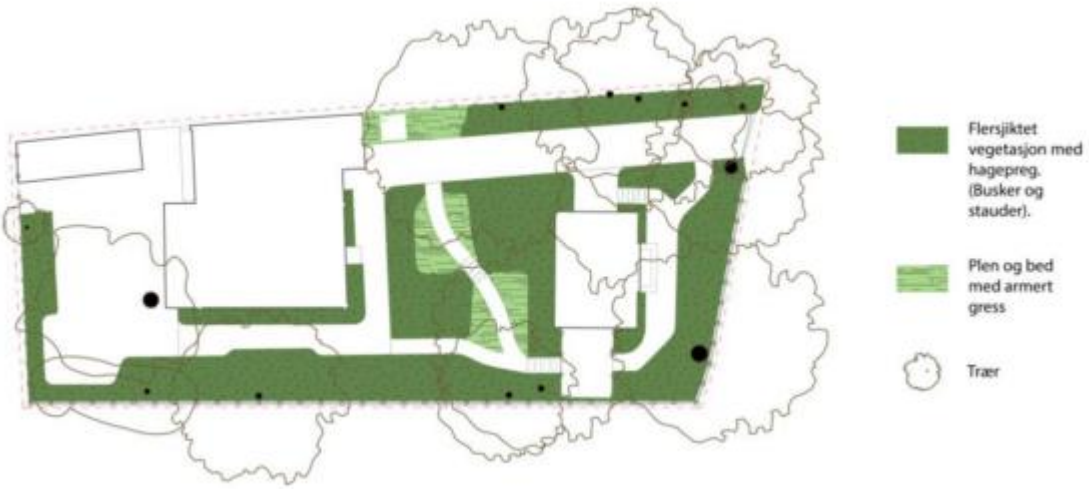
BEPLANTNING

De store eksisterende trærne på tomten danner rammeverket for den nye hagen. Av den grunn er det ikke ønskelig å skade disse eller rotsonen ved å legge opp til parkering og kjøring inne på tomten.

Intensjonen er videre å tilbakeføre hagen til en typisk hage fra 1920- tallets Oslo. Dette gjøres ved å fremheve hagepreget. Eksisterende busker og hekker av tuja er foreslått fjernet, undervegetasjon i form av 'rønninger' foreslås fjernet og erstattet med blomstrende busker, nyttevekster og blomster fra 'oldermors hage'. Typiske planter som vil inngå i hagen vil være:

Gullbusk, Syrin, skjærsmin, abrodd, fagerbusk humle, rabarbra, løpestikke, pepperrot, såperurt, peoner, floks, aurikler, asters og akeleier.

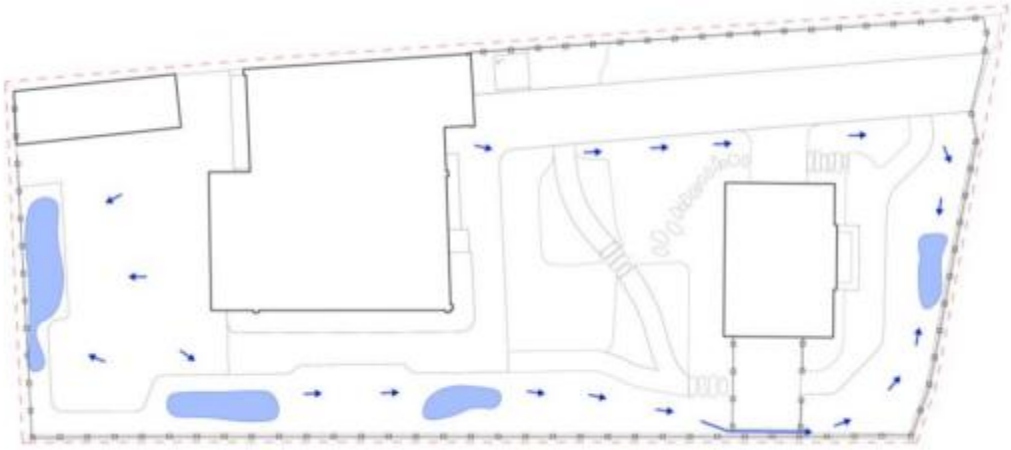
Eksisterende planter på tomten som det er mulig å gjenbruke vil bli benyttet i den fremtidige utformingen.



Illustrasjon 6, diagram foreslått grønnstruktur.

OVERVANN

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i kommunens veileder for overvannshåndtering med anbefalt klimapåslag. Se også RIVAs rapport. Overvannet på tomta samles i avskjæringsgrøfter og forsenkinger (regnbed). Vannet ledes åpent, slik at prosjektet øker overvannets selvrensingsevne ved at det luftes, eksponeres for sollys samtidig som det ledes gjennom beplantede områder der partikler blir fanget opp og vannet kan infiltreres, før det til slutt havner i fordrøyningsarealet ved eksisterende mur mot Homansbakken Eventuelt overskuddsvann herfra utover kommunens krav til håndtering på egen tomt ledes til sandfang. Flomveier er ivaretatt med fall ut fra bygg, og til slutt mot offentlige gater. Det er lagt opp til snølagring på egnede areal utenom fordrøyningsarealene.



Illustrasjon 7, diagram overvann

SO
LA

MATERIALER

Utomhusanlegget planlegges i bestandige materialer med høy standard, og et naturlig preg som står godt til den historiske konteksten. Adkomstsonene til byggets hovedinnganger og uteoppholdsareal med hardt dekke anlegges med brostein og skifer. Øvrige partier av gangveier og stier i hagen anlegges med grus av rødlig farge. Denne vil inneholde nullstoff og vil således bli et hard trillbart dekke.

MØBLERING

Det er planlagt løs møblering i hagen. Møbleringen utføres med treavdekning på benker og bord, samt at lekeapparater vil være av naturmaterialer som tre, stein og metall. Generelt har prosjektet fokus på bruk av tre, metall, stein og andre 'naturlige' materialer.

BELYSNING

Det er planlagt etablert enkel funksjonsbelysning ved hovedinnganger og ved drivhuset. Effektbelysning vil vurderes som unike blikkfang. Evt. belysningen planlegges med downlights for å hindre strølys og unødvendig lysforurensing. Det er ikke planlagt for publikumsopphold i hagen eller i bakeriutsalget for gjester på kvelds- eller nattestid.

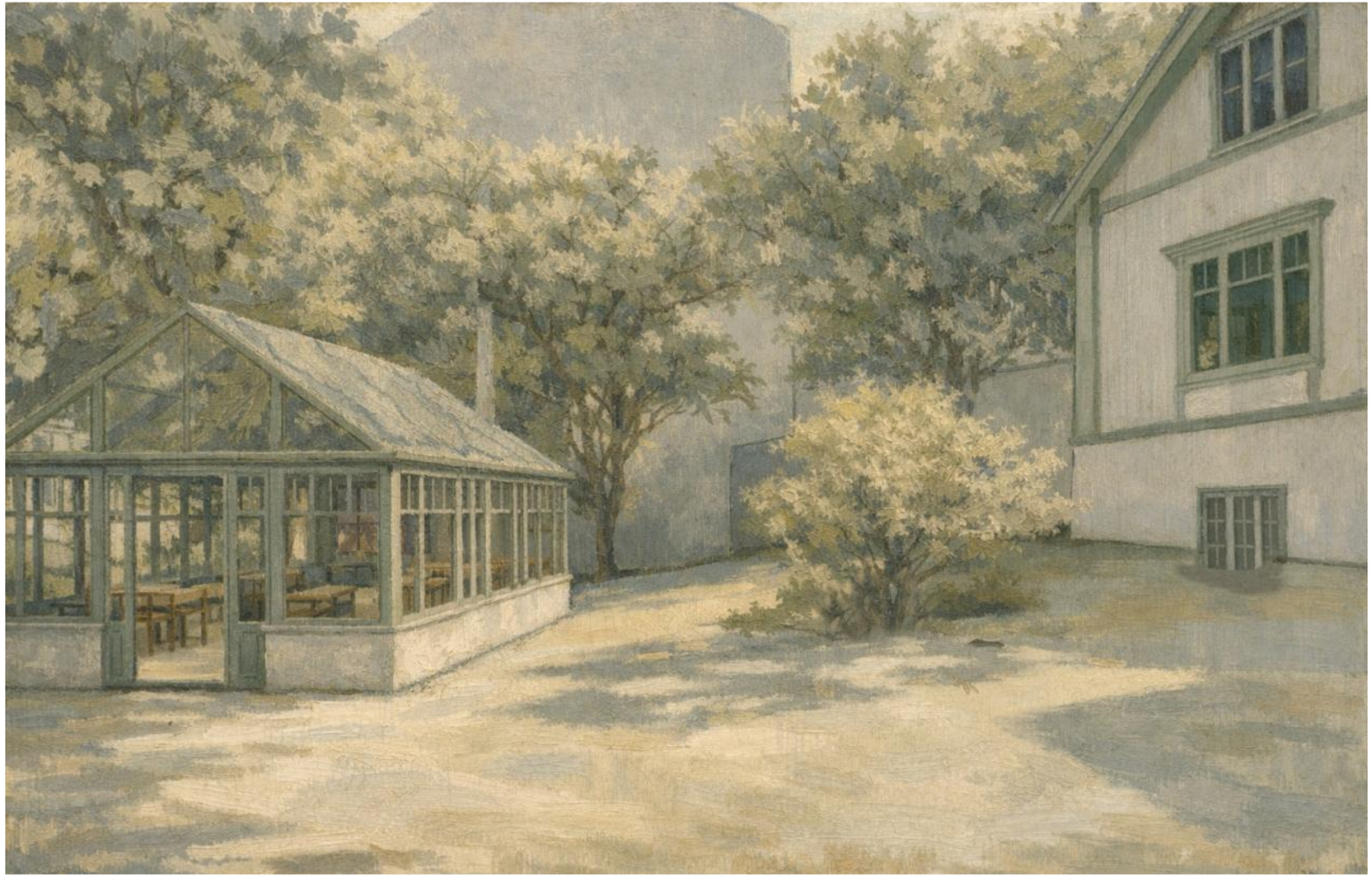


Drivhuset sett fra hageinngangen

Ruseløkkveien 14
0251 Oslo

www.grape.no
@grape_architects

Oslo, 31.03.2026



Drivhuset sett fra gangveien opp til bakeriutsalget

Ruseløkkveien 14
0251 Oslo

www.grape.no
@grape_architects

Oslo, 31.03.2026



Vinterhagen sett fra sørøst

Ruseløkkveien 14
0251 Oslo

www.grape.no
@grape_architects

Oslo, 31.03.2026



Vinterhagen sett fra bakhagen

Ruseløkkveien 14
0251 Oslo

www.grape.no
@grape_architects

Oslo, 31.03.2026

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.

31.03.2026 19:54:27 AR729900525

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Pilestredet 61, 0350 OSLO		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
214	277	0	0
Eier:	Gravingen Anne, Romstad Bendik		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:

Nytt bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål

Nytt utvendig VA-anlegg

Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg

Endring av bygg - innvendig - Lydskille i bygg

Endring av bygg - innvendig - Våtrom i bygg

Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2

Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg

Bruksendring

Riving av bygning under 70 m2

Riving av deler av bygget

Tiltaksformål:

Bolig

Annet

Beskrivelse av bruk: Bakeriutsalg i hovedbygningens 1 etasje. Uteservering i del av hage og drivhus. Hcwc i uthus.

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Bakeriutsalg for Anne på landet i 1 etg. Eksisterende bolig i 2 etg beholdes. Se også følgebrev C-02.

31.03.2026 19:54:27 AR729900525

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse:

Se B-02.

Begrunnelse:

Fra avstandskravet til nabogrense jf. pbl. § 29-4.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Vegloven

Beskrivelse:

Se B-02.

Begrunnelse:

Fra byggegrensen fra offentlig vei jf. veglova § 29/veiregulering.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Byggteknisk forskrift med veiledning

Beskrivelse:

Se B-02.

Begrunnelse:

Fra TEK 14-2 vedr krav til energieffektivitet for «drivhuset».
Fra TEK 13-3 vedr krav til ventilasjon i byggverk for «drivhuset».

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Se B-02.

Begrunnelse:

Fra byggegrensen fra trikkespor jf. jernbaneloven § 10.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Håkon Hilland
E-post:	hh@grape.no
Telefon:	+4797570098

31.03.2026 19:54:27 AR729900525
31.03.2026 19:54:27 AR729900525

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker:	GRAPE ARCHITECTS AS
Organisasjonsnummer:	915629814
E-post:	hh@grape.no
Postadresse:	Ruseløkkveien 14, 0251 Oslo

Nabovarselet er signert av

HÅKON KJETIL HILLAND på vegne av GRAPE ARCHITECTS AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

31.03.2026 19:54:27 AR729900525

31.03.2026 19:54:27 AR729900525

Filvedlegg:

D-02_Reguleringsbestemmelser_S-2255_delvis opphevet.pdf
D-01_Situasjonskart med tiltaket inntegnet.pdf
D-03_Reguleringskart og KDP i farger.pdf
E-18_Uthus - fasader snitt og plan.pdf
E-19_Vinterhage - fasader snitt og plan.pdf
F-09_Illustrasjon drivhuset hovedhuset.pdf
E-17_Drivhus - fasader snitt og plan.pdf
E-16_Fasader hovedbygg.pdf
F-10_Illustrasjon vinterhage hovedhuset.pdf
E-30_Utomhusplan LARK.pdf
E-22_Bebygd og overdekket areal tomteareal.pdf
E-09_Situasjonssnitt.pdf
E-15_Langsnitt hovedbygg.pdf
C-02_Følgebrev nabovarsel_250331.pdf
B-01_Søknad om unntak fra MFT.pdf
B-02_Søknad om dispensasjoner 1-4.pdf
E-08_Eksisterende situasjonssnitt.pdf
E-02_Eksisterende fasader hovedbygg.pdf
F-02_Redegjørelse LARK_260327.pdf

Nabolagsprofil

Oscars gate 8B - Nabolaget Homansbyen - vurdert av 253 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Dalsbergstien Linje FB5A, FB5B, 19N	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	2 min 0.2 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	13 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	2 min 0.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	2 min 0.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

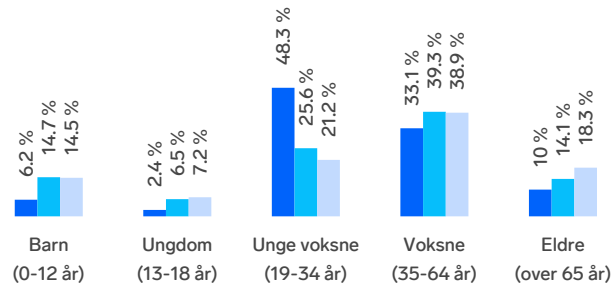
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 31 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Hegdehaugsveien	3 min
Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

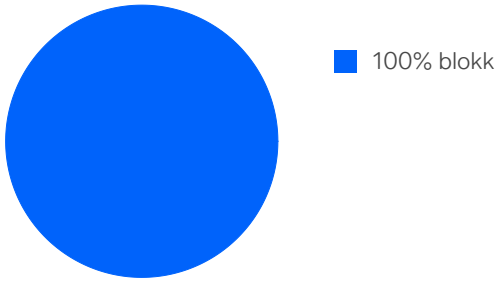
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Nye Bislett stadion, innendørs friidrett Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min 0.4 km	
Mauritz hansens gt. ballbane Ballspill	5 min 0.4 km	
EVO Oscarsgate	2 min	
SATS Bislett	4 min	

Boligmasse



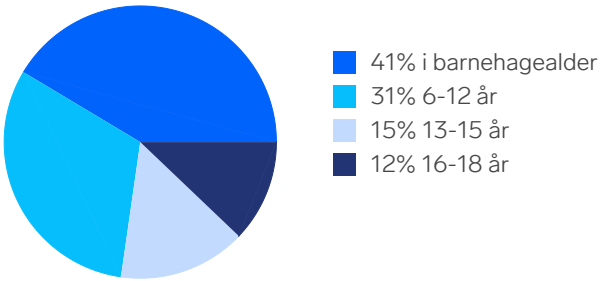
«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - trives godt!»

Sitat fra en lokalkjent

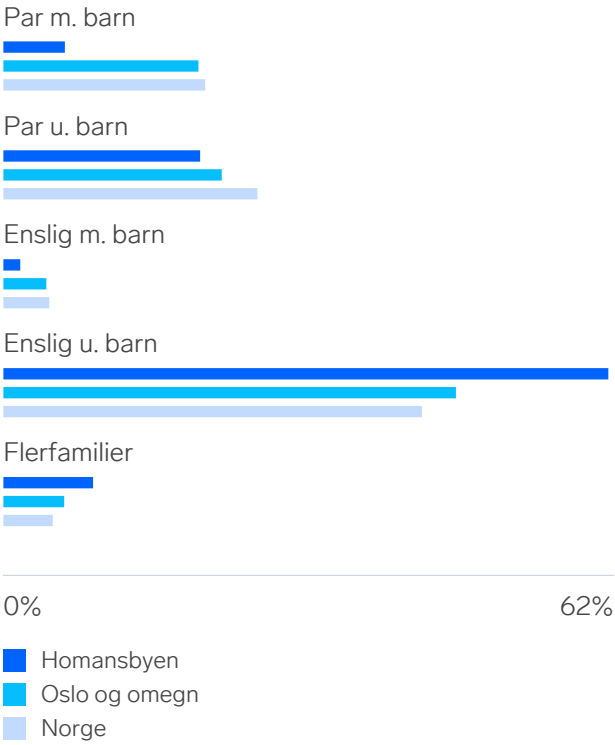
Varer/Tjenester

Valkyrien	13 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

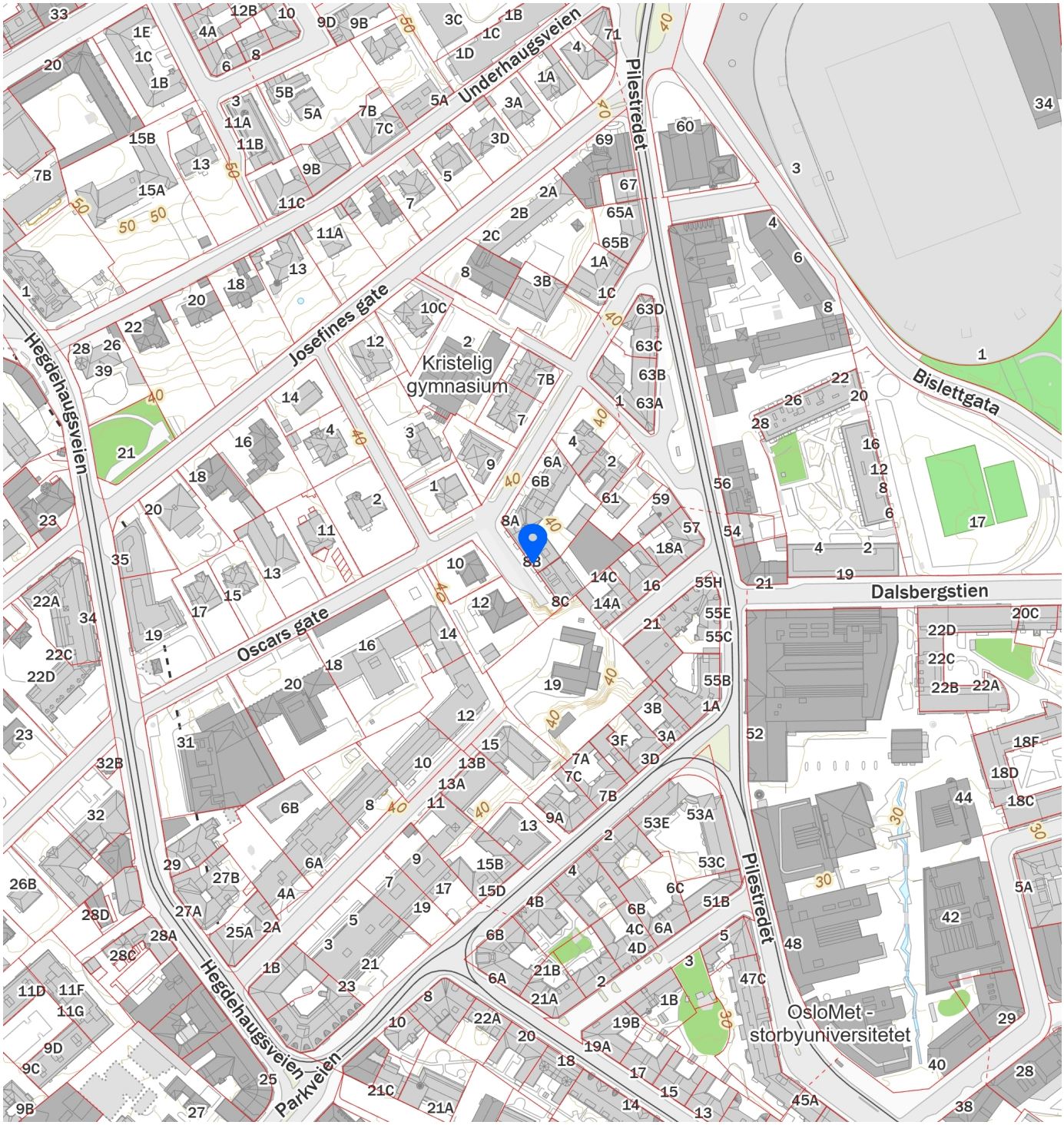


Sivilstand

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

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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