

Oskar Braatens gate 4A

1 soverom | 47 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Oskar Braatens gate 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Sjarmerende og klassisk 2-roms med stukkatur, rosett og originale tregulv | Peis | God takhøyde | Varmtvann./i-nett ink

Prisantydning	4 590 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 816 822,-
Fellesgjeld	225 442,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 595,-
BRA-i	47 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1898
Eierform	Andel

Kort fortalt

OSKAR BRAATENS GATE 4A
Presentert av Ine-Camilla Graven v./Nordvik
Torshov

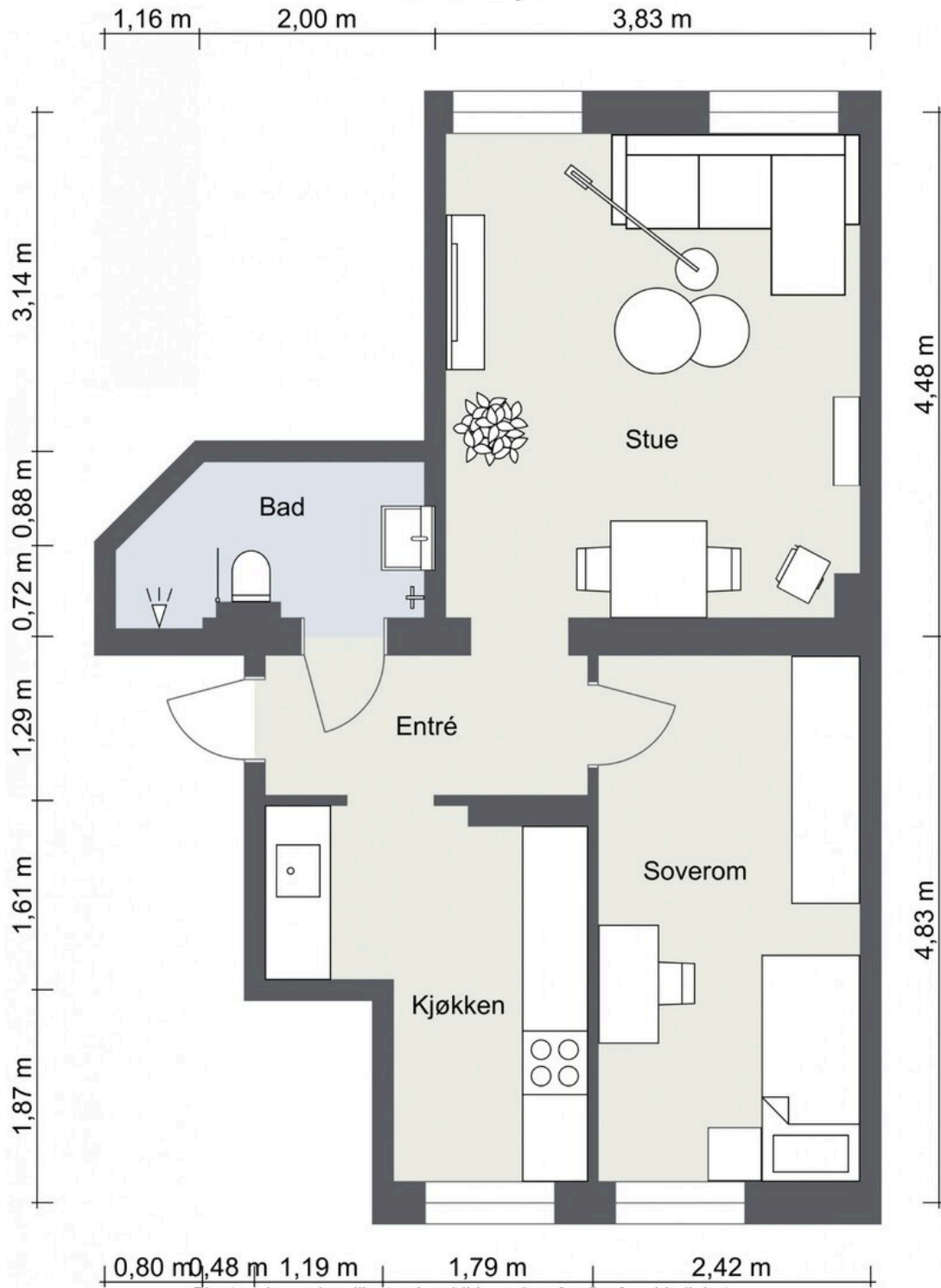
Velkommen til denne sjarmerende 2-roms andelsleilighet med klassiske detaljer som stukkatur, rosett, originale tregulv, store vinduer og god takhøyde. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Det er godt med lagringsplass i 3 bodar. Bodene en halv etasje opp i trappeoppgangen benyttes i dag av selger som vaskerom. Leiligheten ligger skjermet til i rolig gate, men er fortsatt sentralt beliggende på Torshov.

Kort fortalt:
Klassiske detaljer
Store vindusflater
God takhøyde
Varmtvann og internett inkl.
Peis i stuen
Separat kjøkken
Koselig bakgård
Lave omkostninger

Velkommen til visning!

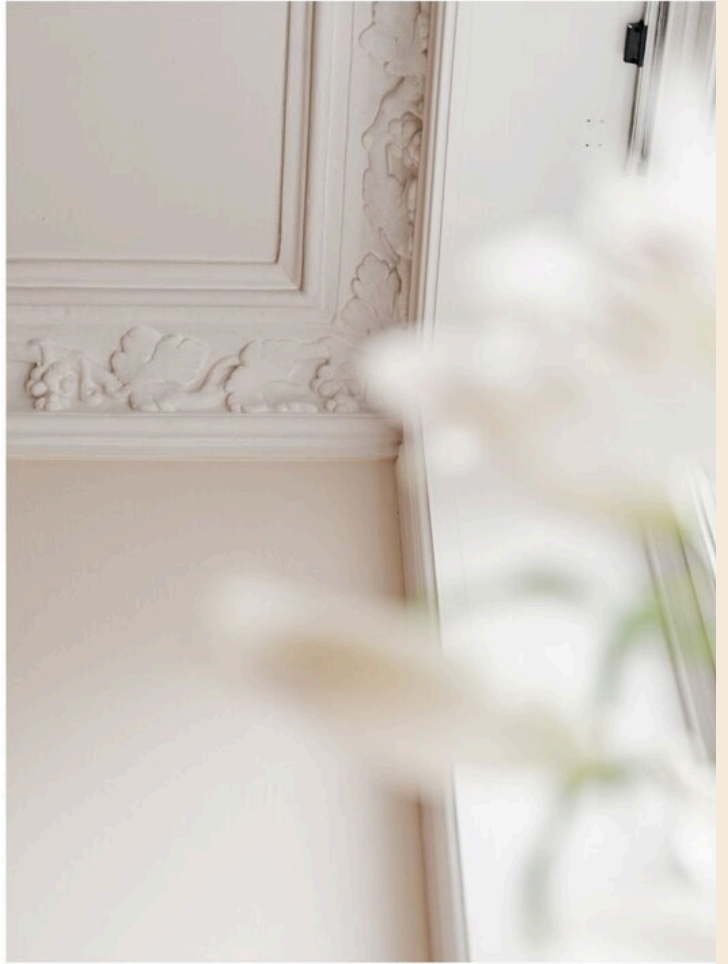


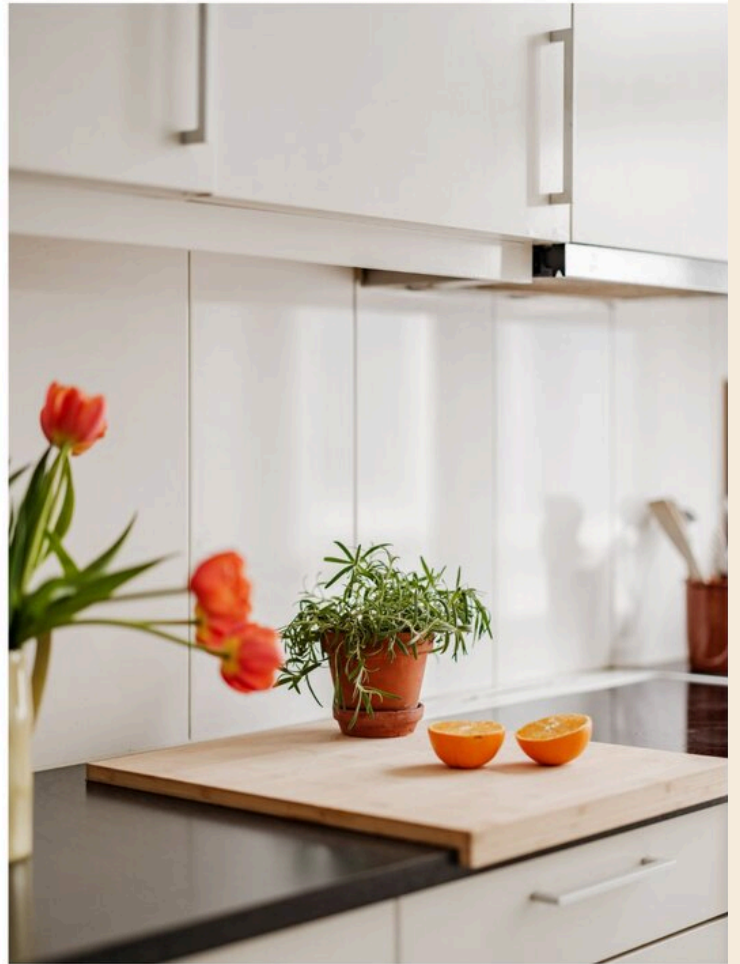
Oskar Braatens Gate 4A 2. Etasje



Plantegning er kun illustrasjonsbilde og kan avvike fra virkeligheten.
BmTakst AS

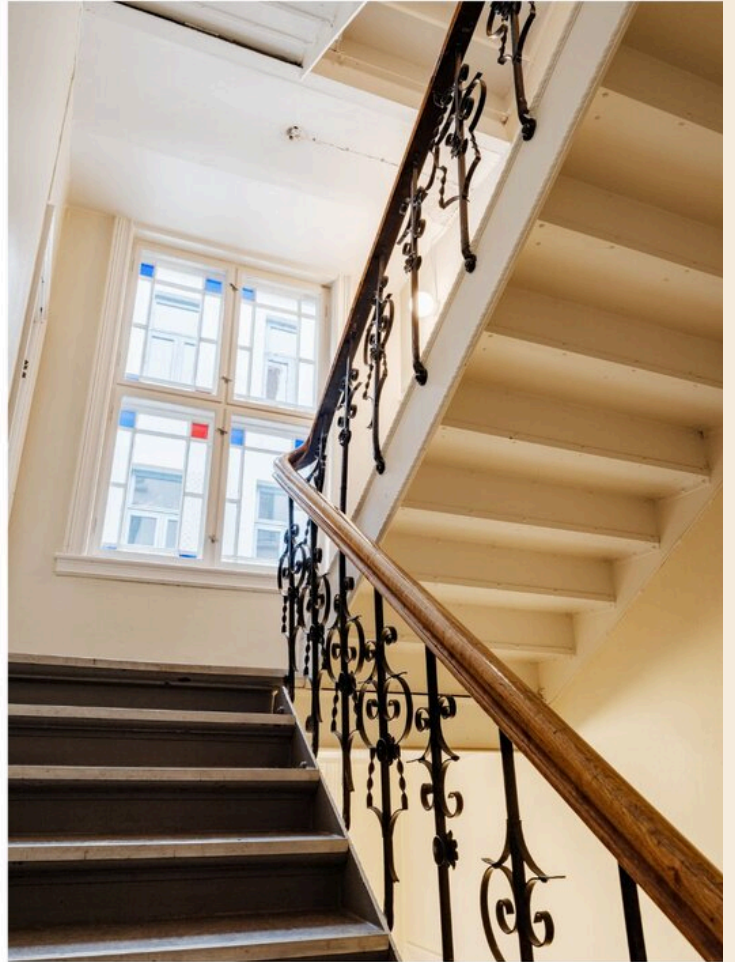












Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0047/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Oskar Braatens gate 4A, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 388 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 115 i Østgaardsg 2 Borettslaget, org.nr.
942911513

Selger
Maja Strøm Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)
225 442,- (Andel av fellesgjeld)

4 815 442,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 816 822,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
4 826 322,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 8 kvm. 3 disponible bodar. Èn i kjeller på ca.
5kvm. Èn på loft på ca. 1,5kvm målbart areal. Èn i
trappeoppgang på ca. 1,43kvm.
Total BRA: 55 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
ENTRÉ

Velkommen inn i en sjarmerende leilighet med klassiske detaljer som stukkatur, rosett, originale tregulv, store vindusflater og god takhøyde. Entreen har plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten er utstyrt med dørcallinganlegg.

STUE

Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe, tv-møblement og spisegruppe. Her finner du også en hyggelig peis - perfekt for kalde dager!

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH (2011) med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Over benkeplaten er det flislagt, og gulvet har fliser med

varmekabler. Av hvitevarer er kjøkkenet utstyrt med kjølfryseskap, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin. (Merk at oppvaskmaskinen ikke fungerer, og ikke vil medfølge). Det er mekanisk avtrekk med kullfilter.

SOVEROM

Soverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Rommet vender mot rolig bakgård.

BAD

Bad fra 2006 med dusjnisje, baderomsinnredning med speilskap og vegghengt toalett. Selger har i dag vaskemaskinen plassert i boden som ligger en halv etasje opp i trappeoppgangen.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgssoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Når ble boligen overtatt av nåværende eier? 27.april 2016 Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Pusset opp i 2011. Ble lagt nye fliser, murvegg (impregnert med nanoimpregnering), dusj med glassvegg, vegghengt toalett og innredning med speil over servant. Lagt inn downlights i himling.

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

Nei. Jeg antar at sluk ble fornyet.

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

Ja, faglært. Vi fikk satt på nye pipehatter, fikset takrenner og noe arbeid på fasade ble gjort i september/oktober 2024 av Oslo Fasade AS.

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

Ja, faglært. Jeg vet at det har vært gjort arbeid med å drenerere vann fra uteområdet. Det ble blant annet laget nytt portrom i 2016 for å forebygge utfordringer med vann.

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

Foreligger det samsvarserklæring? Ja.

21.03.2019 ble det utført kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten av EI-tilsyn AS på vegne av Det lokale eltilsyn. Jeg har dokument på hva som måtte utbedres, og bekreftelse på at dette arbeidet er utført tilfredsstillende.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.

Når ble kontroll utført? 21.03.2019.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).

Ja. Det har tidligere vært utfordringer med drenering i portrommet. Det har vært målt høy fuktighet i kjelleren.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller lignende?

Ja. Sprekker og setningsskader er vel uunngåelig i et så gammelt bygg. Gulvene i leiligheten er skjeve.

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

Ja. Ikke inne i min leilighet, men det har vært et rør som sprakk under bakken rett utenfor leiligheten. Dette ble reparert.

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

Ja. Arealoppmålinger ble gitt av takstmann i forrige salgssoppgave.

Bygningssakkyndig

Thomas Olsen v./BmTakst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgssoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Grunnforhold av sand/leire
- Grunnmur oppført i naturstein/teglstein
- Yttervegger oppført med teglsteinskonstruksjon
- Etasjeskille av tre
- Vinduer med 2-lags glass fra 1990

- Taket er oppført med saltak-konstruksjon
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål
- Innvendige vann- og avløpsrør fra 2006/2007.
- Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2006/2007.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad.

Overflater:

Gulv: Flis på bad og kjøkken. Øvrige rom tregulv.

Vegg: Flis på bad. Mdf panel på kjøkken. Øvrige rom malte overflater.

Tak: Trepanel i entré. Øvrige rom malt gips.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer, ytterdør og balkongdør: TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer. Konsekvens: Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

- Kjøkken: Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert. Det er mekanisk avtrekk med kullfilter. TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, samt bruk av kullfilter.

- Ventilasjon: Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad. Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklimate og fukthåndtering. Konsekvens: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskiftning og kan medføre dårlig inneklimate.

- Membran/tettesjikt: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, samt manglende tettesjikt.

- Sanitærutstyr: TG2 settes da det ikke er synlig dreneringsåpning fra innebygget systerne. Det anbefales å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreneringsåpning.

- Ventilasjon, bad: TG2 settes med bakgrunn i svakt avtrekk samt manglende tilluft ved terskel.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved nivåering av laser registreres det følgende: 25mm høydeforskjell i stue. 25mm høydeforskjell på soverom. 27mm høydeforskjell i entré. Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG3 gis på bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 2006/2007. Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.

- Varmtvannsbereder: Leiligheten har felles varmtvannsbereder/oppvarming av vann via borettslaget.

- Fuktmåling: TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført. Det er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Denne grenser

mot nabo/fellesarealer/yttervegg.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Oppvaskmaskin (Da denne ikke fungerer)
- Vaskemaskin
- Lamper
- Bokhylle på vegg

Hvitevarer i form av komfyr og kjøøl/frys medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Leiligheten varmes primært opp ved elektrisitet. Det er varmekabler på bad og kjøkken. Peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8.605 kWh/ 10.200,- i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 595,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fibernett (GlobalConnect), kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm i fellesområder, forretningsførsel og øvrige driftskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk
- Selger opplyser å ha brukt ca. 3.000,- i året på ved.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 257 396,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 029 583,- pr. 2024

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Østgaardsgate 2 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 942911513, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Oskar Braatensgt 4.

Bredbånd

Lynet Internett er borettslagets leverandør av bredbåndstjenester.

Styret har hatt de siste årene fokus på utfordringene med fukt fra Borettslaget Lille Rosenlund (BLR). Styret har også lagt planer for videre dialog med BLR, og i løpet av første halvdel av 2024 sendte styret et brev til BRL med en anmodning om en plan for å utbedre overvannsproblemene. Styreleder informerer til megler at det er usikkert hvor vannet akkurat kommer fra. Flere tidligere styre har jobbet med dette siden tidlig 2000-tallet. Styret har sett nærmere på mulighetene for å få

bistand fra Gjensidige (borettslagets forsikringsselskap), og fått utarbeidet en fullstendig tilstandsrapport for borettslaget. Følgende punkter ble nevnt i rapporten: grunn og fundamentet, yttervegger, innervegger, gulv og himling og yttertak, fast inventar (murte piper). Ifølge tilstandsrapporten ligger de totale kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til 2.031.990,- inkl. mva.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i årsberetningen. Borettslaget har ingen umiddelbare planer om å sette i gang å utbedre de overnevnte punktene som fremkommer i tilstandsrapporten.

Borettslaget har installert elektriske vifter og avfukter i begge kjellerne som fungerer godt og borettslaget har ikke store store utfordringer med fukt i kjellerne. Styreleder informerer om at i dag har kjellerne er vanlig mengde fukt.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2024: Installere pipehatter på samtlige pipeløp i borettslaget

2017: Varmtvannssystemet i 4B renoverert

2017: Fibernett

2017: Rehabilitering av portrom

2016-2017: Renovering av de to østvendte fasadene

2014: Bytte av vannrørstammer

2011: Fasade- og piperehabilitering

2006-2007: Større malearbeider

2004-2005: Fasaderehabilitering

1997-1998: Takrehabilitering.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 225 442,-pr. 23.02.2026

Borettslaget har et lån pr.23.02.2026:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208343602

Lånetype: Annuitetslån

Antall terminer pr.år: 12

Rentesats: 5,49%

Restsaldo 3.841.177,-

Andel av saldo: 225.442,- -> Kapitalkostnad: 1.343,-/mnd

Innfrielsesår: 2054

IN-ordning: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 8 462,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et underskudd på 653.599,-. Dette skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdskostnader enn budsjettet.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Trappene skal vaskes hver uke. Dette er beboernes ansvar.
- Hovedrengjøring av oppgangen skal skje hvert år i april.
- Vinduene i oppgangen skal vaskes minst fire ganger i året.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Selger opplyser om at det praktiseres to dugnader årlig, en på høsten og en på våren.

Dyrehold

Det er tillatt å ha hund og katt så lenge dette ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57226269

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 505 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Oskar Braatens gate ligger sentralt til på Torshov. Leiligheten har gangavstand til hyggelige handlegater, kafeer, et variert servicetilbud, samt god offentlig kommunikasjon med buss, trikk og T-bane. Det er 1 minutt gangavstand til Torshov Torg med blant annet apotek, blomsterbutikk, Panduro Hobby og Rema 1000.

Ønsker man ytterligere servicetilbud ligger Sandaker senter med blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, blomsterbutikk og bokhandel. Videre har du Storo Storsenter med et stor utvalg av butikker, kafeer, spisesteder, treningsentre, m.m.

Området har en rekke spisesteder og nisjeforretninger i nærheten, blant annet Grisen og Strøm-Larsen. Du finner også blant annet Nieu Bistro og Scene, Soria Moria, Kaffebrenneriet og Café Teater & Bistro ved Trikkehallen. Her vil du bo i urbane omgivelser og samtidig tett på vakre Akerselva med et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter. Langs elva er det bilfri gang- og sykkelvei som strekker seg helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Du vil også bo i nærhet av flere flotte park- og friområder som bl.a. Torshovparken og vakre Torshovdalen.

I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, mens det om sommeren bys på sandvolleybane, minigolf og basketballbane m.m. Kort avstand til Ringen kino, Sagene, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Torshov er et levende strøk med et yrende folkeliv og hyggelig miljø. For den trenings-glade ligger et meget spennende treningssenter "Myrens" kun noen minutters gange unna, med blant annet golfsimulator, squashbaner og Oslos beste klatrevegg. Flere andre treningssentre som Fresh Fitness, Fitness 24/7, Sats Sagene og Ringnes Park i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Handelshøyskolen BI i Nydalen samt gang-/sykkellavstand til Kunsthøgskolen, Arkitektøgskolen, Westerdals, Høgskolesenteret og Tannlegehøgskolen.

Torshov er kort fortalt et fantastisk bosted, med alt utenfor døren - samtidig rolig, jordnært og sjarmerende.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 04.04.1899. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokumentet eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også:

- Ekspedisjonsdokument for reparasjon etter brann, datert 01.01.1909
- Ekspedisjonsdokument for WC, datert 01.01.1933
- Ferdigattest for veggmaleri, datert 02.10.2024

Megler har ikke lyktes i å finne ferdigattest for innredning av badet.

Det ble foretatt en sammenslåing av leiligheter i gården på 80-tallet. Dagens rominndeling stemmer med det som er opplyst på disse tegningene. Megler har ikke lyktes i å finne ferdigattest for dette tiltaket, men kommunen skriver i brev av 15.07.2025 at siste godkjente situasjon er vist i byggesak 198701063.

Merk at adressen i noen av dokumentene er "Østgaards gate 2", dette er blokkens tidligere adresse.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Følgende plan- og byggesaker i området:

- Saksnr: 202315257. Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.
Sakstype: Detaljregulering.
- Saksnr: 202504129. Oskar Braatens gate, Christies gate, Hans Barlies gate - oppgradering av vannledninger.
Sakstype: Byggesak. Status: Under behandling.
- Saksnr: 202510516. Oskar Braatens gate 1-5 - Oppføring av boligblokk.
Sakstype: Byggesak. Status: Under behandling.
Ferdigattest er søkt om.
- Saksnummer: 202512367. Sandakerveien 12 - ombygging av underetasje, 1.etasje og 2.etasje, og fasadeendringer.
Sakstype: Byggesak. Status: Under behandling.
Rammetilattelse er gitt.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

25.01.1898 - Dokumentnr: 900032 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:238

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsopp-gaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsopp-gave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsopp-gaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglere vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling* kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

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

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Forretningsførerinfo (pris kan variere) kr. 5 250,-

Foto kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 139 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. mars 2026

Ansvarlig megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring,

finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Oskar Braatens gate 4A

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 228 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	4 min ⚡ 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	4 min ⚡ 0.3 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	7 min ⚡ 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min ⚡ 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Hersleb videregående skole	21 min ⚡

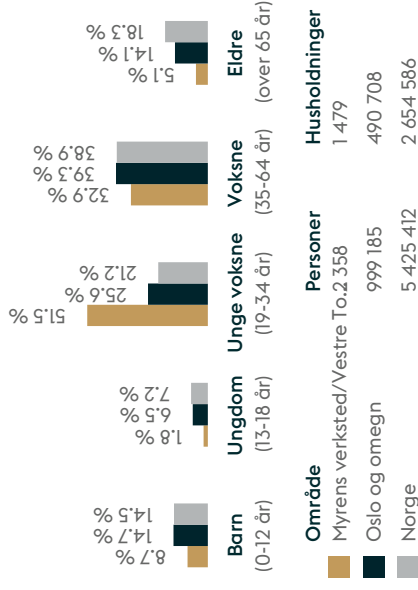
Offentlig transport

Vogts gate Linje 28	3 min ⚡ 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min ⚡ 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min ⚡ 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	24 min ⚡ 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min ⚡ 2.7 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 68 barn	2 min ⚡ 0.1 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 41 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-... 72 barn	6 min ⚡ 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To.2	358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

🏫 Lilleborg skole	3 min 🚶
🏊 Lilleborgbanen	4 min 🚶
🏊 Myrens Sportsenter	4 min 🚶
🏊 Sagene Squash Senter	6 min 🚶

«Oslos mest sjarmende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

Oskar Braatens gate 4A, 0474 OSLO

Gnr: 225
Bnr: 388
Snr: 0
Anr: 115

Tilstandsrapport

 Boligtype: Leilighet

 Byggeår: 1898

 BRA: 55 m²

 BRA-i: 47 m²



Oppsummering av tilstandsgrader

0

TG-0

5

TG-1

6

TG-2

1

TG-3

3

TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkellesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget



Befaringsdato
02.03.2026



Rapportdato
08.03.2026

Hjemmelshavere



Navn
Maja Strøm Pettersen



Tilstede ved inspeksjon
Ja



Er selgers egenerklæring
fremlagt og gjennomgått av
bygningssakkyndig?

Ja

Informasjon om bygningssakkyndig



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsめglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Generelt:

- Den bygnings sakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapper og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	55	47	8	0	0
Totalt m2	55	47	8	0	0

Fordeling mellom P-rom og S-Rom



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
2. etasje	47	0	47
Totalt m2	47	0	47

2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Kjøkken
- Soverom
- Bad
- Soverom

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vaskerom på 1,43m².

Bod på loft 1,5m² målbart areal.

Bod i kjeller på 5m²

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire
- - Grunnmur oppført i naturstein/teglstein.
- - Yttervegger oppført med Teglsteinskonstruksjon.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak.konstruksjon.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål,



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Alle vinduer er skiftet i 1990.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? **Nei**

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? **Nei**

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Nei**

Oppsummering av vinduer/ytterdører

TG-2

Vinduer med 2-lags glass fra 1990.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, selv om det registreres noe slitasje på utvendig ommramming.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Forventet gjenværende levetid:

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag

Etasjeskille av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
25 mm høydeforskjell i stue.
25 mm høydeforskjell på soverom
27 mm høydeforskjell i entre.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader

50000-150000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- En høydeforskjell på +/-25mm i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:

- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.3 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype

Tegl

Teglsteinspipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Ildsted plassert i stue.

Type peis	Peis
Ildsted plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Ildsted plassert i stue.	
Skorstein over tak er inspisert fra	Fra bakken
Er det sprekker i innvendig brannplate?	Nei
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	Nei
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein,
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.
Kontrollen er begrenset til hva som er synlig fra denne leiligheten.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.4 Kjøkken

Kjøkkenleverandør
HTH Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renoveret?

Kjøkkenet ble renoveret i 2011 (kilde: tidligere salgsoppgave)

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2011 og levert av HTH Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er frittstående kjølfrysenskap, komfyr/platetopp og oppvaskmaskin.

Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.

Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk med kullfilter.

Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.

Forventet gjenværende levetid: 15år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, samt bruk av kullfilter.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?

Ja

Konsekvens/Anbefalte tiltak

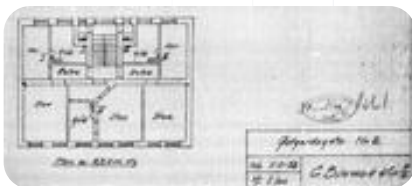
Konsekvens:

- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklime og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Anbefalt tiltak er å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri for å sikre effektiv fjerning av fukt, varme og matos. (Ukjent om dette er lov i borettslaget)

6.5 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?

Ja

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger. 1 rom er dog ikke merket. Dette er i dag bad.



Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Det er ikke avdekket forhold som tyder på åpenbare ulovligheter, og det foreligger ingen indikasjoner på bruksendring eller andre tiltak som krever godkjenning uten at dette er dokumentert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger ekspedisjonsdokument på bygget. Ved bygårdens oppføring var kommunal praksis at byggesaker ble avsluttet gjennom ekspedisjonsdokumenter eller godkjenningsbrev, hvor kommunen formelt bekreftet at tiltaket var behandlet og tillatt tatt i bruk etter datidens regelverk. Denne typen dokumentasjon fungerte som avslutning av byggesaken på tidspunktet for oppføringen, men tilsvarer ikke en ferdigattest etter dagens plan- og bygningslovgivning. En ferdigattest er en moderne sluttgodkjenning som bekrefter at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende tekniske krav, og gir varig lovlig bruk. Forskjellen er at ekspedisjonsdokumenter er historiske saksvedtak fra en eldre forvaltningspraksis, mens ferdigattest er dagens formelle og endelige godkjenning av ferdigstilt bygg.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Det er ikke registrert avvik knyttet til krav om rømning, dagslysforhold eller takhøyde, og forholdene vurderes å være i samsvar med gjeldende tekniske krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år? Nei

Er det skader på røykvarsler? Nei

-

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? **Ja**

Innvendig avløpsnett er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? **Ukjent**

Er det sen avrenning fra tappested? **Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? **Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? **Nei**

Oppsummering av avløp

TG-1

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Innvendig avløpsrør er fra 2006/2007.
Avløpsrør har dermed en lav alder (under 25år) med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i utvendig bod.
Kontrollen er begrenset til denne andelen. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger



Type anlegg **Rør i rør system, Kobber**

Kobber til innebygget systerne og med tilførsel.
Øvrig anlegg av rør i rør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? **Ja**

Innvendig anlegg frem til tilkoblingspunkt i tak på bad er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? **Nei**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? **Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? **Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? **Nei**

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør er oppført med rør i rør og kobber.
Vannrør er skiftet i 2006/2007 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Samlestokk er plassert i tak på bad. i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i tak på bad, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.
Kontrollen er begrenset til denne andelen. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



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

Type sikringer **Automatsikringer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra rundt 2006/2007

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? **Ja**

Er det manglende kursfortegnelse? **Nei**

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? **Nei**

Er det registrert synlige avvik på anlegget? **Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet? **Nei**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? **Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? **Ikke besvart**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget? **Ikke besvart**

Oppsummering av elektrisk anlegg

TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 2006/2007.
Sikringskap er plassert i felles trappegang.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
Siste kontroll av el-tilsynet var i 2017 der påviste feil ble rettet.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder

TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad.

Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.

TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklime og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklime.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.11 Våtrom

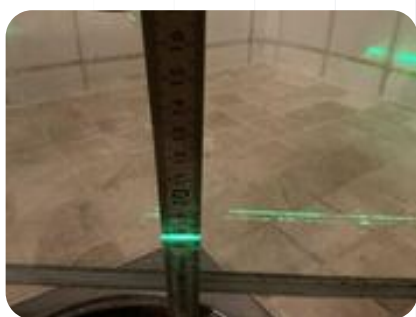
Er det behov for totalreovering av våtrom?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Rommet opplyses i tidligere salgsoppgave og være fra 2006. Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.12 Overflater



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

Vil lekkasjevann ledes til sluk? **Ja**

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

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? **Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**



Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres 10mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 7mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

6.13 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?

Ja

Type sluk

Plastsluk

Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?

Ja



Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?

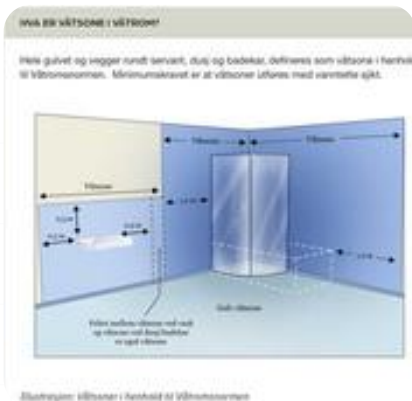
Nei

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?

Ja



Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Nei

Oppsummering av membran/tettesjikt

TG-2

Sluk er av type plastsluk.

Det er synlig mansjett i klemring.

Det er ikke etablert tilfredstillende tettesjikt i våtsone.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 5år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, samt manglende tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
- Manglende tettesjikt rundt våtsoner øker risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene.

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om oppgradering.
- Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres eller etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm og TEK17.

6.14 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterner.

Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**

Er det montert innebygde systerne? **Ja**

Er det synlig drengåpning fra innebygget systerne? **Nei**

Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten? **Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
TG2 settes da det ikke er synlig drengåpning fra innebygget systerne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Manglende drengåpning fra innebygget systerne kan føre vannansamling som kan skade både systerne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drengåpning.

6.15 Ventilasjon

Ventilering av rommet **Mekanisk ventilasjon**

Er ventilering funksjonstestet? **Ja**

Har rommet tilluft? **Nei**

Registreres det tilstrekkelig avtrekk? **Nei**

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Rommet mangler tilluft ved luftespalte.
Avtrekksvifte er funksjonstestet med papir, og det registreres svakt trekk.
TG2 settes med bakgrunn i svakt avtrekk samt manglende tilluft ved terskel.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Svakt/ikke registrert avtrekk på et bad gir utilstrekkelig luftutskifting, som kan føre til høy fuktbelastning.
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere tilluft for bedre ventilering.
- Det anbefales å kontrollere avtrekk bedre.

6.16 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.

Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.

Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.17 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad og kjøkken. Øvrige rom tregulv.

Vegg: Flis på bad. Mdf panel på kjøkken. Øvrige rom malte overflater.

Tak: Trepanel i entre. Øvrige rom malt gips.

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.

Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.

Henviser videre til "kjøpers undersøkelsesplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

6.18 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad og kjøkken.
- Ildsted plassert i stue.

6.19 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Ja**

Oppsummering avnoise

Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone. Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming. Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.20 Vaskerom

Skal TG-grad settes? **Ja**

Oppsummering av

Ikke satt

Leiligheten disponerer ett separat vaskerom i trappegang. Rommet tilfredsstillter ikke dagens krav til våtrom/vaskerom. Rommet er ikke teknisk vurdert da det ikke er seksjonert/tinglyst tilknyttet leiligheten. Rommet ville fått TG3 ved en full gjennomgang.

Beskrivelse

Rom med adkomst fra trappegang.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass fra 1990.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, selv om det registreres noe slitasje på utvendig ommramming.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Forventet gjenværende levetid:

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2011 og levert av HTH Kjøkken.

Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr/platetopp og oppvaskmaskin.

Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.

Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Det er etablert mekanisk avtrekk med kullfilter.

Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.

Forventet gjenværende levetid: 15år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov, samt bruk av kullfilter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere innelima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Anbefalt tiltak er å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri for å sikre effektiv fjerning av fukt, varme og matos. (Ukjent om dette er lov i borettslaget)

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelering av laser registreres det følgende:

25 mm høydeforskjell i stue.

25 mm høydeforskjell på soverom

27 mm høydeforskjell i entre.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- En høydeforskjell på +/-25mm i et gulv på grunn kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:

- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
- Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader 50000-150000

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 2006/2007.

Sikringssskap er plassert i felles trappegang.

Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.

Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringssskap.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ilt de siste 5år.
Siste kontroll av el-tilsynet var i 2017 der påviste feil ble rettet.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklime og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklime.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan

foretas.

Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.

Det er synlig mansjett i klemring.

Det er ikke etablert tilfredstillende tettesjikt i våtsone.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 5år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer, samt manglende tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
- Manglende tettesjikt rundt våtsoner øker risikoen for vannlekkasje inn i konstruksjonene.

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om oppgradering.
- Tettesjikt og gjennomføringer bør utbedres eller etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm og TEK17.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig dreksåpning fra innebygget sisterner.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Manglende dreksåpning fra innebygget sisterner kan føre vannansamling som kan skade både sisterner og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.

Rommet mangler tilluft ved luftespalte.

Avtrekksvifte er funksjonstestet med papir, og det registreres svakt trekk.

TG2 settes med bakgrunn i svakt avtrekk samt manglende tilluft ved terskel.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Svakt/ikke registrert avtrekk på et bad gir utilstrekkelig luftutskifting, som kan føre til høy fuktbelastning.
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere tilluft for bedre ventilering.
- Det anbefales å kontrollere avtrekk bedre.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0047/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Oskar Braatens gate 4A, 0474 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Maja Strøm Pettersen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 27. april 2016	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp i 2011. Ble lagt nye fliser, murvegg (impregnert med nanoimpregnering), dusj med glassvegg, vegghengt toalett og innredning med speil over servant. Lagt inn downlights i himling.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg antar sluk ble fornyet.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi fikk satt på nye pipehatter, fikser takrenner og noe arbeid på fasade ble gjort i september/ oktober 2024 av Oslo Fasade AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet at det har vært gjort arbeid med å drenere vann fra uteområdet. Det ble blant annet laget nytt portrom i 2016 for å forebygge utfordringer med vann.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 21.03.2019 ble det utført kontroll av det elektrisk anlegget i leiligheten av EI- Tilsyn AS på vegne av Det lokale eltilsyn. Jeg har dokument på hva som måtte utbedres, og bekreftelse på at dette arbeidet er utført tilfredsstillende.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 21.03.2019

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært utfordringer med drenering i portrommet. Det har vært målt høy fuktighet i kjelleren.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sprekker og setningsskader er vel uunngåelig i et så gammelt bygg. Gulvene i leiligheten er skjeve.

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

Ja

Beskriv: Ikke inne i min leilighet, men det har vært et rør som sprakk under bakken rett utenfor leiligheten. Dette ble reparert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmålinger ble gitt av takstmann i forrige salgsoppgave.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.


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

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

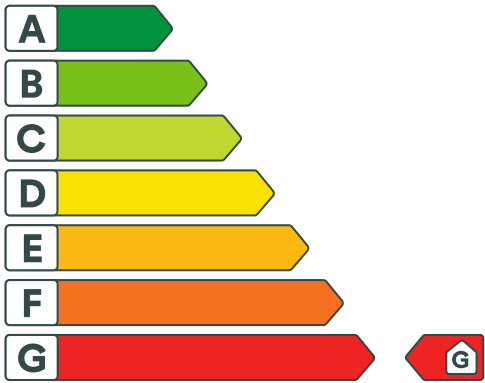
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>


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

Oppdragsnummer: 29-0047/26




Adresse Oskar Braatens gate 4A, 0474 OSLO	
Dato for energimerking 09.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267920
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80559194
Gårdsnummer 225	Bruksnummer 388
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1898	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 55,0 m²	Oppvarmet bruksareal 47,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
593,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 593,41 kWh/m²	Totalt levert pr. år 29 849 kWh
---	---



Oskar Braatens gate 4A, 0474 OSLO



Detaljer

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



Oskar Braatens gate 4A, 0474 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 utendørs

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

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: 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 15: 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. Monter 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 16: 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. Kjøøl - 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Østgaardsgate 2

Møtedato: torsdag, 5. juni 2025
Møtetidspunkt: Klokken 19.00
Møtested: Bakgården utenfor 4B

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Vetle Barstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

6 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 6 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 14 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

Ingen tillitsverv på valg i år. Styret fortsetter som valgt i fjor.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ketil Blom Haugstulen	På valg: 2026
Styremedlem:	Therése Anette Lejfalk	På valg: 2026
Styremedlem:	Maja Pettersen	På valg: 2026
Styremedlem:	Even Aares	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Joachim Høiaas

Protokollvitne:

Vetle Barstad



SOLIBO

Förenklar styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Østgaardsgate 2

5. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Borettslaget Østgaardsgate 2

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 05.06.2025
Tidspunkt: 19.00
Sted: Bakgården utenfor 4 B

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Ketil Blom Haugstulen	På valg:	2026
Styremedlem	Therése Anette Lejfalk	På valg:	2026
Styremedlem	Maja Pettersen	På valg:	2026
Styremedlem	Even Aares	På valg:	2026

Valgkomiteen har bestått av Theologos Xenakis

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/ostgaardsgt2>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 57226269

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Østergaardsgate 2

Orgnr: 942 911 513

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	315 642	268 310
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-855 596	148 149
Opptak lån	3 928 584	0
Avdrag lån	3 190 262	100 817
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-117 274	47 332
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	198 368	315 642
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	265 026	345 550
Kortsiktig gjeld	66 658	29 908
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	198 368	315 642



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	780 670	784 114	783 000	
SUM DRIFTSINTEKTER		780 670	784 114	783 000	
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		91 701	84 358	89 000	
Forretningsførsel	3	80 805	82 490	69 000	
Revisjon		2 100	8 349	8 500	
Kommunale avgifter		200 918	166 655	195 000	
Eiendomsskatt		12 333	12 694	0	
Energiføring		43 995	43 080	40 000	
Kabel-TV/internett		46 644	46 644	46 644	
Vedlikehold	4	910 719	7 544	105 000	
Renhold		22 473	24 553	0	
Andre driftskostnader	5	22 581	5 053	60 500	
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 434 268	481 419	613 644	
DRIFTSRESULTAT		-653 599	302 695	169 356	
FINANSINTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	6	19 286	13 362	8 000	
Finanskostnader		221 284	167 908	13 000	
RESULTAT FINANSPOSTER		201 997	154 546	5 000	
Resultat		-855 596	148 149	164 356	
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	-855 596	148 149		
SUM DISPONERING		-855 596	148 149		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	8	1 744 370	1 744 370
Tomter og andre grunnarealer	8	142 000	142 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 886 370	1 886 370
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-13 435	-9 291
Forskuddsbetalte kostnader	9	101 510	5 545
Bankinnskudd		176 951	349 296
SUM OMLØPSMIDLER		265 026	345 550
SUM EIENDELER		2 151 396	2 231 920
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		6 500	6 500
Annen egenkapital	7	-2 742 073	-1 886 477
SUM EGENKAPITAL		-2 735 573	-1 879 977
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 901 645	3 163 323
Borettsinnskudd		918 666	918 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 820 311	4 081 989
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		65 256	7 617
Påløpt rente		1 402	16 609
Annen kortsiktig gjeld		0	5 682
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 658	29 908
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 151 396	2 231 920
Pantestillelse	11	5 034 166	5 034 166



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	706 258
Vaktmester	74 412
Sum innkrevde felleskostnader	780 670

NOTE 3 - FORRETNINGSFØRSEL	
Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024	8 167
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 31.10.2024	72 638
Sum forretningsførsel	80 805

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	263 620
Vedlikehold VVS	631 453
Vedlikehold elektro	12 816
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	2 830
Sum vedlikehold	910 719

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Driftsmaterialer	1 621
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	338
Fellesarrangement	110
Annen fremmed tjeneste	3 900
Annen kontorkostnad	822
Kontingenter	2 013
Øredifferanser	-3
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 325
Annen kostnad	455
Sum andre driftskostnader	22 581

NOTE 6 - FINANSINNTEKTER	
Annen renteinntekt	10 089
Kundeutbytte forsikring	9 197
Sum finansinntekter	19 286

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL	
Opptjent egenkapital 1.1	-1 886 477
Overført til/fra egenkapital	-855 596
Opptjent egenkapital 31.12	-2 742 073

NOTE 8 - BYGNINGER OG TOMTER	
Kostpris bygninger	1 744 370
Kostpris tomter og andre grunnarealer 1986	142 000
Sum bygninger og tomter	1 886 370

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.



NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	52 918
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	3 887
Andre forskuddsbetalte kostnader	44 705
Sum forskuddsbetalte kostnader	101 510

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	OBOS-Banken	OBOS-Banken
Lånenummer	9820.75.30271	9820.83.43602
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2016	2024
Løpetid	25 år	30 år
Innfrielseår	2041	2054
Rentesats (nominell)	5,99 %	6,10 %
Opprinnelig lånebeløp	3 704 459	3 928 584
Lånesaldo 01.01	3 163 323	0
Opptak i periode	0	3 928 584
Avdrag i periode	3 163 323	26 939
Lånesaldo 31.12	0	3 901 645

NOTE 11 - PANTESTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 901 645
Borettsinnskudd	918 666
Totalt	4 820 311

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 744 370
Tomter og andre grunnarealer	142 000
Totalt	1 886 370



Revisjonsberetning ettersendes

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 14 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Ingen tillitsverv på valg.



FULLMAKTSSKJEMA GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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



Nordvik Torshov
E-post: ab@schalapartners.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Borettslaget Østgaardsgate 2

23.02.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.02.2026

Boligselskap: Borettslaget Østgaardsgate 2
Organisasjonsnr: 942 911 513
Gnr./bnr: 225 / 388
Eier(e): Maja Strøm Pettersen

Seksjonsnr: 115
Adresse: Oskar Braatens gate 4A, 0474 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/ostgaardsgt2/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/ostgaardsgt2/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 57226269
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Intern. Se ytterligere informasjon nedenfor.
- **Tomt:** Eiet

Informasjon om lån -

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.83.43602
Nominell rente (flyt):	5,49 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.2026:	kr 3 841 177
Andel av saldo:	kr 225 442
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.252,- pr. md.
Lånekostnader	kr 1.343,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. mnd	kr 4.595,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 8 462	kr 226 024

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:

Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Prisantydning
Visningstidspunkt
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ØSTGAARDSGATE 2

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig.
3. Det er tillatt å ha hund og katt så lenge dette ikke er til sjenanse for de andre beboerne.
4. Det skal være ro og orden mellom kl. 23.00 og 06.00. Bruk fornuft og vis hensyn til naboene dine.
5. Søppelet må pakkes i tette poser. Knyt igjen posen før den kastes i søppelkassen.
6. I fellesrom, trappeoppganger og kjellerganger må det ikke settes ting som kan sjenere andre beboere. Dører til kjellerganger skal alltid være låst. Inngangsdøren skal alltid være låst.
7. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet/ledningene ikke fryser. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med bruken av hovedstoppekranen for vanntilførselen som er plassert under taket i kjellergangen.
8. Borettsshaverne har det innvendige vedlikehold av den leilighet de eier. Det innvendige vedlikeholdet må til enhver tid være slik at leiligheten er i god og forsvarlig stand.
9. Risting og banking av ryer og gulvtepper i trappeoppgangene og ut av vinduer er forbudt. Dryppende vått tøy skal ikke henges på loftet. Ta klesvasken ned med én gang den er tørr. Markiser må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Blomsterkasser må festes forsvarlig.

Alle sykler skal parkeres i sykkelstativ.

Loftsbodene og inngangsdør til loft skal alltid være låst. Fellesarealet skal ikke benyttes til lagerplass.

Uteområdene er beboernes felles ansvar. Alle må hjelpe til med å holde det pent og ordentlig.

Hyppig utlån av leiligheten er ikke tillatt. Utlån sidestilles med framleie. Vedr. framleie se husleiekontrakt.

10. Trappene skal vaskes hver uke. Dette er beboernes ansvar. Foreldre bes påse at barn ikke skitner til trappeoppgangene. Hovedrengjøring av oppgangen skal skje hvert år i april. Vinduene i oppgangen skal vaskes minst fire ganger i året.

**Vedtekter
for
Borettslaget Østgaardsgt 2 Org. nr. 942911513**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 28.06.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Østgaardsgt 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 500,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Östgårdsgt. 2

J. nr. 598 / 1897

Väningshus

N.D.J.N. 598 97
L. 1111

29/96
142/96

Ammeldelse
1 Tegning
1 Skrivelse af 13/12
1 Tegning 31/12 97

Expeditions-Dokument I

angaaende L. Vaaningstuen (For og Bagbygning)

paa Matr.-No. L. Guldgaardsgade

Indleveret 8-12-97

Attesteret 4-4-99

Oversender D. H. Reguleringstaben og Opmaalingsskuffen med Hensyn til at oplyse om, hvorvidt der er indbragt en Grundens Skatte og Skatte og Skattepligt, Reguleringsbestemmelser om paakværende Forhold og er noget at bemærke.

Kristiania den 9de December 1897

O. Pjeltke Holtermann

Til det at bemærke

d. m. s.

Theodor Gammis

Opmaaling af denne Grund er endnu ikke foretaget, da Skattebetaler ikke kan udfærdige fri en Skattebygning, der staaer for ude Skattepligt er fjernet.

Kia. 1/12 - 97.

O. Pjeltke Holtermann

Tilbageendes Hr. Opmaalingsskuffen med Hensyn til vedtagne Skrivelse fra Anmelderen af Dag dato ang. ovennævnte Skattebygning.

Kristiania 17de December 1897

O. Pjeltke Holtermann

Skattebetaler vil nu blive indfærdiget om Grundens

Kia. 20/12 97.

O. Pjeltke Holtermann

2
Oversender den aresde Sundhedskommission
til Erklæring.

Kristiania, den 22^{de} December 1897
O. Mylke Holtermann

145
Klosteranlægget kan ikke tillades efter den
fretilgigende plan. *Ag. via 22/12/97* J. Neutgen
Karlsh



Armederens Paategning af 3¹/₂ 97.
IAGEN oversender Inspektøren med den Be-
mærkning, at Tegningen er færdig og et Kloset-
er anbragt paa hver Side i Trappegangen.

Klosetets Længde bliver 1.50 M., Bredden 0.80 M.
I det Hjørne blev smidte i færdig Stand end
6 m²

indertegnet
Lauritz Borge.

Tilbage sender den aresde Sundhedskommission
under Henvisning til anmelderens ovenstaaende
Paategning af dags dato og den forandrede Tegning.

Kristiania 31^{de} December 1897

O. Mylke Holtermann



145
Klosetgulvene maa konstrueres vandtætte - klinkerets-
skift sat i cement eller et betonstykke af omk. 20% tykkelse.
Klosetbore maa udføres til en ved siden af avarmel-pile
anlagt særligt Kanal.

Kristiania 5 januar 1898.

Indk 7 98


J. Neutgen

Karlsh

Oversendes Hr. Stads-konstruktøren og indst. les til Approbation, idet der over Portrums-aabning, gerne bør indlægges 2 Stk. I Jern N^o 24.

Kristiania 5^{te} Januar 1898

29/96

O. Njelle Holtermann 

Sendes til Stadsingeniøren i Hestaco tel. 33/3, 14, 15.

Kristiania 6^{te} Januar 1898

G. Bull

30. Tilbageendes Hr. Stads-konstruktøren, idet de i Aggingeløven 13, 14 & 15 omkørs. alle bestemmelser vedlægges.
Hr. Stadsingeniørkontor den 14^{te} Januar 1898.

O. N. Njelle

Arne

Over Portaabningerne med i Facade murene indlægges 2 Stk I Jern N^o 24 og i Midtmuren 2 Stk I Jern N^o 26. Rydterne med minimalis og lækkes med Murværk eller Rødt

Kristiania den 15^{te} Januar 1898.

Stambrandt

14/96

Approberes ueder Revisning til Pastique gerne

Kristiania 15^{te} Januar 1898

G. Bull

BYGNINGSKONTROLLEN
Hersløbsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Østgaards gate 2- forgård	Journalnr. 87/5019
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leil. 2.-3. og 4.rtg.samt innredning bad/wc	Innlevert 26.10.87
Byggherre	Østgardsgt. 8rl. v/Liv Ellingsøter, Østgaardsgr.2, 0474 Oslo 4	
Anmelder	Holte Prosjekt A/S, Holtegt..29, 0355 Oslo 3	

HH/RF

Oslo, den 9. februar 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Godkjennelsen gjelder sammenslåing av leiligheter samt innredning av bad.

Antall leiligheter reduseres fra 11 til 8. Leilighetssammenslåingen er vurdert etter plan- og bygningslovens § 91 a pkt. C. Det forutsettes at eventuelle leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven skaffes tilfredsstillende erstatningsbolig.

Retningslinjer for "rehabilitering og loftsinnredning" følger vedlagt. Betingelsene må følges.

Det bemerkes at ett roms leilighet i 1. etasje ikke får bad med toalett. Badet bør om mulig utvides ved at f.eks.kott i trapperom tillegges leiligheten.

Bad og wc må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Der til kjeller skal være klassifisert til minst B-60 S.

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Hanne Hjorth
ingeniør



Oslo kommune



Østgaardsgt. Brl.
v/Jacques David
Østgaardsgt. 2
0474 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	870105019	94/70873

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor-Ivar Strøm	30. november 1994

Arbeidssted : 225/0388 Østgaardsgate 2 - **forgård**
Byggherre : Østgaardsgt. Brl., Østgaardsgt. 2, 0474 OSLO
Arbeidets art: SAMMENSLÅING LEIL. -

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovenstående eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **01.05.95**. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedernevnte mangler er rettet.

Generelt:

1. Da planene er endret må det innsendes ajourført plantegning av alle etasjene i 2 eksempl. for godkjenning.
2. 2 stk. vinduer i 1.etg. mot Østgaardsgt. må skiftes ut og erstattes med vinduer som for øvrig.
3. Ildsteder må anmeldes til- og godkjennes av brann- og feiervesenet.
4. Pipeattest må foreligge.
5. Rørleggerarbeidet for alle leilighetene må godkjennes av OVA.
6. Kanaler på loft må kles inn og det må tettes forskriftsmessig i gjennomføringer/bjelkelag.
7. Betingelser i retningslinjer for rehabilitering og loftsinnredning datert 09.11.87 må følges. (Bl.a. må dører til kott i gang oppgraderes).
8. Vinduer over 1.etg. skal ha bamesikring.

Leilighet i 1.etg. mot vest:

1. Dør mot trapperom er ikke brannklassifisert. Dør av godkjent type må innsettes.
2. Røykvarsler - slokkingsredskap av godkjent type må installeres.

Leilighet i 1.etg. mot øst:

1. Dør mot trapperom er ikke brannklassifisert. Dør av godkjent type må innsettes.
2. Luftespalte under-, i- eller over dør til bad må etableres.

Leilighet i 2.etg. mot vest:

1. Dør mot trapperom er ikke brannklassifisert. Dør av godkjent type må innsettes.
2. Luftespalte under-, i- eller over dør til bad må etableres.
3. Røykvarsler - slokkeredskap av godkjent type må installeres.



Leilighet i 2.etg. mot øst:

1. Luftespalte under-, i- eller over dør til bad må etableres.

Leilighet i 3.etg. mot vest:

1. Det må etableres avtrekkskanal fra kjøkken.
2. Luftespalte under-, i- eller over dør til bad må etableres.

Leilighet i 3.etg. mot øst:

1. Det må etableres avtrekkskanal fra kjøkken.
2. Luftespalte under-, i- eller over dør til bad må etableres.

Leilighet i 4.etg. mot vest:

1. Leiligheten var ikke tilgjengelig. Iflg. styrets leder er ingen deler av rehabiliteringen utført.
2. Dør mot trapperom er ikke brannklassifisert. Dør av godkjent type må innsettes.

Leilighet i 4.etg. mot øst:

1. Dør mot trapperom er ikke brannklassifisert. Dør av godkjent type må innsettes.
2. Kjøkken, soverom og bad må gjøres ferdig.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersleppsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

T. J. S.
Tor-Ivar Strøm
Avd.ing. I

OSLO KOMMUNE
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Østgaards gate 2 - forgård				JOUR.NR.	87/105019
ARB.'S ART	Sammenslåing leil. 2,3 og 4 etg. samt innredn. bad og wc				GNR./BNR.	225/0388
BYGGHERRE	Østgaardsgt. Brl. v/Liv Ellingsæter				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		09.02.88			24.11.94	

Styrets leder: Jacques David.

Saken er approbert. Imidlertid foreligger ingen meldinger, rapporter e.l. om arbeidet.

Det er foretatt undersøkelser i saken og brakt på det rene at arbeidet/deler av arbeidet er utført. Arbeidet er således utført uten byggetillatelse og kontroll herfra. Nærmere undersøkelser anses nødvendig.

Byggherren tilskrives med anmodning om en redegjørelse/tilbakemelding om arbeidet innen 15.05.94.

14. april 1994. Tor-Ivar Strøm

Juridisk rådgiver (Geir Skivik) sendte 31.08.94 purring på tilbakemelding. Frist: 01.10.94.

Skjema: "Anmodning om ferdigbesiktigelse" datert 03.10.94 er mottatt i utfylt stand.

Etter ferdigbesiktigelse er det 30.11.94 sendt melding om gjenstående arbeider. For manglenes antall og karakter, se brev av 30.11.94.

Frist for retting av mangler: 01.05.95.

Arbeidet pågår. Saken returneres avd. IBB for videre behandling/kontroll.

30. november 1994

Tor-Ivar Strøm
 Tor-Ivar Strøm

Att.: _____

Jan Otto Strøm
 Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSI.		X	X		X	
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING					30.11.94	<i>D. J. S.</i>
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST						
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES						
SANERES / SENDES FILMARKIV						
SAKEN FORFØLGES I FASE 2			14.04.94			



Oslo kommune



Østgaardsgt. Brl.
Østgaardsgt. 2

0474 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
???.??	870105019	95/45529
	870105020	

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	17. juli 1995

Arbeidssted : 225/0388 Østgaardsgate 2 - **forgård/bakgård**
Byggherre : Østgaardsgt. Brl., Østgaardsgt. 2, 0474 OSLO
Arbeidets art: SAMMENSLÅING LEIL. -


BRUKSTILLATELSE IKKE GITT - MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER PURRING

Vi viser til vedlagte kopi av melding datert 30.11.95.

Frist for retting av mangler ble satt til 1.5.95. Vi kan ikke se at det er gitt tilbakemelding om at manglene er rettet. De gis en ny sjanse til ordne opp i forholdet med frist om tilbakemelding til en måned etter at dette brevet er sendt.

Dersom dette ikke skjer vil vi foreta en vurdering av arbeidene, med utgangspunkt i om forholdene er til vesentlig fare for liv, helse og miljø. Saken kan deretter bli henlagt uten ferdigattest, eller fulgt opp med politianmeldelse eller forelegg.

Med vennlig hilsen
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Tor Follinglo
Avdelingsingeniør I

Vedlegg: Kopi av melding datert 30.11.94.

Merk: Plan- og bygningssetaten vil gjøre oppmerksom på at det ikke er lovlig å ta i bruk bygning uten at ferdigattest eller brukstillatelse foreligger; jfr. plan- og bygningslovens paragraf 99. Videre er det forbundet med straffeansvar ikke å etterkomme offentlig gitt påbud eller forbud; jfr. pbl paragraf 110 nr. 5 og paragraf 112. Endelig åpner loven adgang til å utferdige forelegg mot eier/rettighetshaver med pålegg om å rette gjenstående mangler, dersom disse ikke blir rettet innen fristens utløp; jfr. pbl paragraf 114.

BORETTSLAGET ØSTGAARDSGATE 2
Ketil Blom Haugstulen
c/o Solibo ASDronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/02765-2	Nina Kinge Andersen	15.07.2025

Adresse: Oskar Braatens gate 4B
Eiendom: 225/388
Innsender: BORETTSLAGET ØSTGAARDSGATE 2

Om siste godkjente situasjon

Plan- og bygningsetaten viser til e-posten du sendte oss 4. juni 2025, med spørsmål om siste godkjente situasjon i 4 etasje. Du opplyser om at det i dag er én leilighet på ca. 166 kvm, men at ved et tidligere salg opplyste megler om at det er godkjent tre enheter i etasjen.

Siste godkjente situasjon for 4 etasje er vist i byggesak 198701063. Det ble søkt om 2 boenheter i første søknad, men dette ser ut til å ha blitt endret til én leilighet i senere. I tillegg er rombenevnelsene i samsvar med at det kun dreier seg om én leilighet (kun et kjøkken).

Plan- og bygningsetaten tar utgangspunkt i at det kun er én leilighet i 4 etasje.

Du kan lese mer om [opprettelse av ny leilighet på våre nettsider](#).

Har du spørsmål?

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Der kan du se saksopplysninger og sende inn spørsmål og dokumenter direkte til saken. Dokumenter er normalt tilgjengelig to virkedager etter at de er journalført av oss.

Du kan også kontakte oss på veiledningstelefonen 23 49 10 00. Vi kan gi generell veiledning av regelverket og søknadsplikt over telefon.

Vennlig hilsen

Nina Kinge Andersen
saksbehandler
enhet kundeveiledning 2

Heike Knoll
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
BORETTSLAGET ØSTGAARDSGATE 2, Ketil Blom Haugstulen

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Oskar Braatens gate 4A 0474 OSLO
 Matrikkel: Gnr 225, bnr 388 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
 + offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

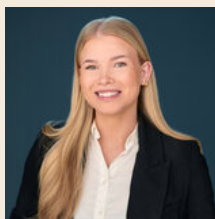
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



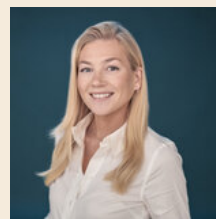
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ine-Camilla Fiskum Graven

Eiendomsmegler
Sagene Eiendomsmegling AS
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046



Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940

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

