NORDVIK

Østgaards gate 23B

1 soverom | 47 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Østgaards gate 23B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
57	Vedlegg
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig og gjennomgående 2-roms m/vestvendt balkong. Separat kjøkken fra 2018. V.vann og fyring inkl. Attraktivt område

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**5 183 343,-**
Fellesgjeld	**191 963,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 516,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

VELKOMMEN TIL ØSTGAARDS GATE 23B!
En lys og herlig 2-roms i 3. etasje. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med romslig stue, separat kjøkken fra 2018, behagelig soverom og delikat bad fra 2012. Fra stuen er det adkomst til en herlig, vestvendt balkong. Med store vindusflater får du meget godt lysinslipp, som gir en god atmosfære. Dette er en leilighet som bør oppleves!

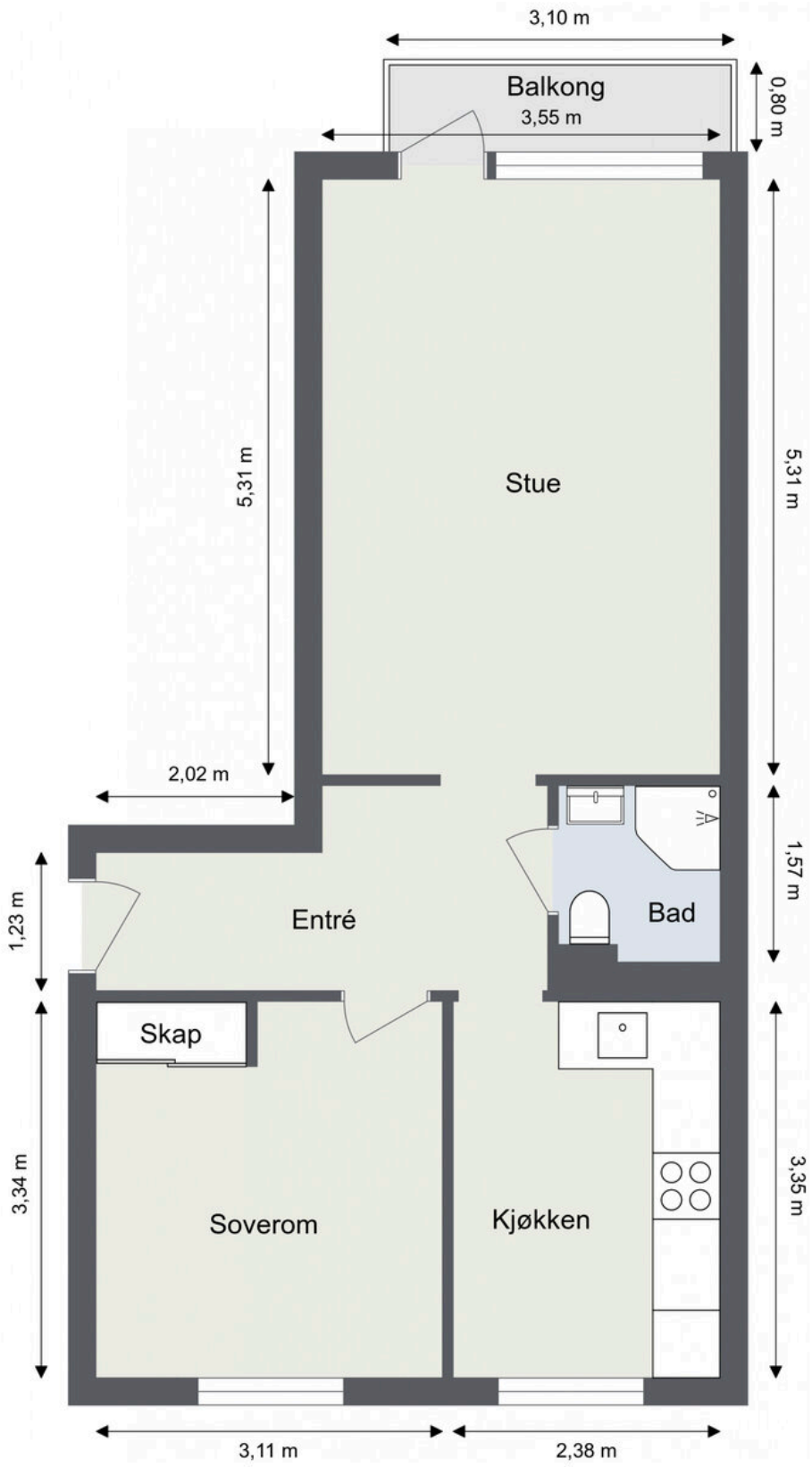
Beliggenheten er av de beste på Torshov - stille og rolig, men likevel med alt du trenger rett i nærheten.

FASILITETER
Gjennomgående planløsning
Vestvendt balkong
Kjøkken 2018
Lekre overflater og flotte en-stavs gulv
Bad 2012, pusset opp i regi av borettslaget
Fasaderehabilitering 2017
Ingen dok.avg/forkjøpsrett
Nær parker og offentlig kommunikasjon

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 51 kvm

Tyder




HOKUSAI


UFRED






HOKUSAI




























meraki
meraki












UFRED

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0361/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Østgaards gate 23B, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 399 i Oslo kommune
Andelsnr 21 i Nye Østgaardsg 23 Borettslag, org.nr. 941359760

Selgere
Gard Eirik Arneberg
Thea Hannestad Frøystadvåg

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
191 963,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 181 963,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 183 343,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 192 643,- (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
1940

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og et soverom
BRA-e: 4 kvm. To eksterne kjellerboder
Total BRA: 51 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
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: entré, stue, kjøkken, bad og et soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på tilsammen 4 kvm.

Standard
ENTRÉ
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er godt med oppbevaringsplass i garderobeskap, og det god plass til oppheng av yttertøy og oppstilling av sko. Det er montert dørcallinganlegg.

STUE
En nydelig stue som er av god størrelse med plass til både sofaløsning og spisebord. En lys fargepalett og store vindusflater gir stuen en meget god atmosfære. På gulvet er det lagt pene en-stavs gulv. Ettersom leiligheten er gjennomgående får man ekstra gode lysforhold.
Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på ca. 2 kvm som forlenger stuen på varme sommerdager. Her det plass til et hyggelig kafésett. Selger opplyser om at det er sol fra ca. kl. 14-19 på beste sommerstid.

KJØKKEN
Tidløst og pent Ikea-kjøkken fra 2018 med meget god benke- og skapplass. Her er det også plass til et hyggelig frokostbord. Kjøkkeninnredningen består av lyse, glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, og det er montert en plate på veggen over for å fullføre stilen. Det er en nedfelt kum i rustfritt stål. Over platetoppen er det installert en kullfilterventilator. Integrerte hvitevarer som stekovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap. Stekeovn og oppvaskmaskin ble byttet ut i 2025.

BAD
Delikat bad som er pusset opp i regi av borettslaget i 2012. Det er lagt fliser på gulv og vegger. Badet inneholder servant med skap, speilskap, servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen medfølger i salget. Over vaskemaskinen er det et smarte, vegghengte hyller. Det er varme i gulvet.

SOVEROM:
Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Veggene er malt i en behagelig fargetone, med en kalkvegg i kontrast.

INNVENDIGE OVERFLATER:
- Vegger: Pusset og malte overflater.
- Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat.
- Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,71 m målt i stue.

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,- for ett år
Motorsykkel og moped: 1 925,- for ett år
Elbil: 1 300,- for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650,- 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 salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Bad modernisert i regi av borettslaget i 2012 av SansBygg AS: Avløpsrør og vannrør skiftet, eksisterende overflater ble revet og gulv og vegger flislagt. Nedfart himling ble bygd. Toaletter ble byttet. Elektro-Sivert Installasjon AS: Utvidet med sikring i sikringsskap. Installert varmekabler, samt stikkontakt på bad.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Utført av SansBygg i forbindelse med renovering av bad i 2012.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Av SansBygg i 2012.

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. Fasade ble oppgradert i 2017 (inkludert balkonger). Takløp og nedløpsrør oppgradert i 2017. Ble lagt nye varmekabler i takrennene i 2019.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Vet ikke om det har blitt gjort.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Elektro-Sivert Installasjon AS i 2012.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.

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

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Kommer en del dugg på innside av vindu soverom (særlig når det er kaldt ute).

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Nei. Det er sendt søknad om å bygge balkonger for leiligheter som ikke allerede har balkong. Om vedtatt vil det ikke medføre økte fellesutgifter eller fellesgjeld for denne boligen.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven 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:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1985.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
Flislagte overflater. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

- Fast inventar, generelt (Bad / 3. etasje)
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innredningen har fuktskader/svelling. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

- Ytterdører
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1985. Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Innvendige dører
Glatte innvendige dører. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Etasjeskiller
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, soverom og kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i stue og 10 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Balkonger, terrasser ol.
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2 m². Betongdekke belagt med tremmer i trekonstruksjon og rekkverk i murkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 82 cm. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

- Vannbåren varme
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

- Ventilasjon
Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil på kjøkken og bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset avtrekk.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

- Overflater på innvendige gulv
Det er registrert knirk i gulvet i gang og kjøkken. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Fast inventar
Plassbygget garderobeskap i entré. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

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

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger i salget:
- Vaskemaskin
- Integrerte hvitevarer på kjøkkenet (oppvaskmaskin, kjøleskap og stekeovn)

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
F - grønn
Se energiattest fra tidligere selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via. radiatorer
- Varme i baderomsgulvet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 1920 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
5 516,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. mnd. 5 516,- pr. 01.02.2026.

Herav:
Renter og avdrag 1 512,-
Felleskostnader 3 476,-
Kabel-TV / Bredbånd 328,-
Vedlikeholdsfond 100,-
Trappevask 100,-

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, fyring (fjernvarme), bredbånd, trappevask, nedbetaling av andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, vedlikeholdsfond, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.

Felleskostnadene øker med 1,5 % 01.02.2026 på anbefaling fra OBF om årlig fast økning. Ingen andre planlagte økninger. Felleskostnadene oppgitt i salgsoppgaven har inkludert denne økningen.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 257 396,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 029 583,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med Telenor som leverer bredbånd, eventuelt TV kan bestilles av hver enkelt andel.

Borettslaget

Om borettslaget
Nye Østgaards gate 23 Borettslag består av 36 boligenheter.

OPPLYSNINGER FRA ÅRSMØTE:
Balkongutbygging:
1)Det er vedtatt at de leiligheten uten balkong skal gis rett til å montere balkonger utenfor vedkommende sin andel.
- Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal

dekke alle kostnader forbundet med oppføringen.
- Kostnadene fordeles likt mellom de andeler som får balkong.
- De som skal montere balkong skal betale inn akonto den forventede kostnad pr balkong. Det foretas en avregning av forretningsfører når prosjektet er ferdigstilt. Utbyggerne står for kostnader forbundet med avregningen.
- Det skal benyttes dører av samme typen som det er på eksisterende balkonger.
- Balkong utbyggerne er ansvarlige for at hagen blir satt i stand etter bygging.
2) Ved balkongbygging som inkluderer 3. etasje, skal borettslaget bygge balkong ved borettslagets utleiebolig 23A H0302. Kostnadene skal dekkes av borettslaget etter samme fordeling som punkt 1). Borettslaget v/styret skal forsøke å øke leieprisen for utleieboligen for å redusere påvirkningen dette vil ha på borettslagets økonomi.
- Hvis prosjektet blir dyrere enn antatte 300 000 kr pr balkong må andelene dekke for de overskytende kostnadene slik at prosjektet blir ferdig innen rimelig tid uten at det skal gå på bekostning av økonomien til borettslaget.
3) Ved balkongbygging skal borettslaget oppgradere eksisterende balkongrekkverk ved at de forhøyes i henhold til dagens 1-meterskrav og i samsvar med øvrig fasadeuttrykk. Kostnadene dekkes av borettslaget. Oppføringen av balkongene og rekkverk foreslås gjennomført av K3 montasje i henhold til tilbud.

Sykkelskur:
Det ble enstemmig vedtatt at styret å fortsetter arbeidet med å hente inn tilbud på sykkelskur og fatte en beslutning om hvilket tilbud som bør aksepteres innenfor borettslagets økonomiske rammer. Prosjektet bør også innebefatte elektriker for å installere lys på skuret. En ramme på 400,000,- bør påregnes. Prosjektet skal ikke øke felleskostnadene. Sykkelskur planlegges påbegynt i 2026 eller 2027.

FELLESVASKERI
Borettslaget har et eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Alle som bruker vaskeriet skal belastes 30,- pr. mnd. over husleien.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
- Ren Service AS ivaretar oppgaver knyttet til vask av trapp i oppganger
- Gårdreform A/S iveretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift, vanning av blomster utendørs, rengjøring, strøing/salting av trapp og inngangspartier og løpende vedlikehold. Vaktmestertjenester er tiltenkt vedlikehold av fellesareal. Ønsker beboer å benytte vaktmestertjenester i egen leilighet og lignende må dette dekkes av beboer selv, og avtales gjennom styret.
- Borettslaget har avtale med ISS Landscaping om snømåking

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

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD
2024: Planlagt gjennomføring av installering av brannalarmanlegg i fellesarealer og branntekniske utbedringer våren 2024.
2023: Skiftet låsekasse i kjellerfør C-oppgangen (Lutro Bygg & Eiendom AS)
2022: Brannalarmsystemet skal oppgraderes iht. forskriftene.
2021: Skiftet ytterdører til oppgangene (VD Montasje). Byttet låssylindere til fellesvaskeri og tørkerom (Access Låsservice).Oppgradert det elektriske på tørkerommet (Elmesteren).
2020: Skiftet kjellerdør i oppgang A og C (Lutro Bygg & Eiendom AS). Satt opp seriekoblet røykvarslere i alle oppgangene (Aktiv Brannvern). Installert tilbakeslagsventiler i oppgang A (Christiania Rørleggerbedrift). Byttet låsekasser og låsesylindere i ytterdørene i samtlige oppganger (Access Låseservice).
2019: Skiftet ut porttelefonene i alle leilighetene (Access Låsspesialisten AS). Lagt varmekabler i takrennene (High Access Solutions AS). Skiftet ut en kjellerdør i oppgang B (Lutro Bygg & Eiendom AS).
2018: Sjekk av alle pulverapparatene og utskifting av alle brannvarslere. Beplantning i skråning ved trapp.
2017: Fasaderehabilitering og frivillig utskifting av vinduer/balkongdører.

Styret opplyser pr. mail 18.01.26:
- Noen leiligheter skal bygge balkong. Responsen har vært god fra de som ikke har balkong, det er sendt søknad til kommunen for å fylle ut så de som ikke har balkong i 2. og 3. etasje kan bygge.
Styret forslår at det finansieres på følgende måte:
Lån for å dekke kostnadene til balkongen i utleieleiligheten.
Et lån på 230 000,- nedbetalt over 15 år med dagens rentenivå på 6.69 % tilsvarer omtrent 2 050,- i måneden i renter og avdrag. Styret skal øke leieprisen på utleieboligen som følge av balkong-oppgraderingen. Øvrige kostnader dekkes ved eventuell økning i felleskostnader. Kostnader for balkong rekkverk på eksisterende balkonger dekkes av vedlikeholdsbudsjettet for borettslaget. Øvrige planlagte vedlikehold/prosjekter vil potensielt forskyves der det lar seg gjøre.
- Det har lenge vært ønsket å bygge et sykkelskur, det ble vedtatt at det skal bygges hvis/når vi har råd. Hvis det blir balkonger forskyves bygging av sykkelskur noen år, hvis søknaden og byggingen av balkonger ikke går igjennom blir det sykkelskur.
- Styret vet dessverre ikke mer om når det blir, vi har akkurat fått svar på søknaden og den er blitt godkjent, her venter vi på noe svar fra et annet hold før vi får fastsatt en dato på når balkongprosjektet skal starte.
- Felleskostnadene øker med 1,5 % 01.02-2026 på anbefaling fra OBF om årlig fast økning. Ingen andre planlagte økninger.
- Har det vært observert skadedyr i borettslaget tidligere? Nei, ikke som styret er klar over

-Hvordan praktiseres dyrehold? Regelen her er at styret skal gi sin tillatelse, bare å sende en mail hit. Hos oss forutsetter det at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 191 963,-pr. 29.12.2025

Borettslaget har et lån pr. 29.12.2025.

Lånenummer: 94927023339, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 29.12.2025: 6.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 203
Saldo per 29.12.2025: 6 327 736,-
Andel av saldo: 191 964,-
Første termin/første avdrag: 15.08.2015 (siste termin 15.11.2042)

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 21 106,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Regelen her er at styret skal gi sin tillatelse, bare å sende en mail hit. Hos oss forutsetter det at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3295146

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 955 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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en rolig og attraktiv beliggenhet på Torshov i Oslo Kommune. Her bor du sentralt og urbant med kort gangavstand til alt du måtte trenge i hverdagen. Torshov kan stolt skilte med et meget godt kollektivtilbud, forlokkende byliv, spennende shopping og idylliske parkanlegg. Nærområdet bugner av hippe kafeer, spennende restauranter og utmerkede shoppingmuligheter. Vogts gate byr på barer, sushi, pizza og kaffebarer – bare for å nevne noe av det du kan finne "rett utenfor døren". Det er også kort vei til Sandaker senter og Storo Storsenter, som begge har et rikt og variert utvalg. Alternativt byr Nydalsbyen på butikker og alle tenkelige servicetilbud.

Leiligheten ligger rett ved flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass. Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg, sandvolleyballbane, basketbane og minigolf. Det er også få minutter å gå til Akerselven, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet.

For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk, og for filmopplevelser anbefales en tur til Odeon IMAX som ligger like ved Storo Storsenter. Utover dette kan

Torshovteateret tilby forestillinger i intime og lune omgivelser. Teateret er underlagt Nationaltheatret, og har en kreativ atmosfære med spennende og annerledes oppsetninger. Det er kort vei til Sagene samfunnshus som tilbyr mange aktiviteter for barn og voksne, som blant annet musikk, dans, kurs og yogaskole.

Fra eiendommen er det under 100m å gå til Lilleborg barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 800 meter til Bjølsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøyskolen. I nærliggende områder finner du et godt utvalg av barnehager.

Området har et meget godt kollektivtilbud, og det er både buss- og trikkestopp i umiddelbar nærhet. Støy fra buss og trikk kan best beskrives som fraværende i leiligheten. Nærmeste holdeplass er Torshov, ca. 5 min gange fra bygården. Det tar ca. 17 min å gå til T-banestasjon på Sinsen. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 5 min til Majorstuen, 6 min til Økern, 6 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1941 og for forhage datert 1951 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for modernisering av bad på eiendommen, datert 11.06.2013.
Det foreligger tillatelse til tiltak for installasjon av brannalarmanlegg, datert 13.03.2024.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Østgaards gate 44 - Oppføring av leilighetsbygg - Saksnummer: 202504555/202108855
Status: Igangsettingstillatelse
Østgaards gate 44 AS søkes det med dette om tillatelse for oppføring av punkthus med 45 leiligheter, inkludert takhage og kjeller, samt riving av eksisterende enebolig og uthus. Bygget vil gå over 12 etasjer. Prosjektet kalles Over Torshov og planlagt innflytting er 4. kvartal 2026/1. kvartal 2027.

Oskar Braatens gate 35 - bruksendring og ombygging av atrium fra uteoppholdsareal til innvendig rom - Lilleborg kirke - Saksnummer: 201702714/202509402
Status: Saken er under behandling, men har stått i ro siden 2021.

Tverrbakken 3 - Montering av brannalarmanlegg - Saksnummer: 202507201/202557269
Status: Tillatelse til tiltak

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

301/225/399:
13.11.1939 - Dokumentnr: 407510 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.04.1939 - Dokumentnr: 403197 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:302

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. januar 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

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).

Østgaards gate 23B

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	12 min 🚶 1 km
Hersleb videregående skole		21 min 🚶

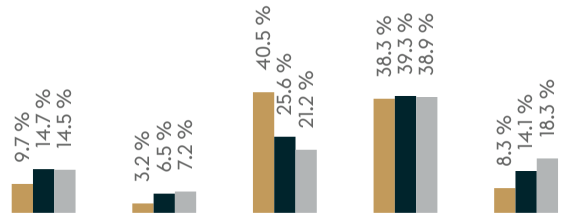
Offentlig transport

Københavngata	Totalt 7 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	7 min 🚶 0.5 km
Carl Berners plass	Linje 5	12 min 🚶 1 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	21 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 3 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	40 barn	3 min 🚶 0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år)	181 barn	5 min 🚶 0.4 km
Hallenparken barnehage (1-5 år...	88 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Hallenhagen	5 min
Lilleborg skole	6 min
SATS Carl Berner	10 min
SATS Ringnes Park	10 min

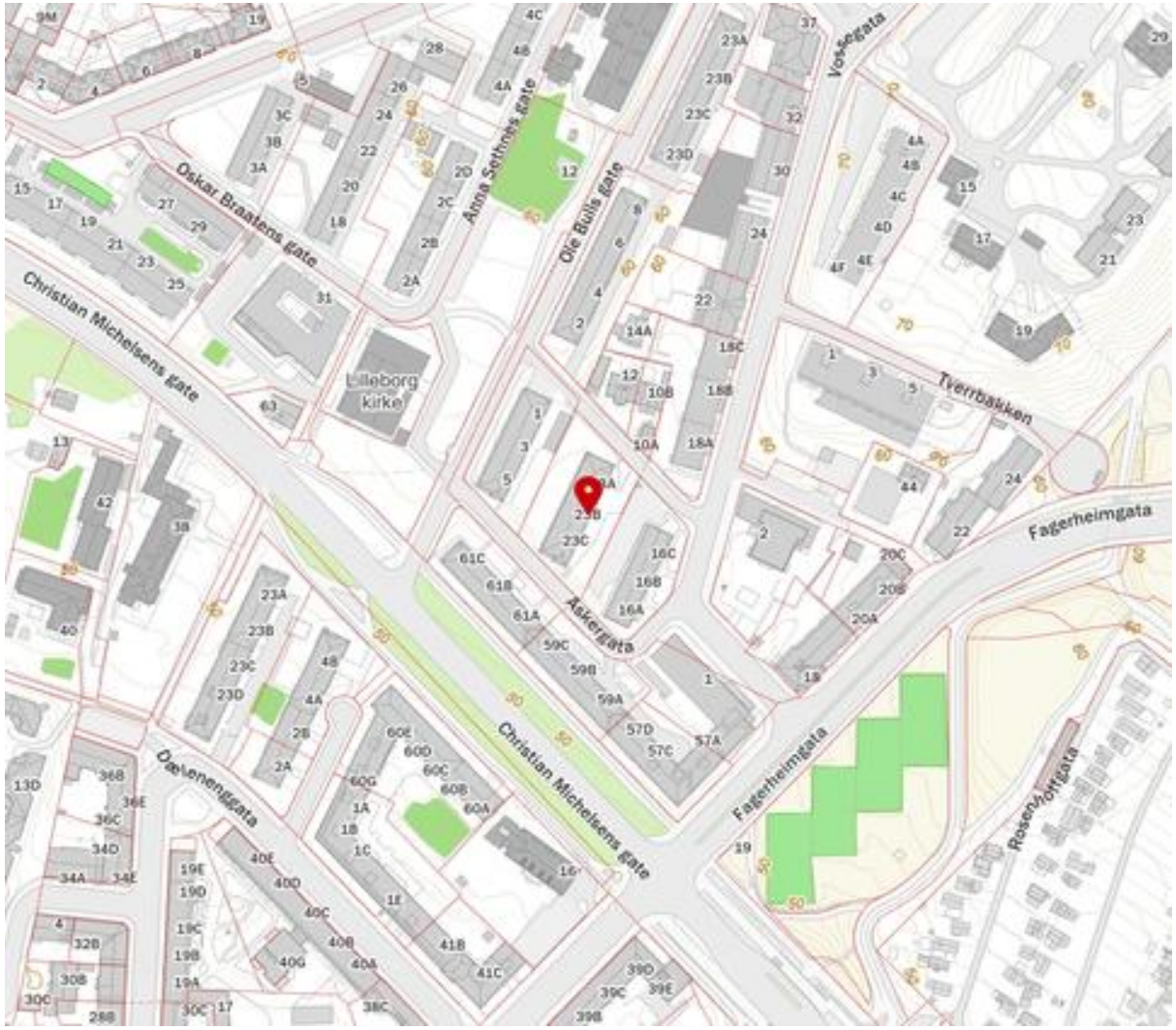
«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ØSTGAARDS GATE 23 B, 0474 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 399 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	20/01/2026
Utskriftsdato:	21/01/2026
Oppdragsnummer:	98788
Referansenr:	

KRISTIAN HARALDSETH
924 47 727
kh@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

To roms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Ny komfyr og oppvaskmaskin.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1940, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv
- Fast inventar

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Gard Eirik Arneberg
Takstmenn:	Kristian Haraldseth
Befaring/tilstede:	Eier: Gard Eirik Arneberg , Takstmann: Kristian Haraldseth

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 399
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1954 m²
Hjemmelshaver:	NYE ØSTGAARDSG 23 BORETTSLAG
Adresse:	Østgaards gate 23 B, 0474 OSLO
Regnskapsfører:	OBF REGNSKAPSBYRÅ AS

Andelsleilighet

Selskap:	BORETTSLAGET NYE ØSTGAARDSGATE 23
Organisasjonsnr:	941359760
Forretningsfører:	OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS
Eier:	Gard Eirik Arneberg og Thea Hannestad Frøystadvåg
Andelsnummer:	21

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	10/01/2026		Egenerklæring er mottatt pr. epost.		
Ambita infoland	20/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
3. etasje	47	0	0	2
Sum bolig:	47	4	0	2
Sum BRA:	51			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985

Tilstandsvurdering: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1985.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, soverom og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i stue og 10 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 2 m². Betongdekke belagt med tremmer i trekonstruksjon og rekkverk i murkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 82 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Hovedstoppekraner er funksjonstestet og funnet tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil på kjøkken og bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra 2018.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk i gulvet i gang og kjøkken. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,71 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap i entré.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.
Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Ja hvis man bruker vannkoker på kjøkkenet.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 16.06.2007 ingen anmerkninger.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 01.06.2007. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2012 i regi av borettslag. Dokumentasjon foreligger hos borettslaget. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

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

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
10. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0361/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østgaards gate 23B, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Gard Eirik Arneberg, Thea Hannestad Frøystadvåg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2022

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?
Ja
Polisenummer: 88969116
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

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: Bad modernisert i regi av borettslaget i 2012 av SansBygg AS: Avløpsrør og vannrør skiftet, eksisterende overflater ble revet og gulv og vegger flislagt. Nedfart himling ble bygd. Toaletter ble byttet. Elektro-Sivert Installasjon AS: Utvidet med sikring i sikringsskap. Installert varmekabler, samt stikkontakt på bad.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utførst av SansBygg i forbindelse med renovering av bad i 2012.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Av SansBygg i 2012.

---

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: Fasade ble oppgradert i 2017 (inkludert balkonger). Takløp og nedløpsrør oppgradert i 2017. Ble lagt nye varmekabler i takrennene i 2019.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det har blitt gjort.

---

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: Elektro-Sivert Installasjon AS i 2012.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

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 soppskader?

Ja

Beskriv: En sprekk i flis.

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)

Nei

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

Ja

Beskriv: Kommer en del dugg på innside av vindu soverom (særlig når det er kaldt ute).

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er sendt søknad om å bygge balkonger for leiligheter som ikke allerede har balkong. Om vedtatt vil det ikke medføre økte fellesutgifter eller fellesgjeld for denne boligen.

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

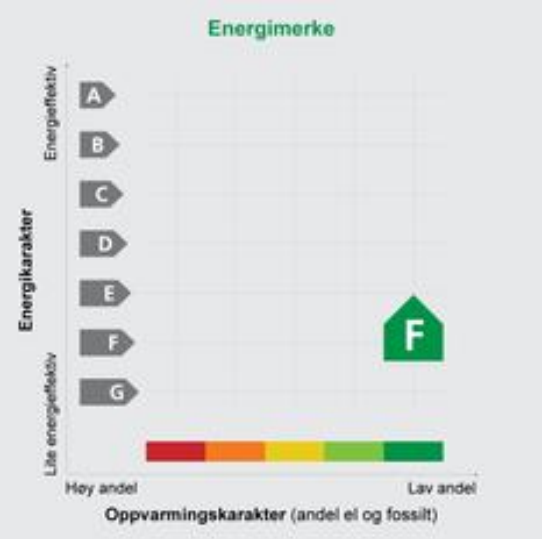
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0361/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Østgaards gate 23 B
Postnr	0474
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	399
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80559372
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-872157
Dato	12.04.2018



Eier	Ane Rebekka Halsteinli
Innmeldt av	Morten Melsom

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1954
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Per Kristian Eriksen Dato utkjørt: 29.12.25 Side 1 av 3

Borettslaget Nye Østgaardsgate 23	**Vår ref.:** 153/21	**Fødselsdato eier:**	23.07.1990
ØSTGAARDS GATE 23	**Type:** Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	28.08.1993
0474 OSLO	**Eiere:** Gard Eirik Arneberg, Thea Hannestad Frøystadvåg		
Organisasjonsnr: 941 359 760	**Andelsnr:** 00021		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 464**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 570
	Felleskostnader	3 366
	Kabel-TV- Bredbånd	328
	Vedlikeholdsfond	100
Tilleggsytelser:	TRAPPEVASK	100

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 465**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 512
	Felleskostnader	3 425
	Kabel-TV- Bredbånd	328
	Vedlikeholdsfond	100
Tilleggsytelser:	TRAPPEVASK	100

Neste endring: **01.02.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 516**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 512
	Felleskostnader	3 476
	Kabel-TV- Bredbånd	328
	Vedlikeholdsfond	100
Tilleggsytelser:	TRAPPEVASK	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	191 963	Gjeld siste årsoppg.:	197 965
Klient ajourf. lån:	6 327 736	Klient gj. s. årsoppg.:	6 525 572

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927023339, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.12.2025: 6.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 203

Saldo per 29.12.2025: 6 327 736

Andel av saldo: 191 964

Første termin/første avdrag: 15.08.2015 (siste termin 15.11.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tinius Dahl Fjærn

Adresse: ØSTGAARDS GATE 23 C

Postnr/-sted: 0474 OSLO

E-post: ostgaardsgate23@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 29.12.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	197 965	Andre inntekter:	752
Annen formue:	21 106	Utgifter:	13 462		

Borettslaget Nye Østgaardsgate 23	**Vår ref.:** 153/21	**Fødselsdato eier:**	23.07.1990
ØSTGAARDS GATE 23	**Type:** Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	28.08.1993
0474 OSLO	**Eiere:** Gard Eirik Arneberg, Thea Hannestad Frøystadvåg		

Organisasjonsnr: 941 359 760

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	23 500
Andelsnr:	00021	Partialobligasjonsnr:	00021

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1940
Gårds/bruksnr:	225/399
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3295146

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1940	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	153-019		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri kan bestilles via styret. Ta kontakt med styret på e
-post: ostgaardsgate23@gmail.com

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget har hatt avtale med Ren Service AS. Avtalen ble overført til Gårdreform A/S - Org.nr 944936432 i Mars 2025 da Ren service la ned vaktmester tilbudet sitt.
Vaktmestertjenester er tiltenkt vedlikehold av fellesareal. Ønsker beboer å benytte vaktmestertjenester i egen leilighet og lignende må dette dekkes av beboer selv, og avtales gjennom styret.
Ren Service AS ivaretar oppgaver knyttet til vask av trapp i oppganger
Gårdreform A/S iveretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift, vanning av blomster utendørs, rengjøring, strøing/salting av trapp og inngangspartier og løpende vedlikehold.
Når det gjelder snømåking har borettslaget avtale med ISS Landscaping.

BREDBÅND OG KABEL-TV
Borettslaget har avtale med Telenor som leverer bredbånd, eventuelt TV kan bestilles av hver enkelt andel. Telenor har servicetelefon 09000.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Borettslaget Nye Østgaardsgate 23	**Vår ref.:**	153/21	**Fødselsdato eier:**	23.07.1990
ØSTGAARDS GATE 23	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	28.08.1993
0474 OSLO	**Eiere:**	Gard Eirik Arneberg, Thea Hannestad Frøystadvåg		

Organisasjonsnr: 941 359 760

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:

Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

generalforsamling 2025

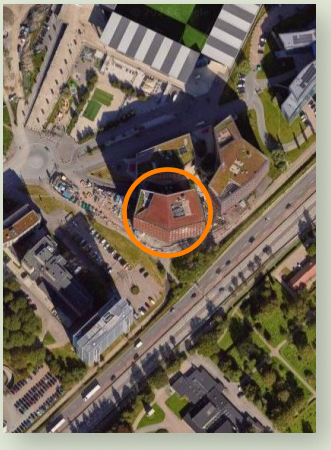
Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

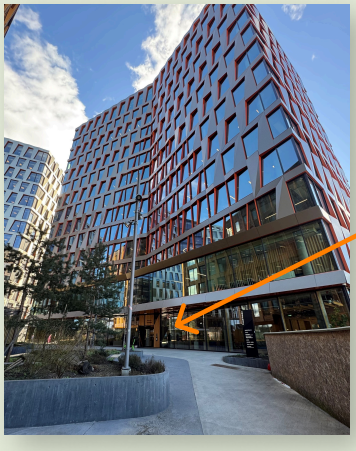
Tid: Tirsdag 22.04.2025, kl 17:00, 2.etasje, møterom Teisen

Sted: Hos OBF (Innspurten 11C)

Slik kommer du deg til oss

- Veibeskrivelser og møtelokaler -

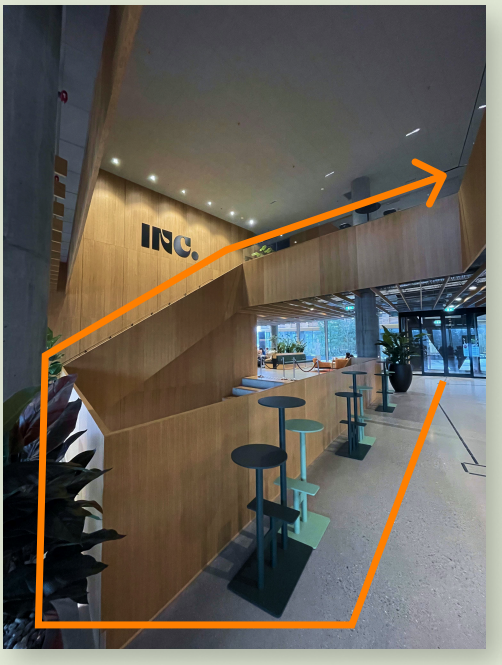


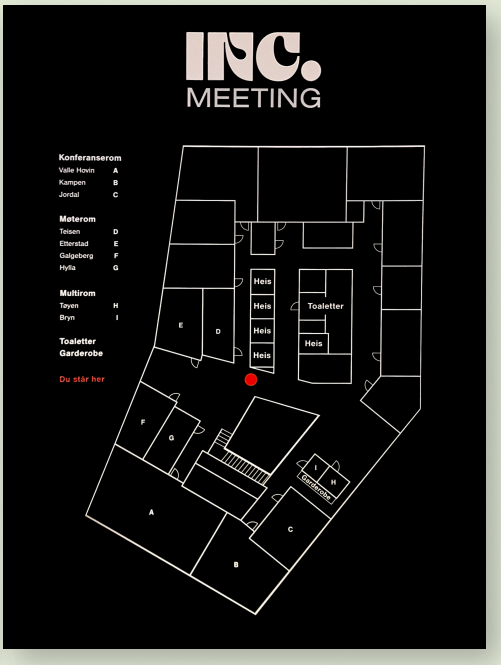


Adresse:
Valle Vision
Innspurten 11C
0663 Oslo

Finn møterommet ditt

Våre møterom finner du i 2. etasje. På veggen i 2. etasje henger et stort kart som hjelper deg å finne ditt møterom.





Se neste side for flere detaljer

Kollektivtransport

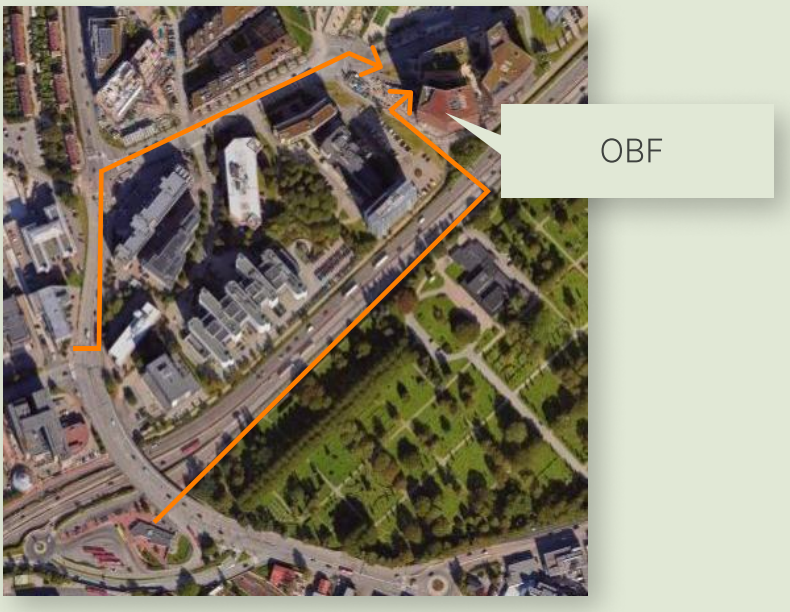
Holdeplassene ligger i gangavstand – ca. 7-8 minutter fra oss.

T-bane

- Helsfyr stasjon
  Betjenes av linjene **1**, **2**, **3** og **4**

Buss

- Valle holdeplass
  Buss: **21**
- Fystikktorget holdeplass
  Buss: **21**, **68** og **126**
- Helsfyr bussterminal
  Busser: **20**, **21**, **23**, **37**, **66**, **68**, **76**, **100**, **110**, **300**
- Teisenkrysset
  Busser: **23**, **24**, **68**, **76**, **100**, **110**, **300**, **375**, **400**, **470**

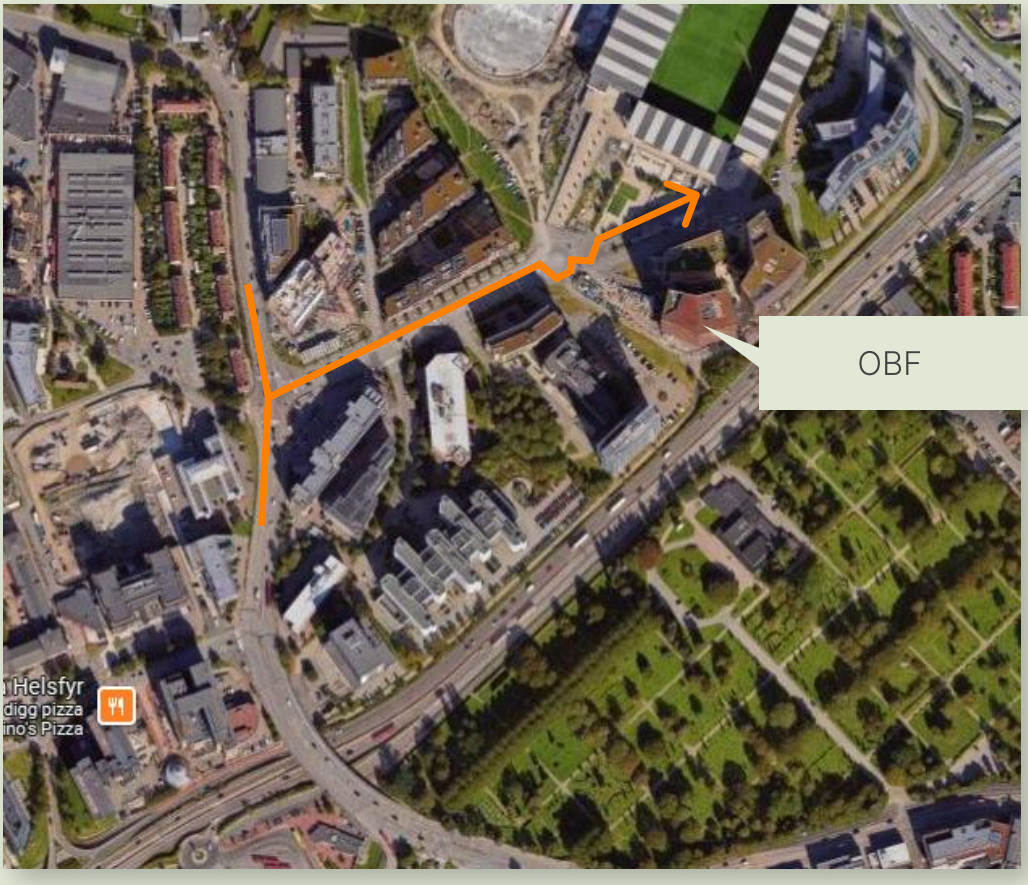


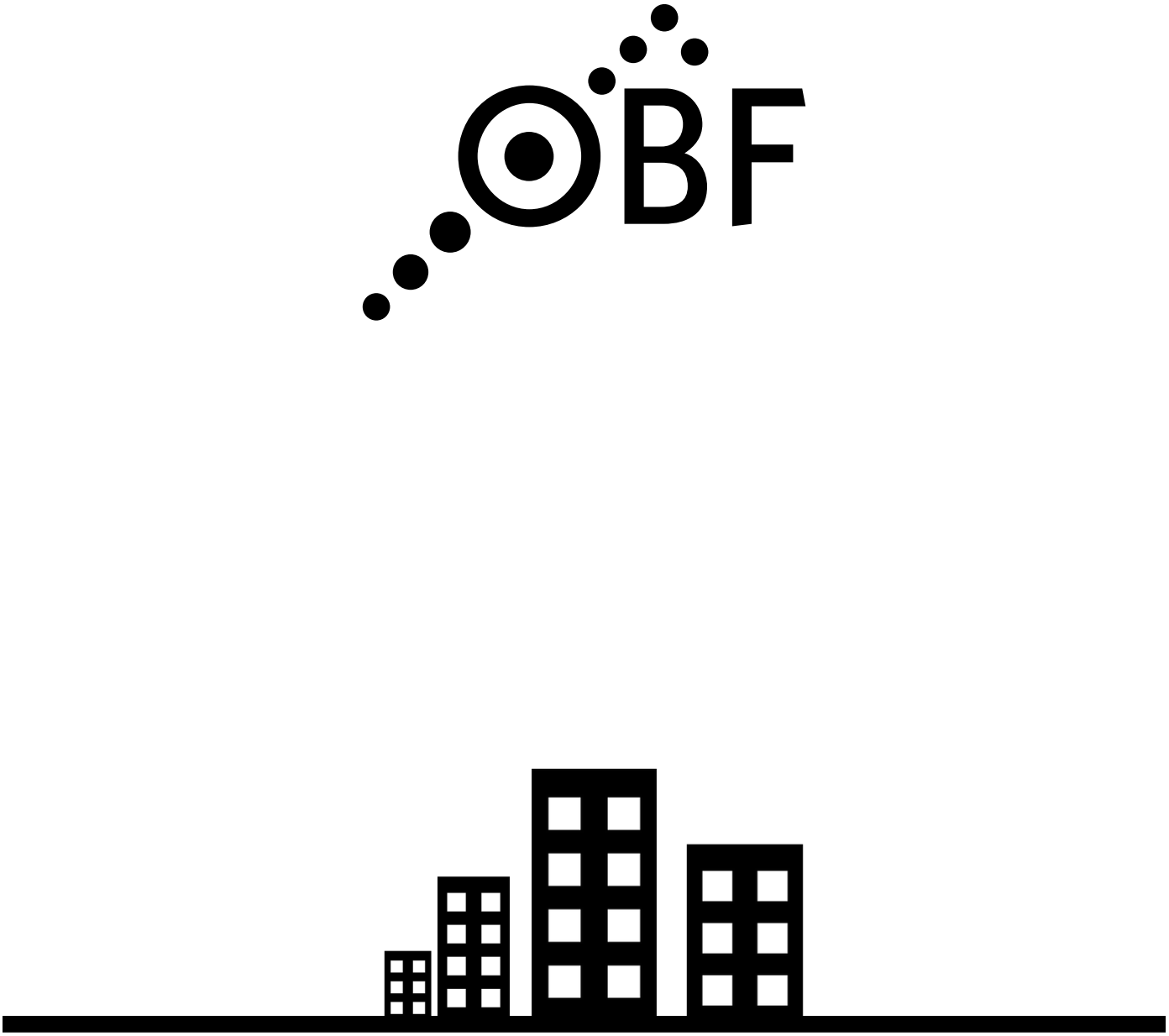
Se neste side for flere detaljer

Veibeskrivelse og parkering

Kjør inn på Innspurten fra Grenseveien, og følg veien til du kommer til rundkjøringen. Ta rett frem i rundkjøringen, og deretter første vei til venstre. Du vil da se skilt til parkeringshuset.

Parkeringshus:
Vålerenga P-hus (Aimo Park)





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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til ostgaardsgate23@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

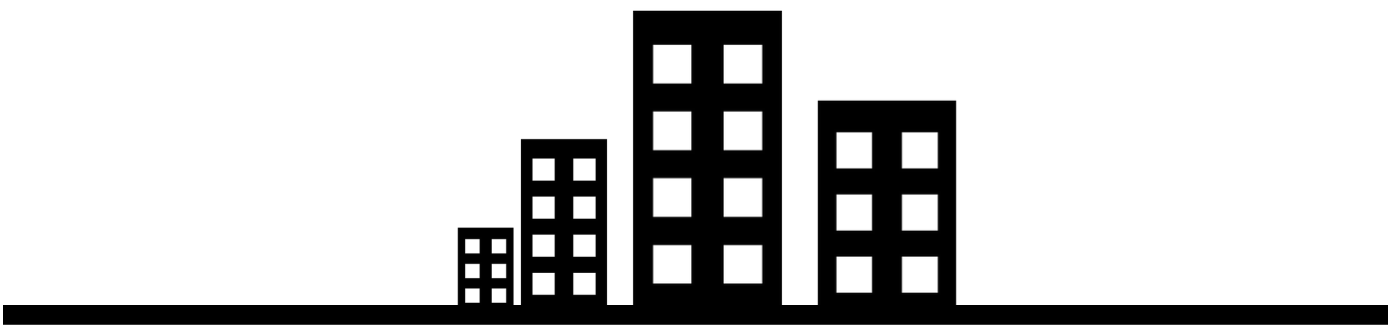
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23 tirsdag 22.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Tirsdag 22.04.2025, kl 17:00

Hos OBF (Innspurten 11C)

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 100.000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om installasjon av røykvarlsere

Det skal installeres røykvarslere inne i leilighetene. Det er 1 prosjektert røykvarsler pr andel litt avhengig av planløsning, røykvarsler som dekker sone stue/kjøkken og gang utenfor soverom. Prosjektert på plan og bygg sine tegninger, basert på hver leilighet sin utforming. Må ha avstillerfunksjon (delay fra alarm i leilighet til hele bygget) pga. kun kullfilter på kjøkken.

Mai er aktuelt for oppstart. En og en oppgang om gangen. Informasjon vil komme god tid i forveien. Ikke krav om at man er hjemme. Hvis man ikke kan være hjemme finner vi en løsning med levering av nøkkel til en i styret, sånn at styret kan slippe inn arbeiderne. Pliktig å gi tilgang til installatør.

Norsk Brannvern står for installasjonen.

Styrets innstilling: Installasjonen er allerede avtalt i fjor med Norsk Brannvern. Røykvarslere i leiligheten ble planlagt i 2025, mens brannvern og røykvarslere i felles areal ble installert i 2024.

Det gjenstår å betale 126.080,- eks mva. for arbeidet. Det er lagt inn i vedlikeholdsbudsjettet for 2025.

5. Forslag

5.1 Forslag om bygging av balkonger. Forslag om fasade endring

Det er meldt inn forslag om å gi rett til å bygge balkong for de som ikke har det.

Balkongene skal være tilsvarende nåværende balkonger fra utsiden i mål og utseende.

Dette vedtaket krever 2/3-flertall, for å endre fasaden.

Tidsramme på prosjektet:
Søknadsprosessen med kommunen tar vanligvis rundt 3 måneder og byggeprosessen 4 måneder, totalt 7 måneder.

Dagens krav til rekkverkhøyde er på 1 meter som er høyere enn rekkverkhøyden på eksisterende balkonger, som er 84 cm. Nye balkonger må trolig derfor bygges like, men med en rekkverksforhøyelse som tilfredsstiller dagens krav. Det er mulig kommunen mener at dette bryter med dagens mønster og dermed vil kreve at tilsvarende aluminiumsprofiler må påmonteres eksisterende balkonger.

Eksisterende balkonger er i dag ikke i forskriftsmessig stand, men det er ingen krav om rekkverksforhøyelse.

Under befaringen fikk vi fremlagt forslag på balkong rekkverk. Styret skal ta forslagene med på generalforsamlingen for å diskutere hva som eventuelt ser best ut.

Styret har vært i kontakt med meglere for å vite hva en leilighet som får balkong kan øke i pris etter bygging. Svaret varier fra 300 000-500 000kr. Om dette vil påvirke verdien til eksisterende balkonger er uvisst og der har vi ikke fått noe godt svar. Megler mener man kan øke leieinntekten på utleiebolig med rundt 1000-1500 kroner. Tallene er ikke sikre, men de er estimater.

Ettersom det allerede er balkonger i borettslaget, hvor ansvaret ikke er overført, taler det for å tillate balkong bygging uten å overføre vedlikeholdsansvaret.

Pris og potensiell utgift for borettslaget:
Pris balkong opp mot 250 000kr, billigere jo flere som ønsker å bygge.
pris rekkverk 2900kr eks. mva. per lm = 270 000kr totalt.
Potensiell pris for borettslaget blir 520 000kr.
Balkongutbyggerne skal betale for egen balkong.

Styret forslår at det finansieres på følgende måte:
Lån for å dekke kostnadene til balkongen i utleieleiligheten.
Et lån på kr 230000 nedbetalt over 15 år med dagens rentenivå på 6.69 % tilsvarer omtrent kr 2050kr i måneden i renter og avdrag. Styret skal øke leieprisen på utleieboligen som følge av balkong-oppgraderingen. Øvrige kostnader dekkes ved eventuell økning i felleskostnader.
Kostnader for balkong rekkverk på eksisterende balkonger dekkes av vedlikeholdsbudsjettet for borettslaget. Øvrige planlagte vedlikehold/prosjekter vil potensielt forskyves der det lar seg gjøre.

Forslag til vedtak: 1) Andelseierne av andel A101, A102, A103, A202, B101, B102, B103, B202, B302, C101, C102, C103, C202, C302 gis rett til å montere balkonger utenfor vedkommende sin andel. Forslaget forutsettes av at nevnte andeler tilslutter seg følgende:

- Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen.

– Kostnadene fordeles likt mellom de andeler som får balkong.

- De som skal montere balkong skal betale inn akonto den forventede kostnad pr balkong. Det foretas en avregning av forretningsfører når prosjektet er ferdigstilt. Utbyggerne står for kostnader forbundet med avregningen.

- Det skal benyttes dører av samme typen som det er på eksisterende balkonger.

- Balkong utbyggerne er ansvarlige for at hagen blir satt i stand etter bygging.

- Det skal være symmetri i byggingen. Bygging forutsetter at hele rekken er med og tilslutter seg alle punkter. Unntak av hjørne balkongen. Da vil byggingen ha 7 mulige utfall.
utfall 1. Kun balkong rekke i 1. etasje.
utfall 2. Kun balkong rekke i 2. etasje.
utfall 3. Kun balkong rekke i 3. etasje.
utfall 4. Balkong rekke i 1. + 2. etasje.
utfall 5. Balkong rekke i 1. + 3. etasje.
utfall 6. Balkong rekke i 2. + 3. etasje.
utfall 7. Balkong rekke i 1. + 2. + 3. etasje.

2) Ved balkongbygging som inkluderer 3. etasje, skal borettslaget bygge balkong ved borettslagets utleiebolig 23A H0302. Kostnadene skal dekkes av borettslaget etter samme fordeling som punkt 1). Borettslaget v/styret skal forsøke å øke leieprisen for utleieboligen for å redusere påvirkningen dette vil ha på borettslagets økonomi.

- Hvis prosjektet blir dyrere enn antatte ca. 250 000 kr pr balkong må andelene dekke for de overskytende kostnadene slik at prosjektet blir ferdig innen rimelig tid uten at det skal gå på bekostning av økonomien til borettslaget.

3) Ved balkongbygging skal borettslaget oppgradere eksisterende balkongrekkverk ved at de forhøyes i henhold til dagens 1-meterskrav og i samsvar med øvrig fasadeuttrykk. Kostnadene dekkes av borettslaget.

Oppføringen av balkongene foreslås gjennomført av K3 montasje i henhold til tilbud.

5.2 Bygging av Sykkelskur

Det er foreslår å få bygget et sykkelskur. Styret foreslår å bygge **sykkelskur på 8x5** meter (40kvm) på plenen foran borettslaget. Det er tillatt å bygge bygg på opp til 50kvm uten byggetillatelse. Boden bør ha en inngang som kan åpnes med systemnøkkel.

Styret ønsker å vite hvordan støtten til et slikt prosjekt er blant borettslagets beboere.

Grunnlag

Det har flere ganger vært problemer med å ha sykkelparkering "i det fri", da syklene som står ute, spesielt i sommerhalvåret, dessverre er utsatt for hærverk og tyveri.

Både i kjelleren og ved sykkelstativene er det ofte trangt om plassen. Med et skur på 40kvm så burde hver boenhet i borettslaget ha plass til en sykkel, gitt at hver boenhet disponerer en sykkel hver.

Borettslaget disponere over et hageareal på baksiden av bygget som fortsatt kan brukes til grilling og hygge

Spørsmål til forsamlingen

- Spesielle hensyn
- Erfaring med kommune eller anbud
- Motforslag

Forslag til vedtak: Med generalforsamlingens samtykke ønsker styret å fortsette arbeidet med å hente inn tilbud på sykkelskur og fatte en beslutning om hvilket tilbud som bør aksepteres innenfor borettslagets økonomiske rammer. Prosjektet bør også innebefatte elektriker for å installere lys på skuret. En ramme på 400,000,- bør påregnes. Sykkelskur planlegges påbegynt i 2026 eller 2027.

Godkjennelse ved alminnelig flertall.

Styrets innstilling: Styret foreslår avstemming angående bygging av sykkelskur på plenen foran borettslaget.

Enkelt flertall på 50% eller mer av stemmene vi holde for å gi styret mandat til å hente inn anbud for prosjektet.

5.3 Snømåking

Borettslaget betaler 30 000 i året for snømåking i vintermånedene.

Forslag til vedtak: Det skal stemmes over om vi skal måke selv for å spare 30 000. Godkjennes med alminnelig flertall.

Ved godkjennelse skal det settes opp en rullerings plan for snømåking.

Styrets innstilling: Det skal stemmes over om vi skal måke selv for å spare 30 000. Godkjennes med 50% flertall

ved godkjennelse skal det settes opp en rullerings plan for snømåking.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Torstein Bredal Jenssen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Sigmund Engeset

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marius Flåskjer Lem

Ane Hasle Juliebø

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 10.04.2025

Styret i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Styreleder, Tinius Dahl Fjærn
Styremedlem, Sigmund Engeset
Styremedlem, Torstein Bredal Jenssen
2. varamedlem, Ane Hasle Juliebø
Varamedlem, Marius Flåskjer Lem

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tinius Dahl Fjærn
Styremedlem, Torstein Bredal Jenssen
Styremedlem, Sigmund Engeset
2. varamedlem, Ane Hasle Juliebø
Varamedlem, Marius Flåskjer Lem

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på ostgaardsgate23@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Borettslaget Nye Østgaardsgate 23 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 941359760. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 36 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har hatt avtale med Ren Service AS. Avtalen ble overført til Gårdreform A/S - Org.nr 944936432 i Mars 2025 da Ren service la ned vaktmester tilbudet sitt.

Vaktmestertjenester er tiltenkt vedlikehold av fellesareal. Ønsker beboer å benytte vaktmestertjenester i egen leilighet og lignende må dette dekkes av beboer selv, og avtales gjennom styret.

Ren Service AS ivaretar oppgaver knyttet til vask av trapp i oppganger

Gårdreform A/S iveretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift, vanning av blomster utendørs, rengjøring, strøing/salting av trapp og inngangspartier og løpende vedlikehold.

Når det gjelder snømåking har borettslaget avtale med ISS Landscaping.

Bredbånd, kabel-tv

BORETTSLAGET NYE ØSTGAARDSGATE 23 har avtale med Telenor som leverer bredbånd, eventuelt TV kan bestilles av hver enkelt andel. Telenor har servicetelefon 09000.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri kan bestilles via styret. Ta kontakt med styret på e-post: ostgaardsgate23@gmail.com.

Vaskeri

Borettslaget har et eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Alle som bruker vaskeriet skal belastes 30 kr pr mnd over husleie.

Nye brukere må melde fra til styret. Overholdelse av dette er basert på tillit. Dersom du er usikker på om ditt bruk av vaskeriet er meldt fra til styret, vennligst ta kontakt snarest for avklaring.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nye Østgaardsgate 23 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3295146.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2017: • Fasaderehabilitering og frivillig utskifting av vinduer/balkongdører. 2018: • Sjekk av alle pulverapparatene og utskifting av alle brannvarslere • Beplantning i skråning ved trapp 2019: • Skiftet ut porttelefonene i alle leilighetene (Access Låsspesialisten AS) • Lagt varmekabler i takrennene (High Access Solutions AS) • Skiftet ut en kjellerdør i oppgang B (Lutro Bygg & Eiendom AS) 2020: • Skiftet kjellerdør i oppgang A og C (Lutro Bygg & Eiendom AS) • Satt opp seriekoblet røykvarslere i alle oppgangene (Aktiv Brannvern) • Installert tilbakeslagsventiler i oppgang A (Christiania Rørleggerbedrift) Byttet låsekasser og låsesylindere i ytterdørene i samtlige oppganger (Access Låseservice) • 2021 • Skiftet ytterdører til oppgangene (VD Montasje) • Byttet låssylindere til fellesvaskeri og tørkerom (Access Låsservice) • Oppgradert det elektriske på tørkerommet (Elmesteren)

2022 • Brannalarmsystemet skal oppgraderes iht forskriftene.

2023 • Skiftet låsekasse i kjellerdør C-oppgangen. (Lutro Bygg & Eiendom AS)

2024

• Planlagt gjennomføring av installering av brannalarmanlegg i fellesarealer og branntekniske utbedringer våren 2024.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 2 møter og behandlet 3 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

11.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 262 144	2 106 600	2 267 209	2 310 302
Sum		**2 262 144**	**2 106 600**	**2 267 209**	**2 310 302**
Sum		**2 262 144**	**2 106 600**	**2 267 209**	**2 310 302**
Forretningsførsel og revisjon	2	98 793	96 554	93 208	98 500
Lønn og honorar	3, 4	114 100	74 165	114 100	114 100
Vedlikehold	5	357 037	35 783	500 000	242 000
Eksterne tjenester	6	165 034	119 682	123 000	142 500
Kabel-tv og bredbånd		137 592	157 687	137 000	141 700
Forsikring		83 529	112 535	80 000	80 000
Kommunale avgifter		296 681	256 883	306 000	332 000
Brensel og strøm		391 145	439 795	400 000	400 000
Andre driftsutgifter	7	39 497	44 957	15 000	34 000
Sum		**1 683 407**	**1 338 041**	**1 768 308**	**1 584 800**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**578 737**	**768 559**	**498 901**	**725 502**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**578 737**	**768 559**	**498 901**	**725 502**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	24 797	14 463	0	0
Rentekostnad	9	444 035	396 435	437 155	425 779
Andre finansposter	10	0	-10 770	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-419 238**	**-371 202**	**-437 155**	**-425 779**
Årsresultat	**11**	**159 499**	**397 358**	**61 746**	**299 723**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-183 222	-190 161	-182 757	-195 353
Endring i disponible midler	**11**	**-23 723**	**207 197**	**-121 011**	**104 370**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	1 381 326	1 381 326
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 381 326**	**1 381 326**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	12	115 912	115 695
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		739 529	456 609
Innestående på særvilkår		3 477	242 048
Sum omløpsmidler		**858 918**	**814 351**
SUM EIENDELER		**2 240 244**	**2 195 677**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	3 500	3 500
Annen egenkapital 1.1		-5 403 230	-5 800 588
Årets resultat	11	159 499	397 358
Sum egenkapital	**14**	**-5 240 231**	**-5 399 730**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	6 517 497	6 700 719
Borettsinnskudd	16	760 500	760 500
Sum langsiktig gjeld		**7 277 997**	**7 461 219**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 202	5 377
Leverandørgjeld		106 570	20 018
Påløpne renter		20 277	20 903
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		8 076	7 518
Annen kortsiktig gjeld		58 352	80 372
Sum kortsiktig gjeld		**202 477**	**134 188**
Sum gjeld		**7 480 474**	**7 595 407**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 240 244**	**2 195 677**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Sted:_____, dato:_____

Tinius Dahl Fjærn	Sigmund Engeset	Torstein Bredal Jenssen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 293 936	1 226 041	1 294 000	1 331 505
3603 Leieinntekt utleieleilighet	126 864	121 092	126 867	129 368
3607 Renter og avdrag	619 884	513 312	619 912	621 189
3608 Inntekt diverse tillegg	42 000	42 000	42 000	42 000
3611 Inntekt trappevask	42 000	42 000	42 000	42 000
3612 Inntekt kabel-tv	133 770	157 535	136 430	137 760
3692 Inntekt vaskeri	3 690	4 620	6 000	6 480
Sum	**2 262 144**	**2 106 600**	**2 267 209**	**2 310 302**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 625	6 250	6 300	6 500
Forretningsførerhonorar	73 320	72 240	75 000	76 000
Annen regnskapsførsel	18 848	18 064	11 908	16 000
Sum	**98 793**	**96 554**	**93 208**	**98 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	65 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	9 165	14 100	14 100
Sum	**114 100**	**74 165**	**114 100**	**114 100**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	174 138	9 056	500 000	242 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 438	4 321	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	26 502	1 281	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	121 960	21 125	0	0
Sum	**357 037**	**35 783**	**500 000**	**242 000**

Vedlikehold anses tilstrekkelig til at avskrivninger ikke anses som nødvendig.

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	47 687	48 197	49 000	54 000
6360 Renhold	60 225	52 418	54 000	58 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	44 622	19 067	20 000	30 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	12 500	0	0	0
Sum	**165 034**	**119 682**	**123 000**	**142 500**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	131	0	0	0
6553 Lisenskostnader	2 235	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 632	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	64	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 899	5 899	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 463	4 550	0	0
7772 Andre gebyrer	4 890	-43	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 035	4 104	5 000	4 000
7790 Andre driftskostnader	17 744	25 850	10 000	30 000
Sum	**39 497**	**44 957**	**15 000**	**34 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	23 675	14 463	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 122	0	0	0
Sum	**24 797**	**14 463**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 9492.70.23339	443 770	396 435	437 155	425 779
8159 Andre rentekostnader	265	0	0	0
Sum	**444 035**	**396 435**	**437 155**	**425 779**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	0	-10 770	0	0
Sum	**0**	**-10 770**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**680 163**	**472 966**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	159 499	397 358
Avdrag langsiktig lån	-183 222	-190 161
B. Årets endring i disponible midler	**-23 723**	**207 197**
C. Disponible midler 31.12	**656 440**	**680 163**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	92 296	83 529
1749 Forskuddsbetalte kostnader	23 616	32 166
Sum	**115 912**	**115 695**

Note 13 - Aksjekapitalen

Innskutt andelskapital består av 35 andeler a kr 100.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**94927023339**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	6.69 %
Beregnet innfridd:	15.11.2042
Opprinnelig lånebeløp:	9 520 000
Lånesaldo 01.01:	6 708 237
Avdrag i perioden:	182 664
Lånesaldo 31.12:	**6 525 573**
Saldo 5 år frem i tid:	5 403 138

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927023339	3	212 836	638 508
	15	197 965	2 969 475
	1	196 106	196 106
	5	184 024	920 120
	8	164 971	1 319 768
	1	160 634	160 634
	2	160 479	320 958

Kommentarer til lån

Pantelånet er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 1.381.325,80.

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og pantelån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 1.381.325,80.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 381 326
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 381 326
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 381 326

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 24.11.1981og anskaffelseskostnaden var kr. 1.381.326. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nye Østgaardsgate 23.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Styreleder	Tinius Dahl Fjærn (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Torstein Bredal Jenssen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Sigmund Engeset (sign.)	27.03.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Nye Østgaardsgate 23** som viser et **overskudd** på **NOK 159 499.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Document ID: ed26a758-1cf3-49ca-a561-fbe839b958eb

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 2.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: ed26a758-1cf3-49ca-a561-fbe839b958eb

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

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

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



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

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

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: ed26a758-1cf3-49ca-a561-fbe839b958eb

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23 tirsdag 22.04.2025 kl. 17:00 - Hos OBF (Innspurten 11C).

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tinius Dahl Fjærn valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 100.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om installasjon av røykvarlsere

Det skal installeres røykvarslere inne i leilighetene. Det er 1 prosjektert røykvarsler pr andel litt avhengig av planløsning, røykvarsler som dekker sone stue/kjøkken og gang utenfor soverom. Prosjektert på plan og bygg sine tegninger, basert på hver leilighet sin utforming. Må ha avstillerfunksjon (delay fra alarm i leilighet til hele bygget) pga. kun kullfilter på kjøkken.

Mai er aktuelt for oppstart. En og en oppgang om gangen. Informasjon vil komme god tid i forveien. Ikke krav om at man er hjemme. Hvis man ikke kan være hjemme finner vi en løsning med levering av nøkkel til en i styret, sånn at styret kan slippe inn arbeiderne. Pliktig å gi tilgang til installatør.

Norsk Brannvern står for installasjonen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag om bygging av balkonger. Forslag om fasade endring

Det er meldt inn forslag om å gi rett til å bygge balkong for de som ikke har det.

Balkongene skal være tilsvarende nåværende balkonger fra utsiden i mål og utseende.

Dette vedtaket krever 2/3-flertall, for å endre fasaden.

Tidsramme på prosjektet:
Søknadsprosessen med kommunen tar vanligvis rundt 3 måneder og byggeprosessen 4 måneder, totalt 7 måneder.

Dagens krav til rekkverkhøyde er på 1 meter som er høyere enn rekkverkhøyden på eksisterende balkonger, som er 84 cm. Nye balkonger må trolig derfor bygges like, men med en rekkverksforhøyelse som tilfredsstiller dagens krav. Det er mulig kommunen mener at dette bryter med dagens mønster og dermed vil kreve at tilsvarende aluminiumsprofiler må påmonteres eksisterende balkonger.

Eksisterende balkonger er i dag ikke i forskriftsmessig stand, men det er ingen krav om rekkverksforhøyelse.

Under befaringen fikk vi fremlagt forslag på balkong rekkverk. Styret skal ta forslagene med på generalforsamlingen for å diskutere hva som eventuelt ser best ut.

Styret har vært i kontakt med meglere for å vite hva en leilighet som får balkong kan øke i pris etter bygging. Svaret varier fra 300 000-500 000kr. Om dette vil påvirke verdien til eksisterende balkonger er uvisst og der har vi ikke fått noe godt svar.
Megler mener man kan øke leieinntekten på utleiebolig med rundt 1000-1500 kroner.
Tallene er ikke sikre, men de er estimater.

Ettersom det allerede er balkonger i borettslaget, hvor ansvaret ikke er overført, taler det for å tillate balkong bygging uten å overføre vedlikeholdsansvaret.

Pris og potensiell utgift for borettslaget:
Pris balkong opp mot 250 000kr, billigere jo flere som ønsker å bygge.
pris rekkverk 2900kr eks. mva. per lm = 270 000kr totalt.
Potensiell pris for borettslaget blir 520 000kr.
Balkongutbyggerne skal betale for egen balkong.

Styret forslår at det finansieres på følgende måte:
Lån for å dekke kostnadene til balkongen i utleieleiligheten.
Et lån på kr 230000 nedbetalt over 15 år med dagens rentenivå på 6.69 % tilsvarer omtrent kr 2050kr i måneden i renter og avdrag. Styret skal øke leieprisen på utleieboligen som følge av balkong-oppgraderingen. Øvrige kostnader dekkes ved eventuell økning i felleskostnader.
Kostnader for balkong rekkverk på eksisterende balkonger dekkes av vedlikeholdsbudsjettet for borettslaget. Øvrige planlagte vedlikehold/prosjekter vil potensielt forskyves der det lar seg gjøre.

Vedtak:

1) Andelseierne av andel A101, A102, A103, A202, B101, B102, B103, B202, B302, C101, C102, C103, C202, C302 gis rett til å montere balkonger utenfor vedkommende sin andel. Forslaget forutsettes av at nevnte andeler tilslutter seg følgende:

- Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen.

– Kostnadene fordeles likt mellom de andeler som får balkong.

- De som skal montere balkong skal betale inn akonto den forventede kostnad pr balkong. Det foretas en avregning av forretningsfører når prosjektet er ferdigstilt. Utbyggerne står for kostnader forbundet med avregningen.

- Det skal benyttes dører av samme typen som det er på eksisterende balkonger.

- Balkong utbyggerne er ansvarlige for at hagen blir satt i stand etter bygging.

- Det skal være symmetri i byggingen. Bygging forutsetter at hele rekken er med og tilslutter seg alle punkter. Unntak av hjørne balkongen. Da vil byggingen ha 7 mulige utfall.
utfall 1. Kun balkong rekke i 1. etasje.
utfall 2. Kun balkong rekke i 2. etasje.
utfall 3. Kun balkong rekke i 3. etasje.

utfall 4. Balkong rekke i 1. + 2. etasje.
utfall 5. Balkong rekke i 1. + 3. etasje.
utfall 6. Balkong rekke i 2. + 3. etasje.
utfall 7. Balkong rekke i 1. + 2. + 3. etasje.

2) Ved balkongbygging som inkluderer 3. etasje, skal borettslaget bygge balkong ved borettslagets utleiebolig 23A H0302. Kostnadene skal dekkes av borettslaget etter samme fordeling som punkt 1). Borettslaget v/styret skal forsøke å øke leieprisen for utleieboligen for å redusere påvirkningen dette vil ha på borettslagets økonomi.

- Hvis prosjektet blir dyrere enn antatte 300 000 kr pr balkong må andelene dekke for de overskytende kostnadene slik at prosjektet blir ferdig innen rimelig tid uten at det skal gå på bekostning av økonomien til borettslaget.

3) Ved balkongbygging skal borettslaget oppgradere eksisterende balkongrekkverk ved at de forhøyes i henhold til dagens 1-meterskrav og i samsvar med øvrig fasadeuttrykk. Kostnadene dekkes av borettslaget.

Oppføringen av balkongene og rekkverk foreslås gjennomført av K3 montasje i henhold til tilbud.

Forslaget ble vedtatt med 12 stemmer for, 4 stemmer mot og 2 blanke.

5.2 Bygging av Sykkelskur

Det er foreslått å få bygget et sykkelskur. Styret foreslår å bygge **sykkelskur på 8x5** meter (40kvm) på plenen foran borettslaget. Det er tillatt å bygge bygg på opp til 50kvm uten byggetillatelse. Boden bør ha en inngang som kan åpnes med systemnøkkel.

Styret ønsker å vite hvordan støtten til et slikt prosjekt er blant borettslagets beboere.

Grunnlag

Det har flere ganger vært problemer med å ha sykkelparkering "i det fri", da syklene som står ute, spesielt i sommerhalvåret, dessverre er utsatt for hærverk og tyveri.

Både i kjelleren og ved sykkelstativene er det ofte trangt om plassen. Med et skur på 40kvm så burde hver boenhet i borettslaget ha plass til en sykkel, gitt at hver boenhet disponerer en sykkel hver.

Borettslaget disponere over et hageareal på baksiden av bygget som fortsatt kan brukes til grilling og hygge

Spørsmål til forsamlingen

- Spesielle hensyn
- Erfaring med kommune eller anbud
- Motforslag

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret å fortsetter arbeidet med å hente inn tilbud på sykkelskur og fatte en beslutning om hvilket tilbud som bør aksepteres innenfor borettslagets økonomiske rammer. Prosjektet bør også innebefatte elektriker for å installere lys på skuret. En ramme på 400,000,- bør påregnes. Prosjektet skal ikke øke felleskostnadene. Sykkelskur planlegges påbegynt i 2026 eller 2027.

Enstemmig vedtatt

5.3 Snømåking

Borettslaget betaler 30 000 i året for snømåking i vintermånedene.

Det skal stemmes over om vi skal måke selv for å spare 30 000. Godkjennes med alminnelig flertall.

Ved godkjennelse skal det settes opp en rullerings plan for snømåking.

Vedtak:
Forslaget falt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Tinius Dahl Fjærn har 1 år igjen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Torstein Bredal Jenssen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Sigmund Engeset

Vedtak:
Emmy Høiseth ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marius Flåskjer Lem

Ane Hasle Juliebø

Vedtak:
Merete Stubhaug og Thea Hannestad Frøystadvåg ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.00

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tinius Dahl Fjærn 1 år igjen
- Styremedlem: Emmy Høiseth for 2 år
- Styremedlem: Sigmund Engeset 1 år igjen
- Varamedlem: Merete Stubhaug for 1 år
- Varamedlem: Thea Hannestad Frøystadvåg for 1 år

Protokoll for Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Tinius Dahl Fjærn (sign.)	23.04.2025

153

Borettslaget: Nye Østgtaardsgate 23. Vedtatt: 9. mai 2006 Revidert:

Ordensregler

- Leieboeren må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass og liknende så krangel og trette unngås.
- Tøy kan hun henge for tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, ballkonger eller liknende og må ikke henge ute på søn- og helligdager samt 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillat å riste, lufte og banke tepper, gangtøy og sengetøy på ballkonger, verandaer i trappeoppganger eller vinduer.
- Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på de bestemte luftedager og på de dertil bestemte plasser.
- Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft ikke sjenerer naboene.
- Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt og avdempes, særlig etter kl. 22. Musikk – eller sangøvelser må ikke foregå mellom 16 og 18 eller etter kl. 22. Lek må ikke foregå i trapper eller kjellere. Det må ikke lekes i komplekset etter klokken 22., da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne.
- Musikk – eller sangundervisning må ikke finne sted uten eiernes samtykke.
- Avfall må legges i søppelkasser og ikke kastes utover. Papir skal så langt det er mulig legges i egen kontainer, papiret, pappesker skal da være presset sammen så godt det lar seg gjøre. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen.
- Det må ikke dannes klikker og sammenstimlinger som ved skrål og leven eller annen opptreden f. eks. i porter, gårdsplasser, trappeoppganger eller liknende sjenerer leieboerne. Urenslighet i porter, kroker m.v må ikke forekomme. Inngangsdøren og kjellerdøren skal alltid være låst.
- Det er ikke adgang til å parkere biler og motorsykler innen kompleksets område uten særskilt tillatelse. Sykler, kjelker og liknende må ikke settes i oppganger.
- Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
- Plener og beplanting må skjermes så vel sommer som vinter. Det er strengt forbudt å legge benveier over plenene. Vær merksam på at plener og beplantning har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst. Gjentatte overtredelser av foranstående bestemmelser vil lede til at den eller de skyldige vil bli trukket til ansvar.
- Vaktmester har plikt til straks å påtale overtredelse av bestemmelsen.
- Vær merksam på at hvis enhver av leierboerne tar tilbørlig omsyn til de her gitte påbud vil en medvirke til å skape ordnende forhold og høyne boligkulturen innen komplekset.

Dette er fjernet fra de gamle husordensreglene

- Fotballsparking, ballslåing og lignende må ikke foregå inne på kompleksets område.
- Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Se vedtekt 4.1
- Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilter, flaggstenger og lignende. Heller er det ikke tillat til å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte balkonggulv.
- Staking av vasker og badesluk besørges av leieboerne. Rørledningene unntatt. SE 4.2
- Kjøring i komplekset må foregå med særlig forsiktighet. Sykling og øvelseskjøring er forbudt.

VEDTEKTER FOR NYE ØSTGAARDSGT 23 BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Endret i generalforsamling 17.12.2013

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Nye Østgaardsgate 23. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 36 andeler, pålydende *NOK* 100 *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Dog kan Oslo kommune eie tre andeler (de eier en andel i dag, dette er leilighet 13). Høyskel Holding AS kan eie en andel, dette er leilighet nr. 26 som firmaleilighet.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter

også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Når det gjelder utskiftning av vinduer er dette noe som belastes den enkelte når de bytter, så langt det er mulig tilstreber vi å få flest mulige andelseiere til å skifte samtidig. Siste store utskiftningen var i november 2004. De andelseierne som har skiftet vindu(er), blir belastet særskilt pr vindu.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Husk å stake opp sluk og fjerne håravfall som kan tette sluket.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Nyinstallasjon av rør vil skje i år 2014.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

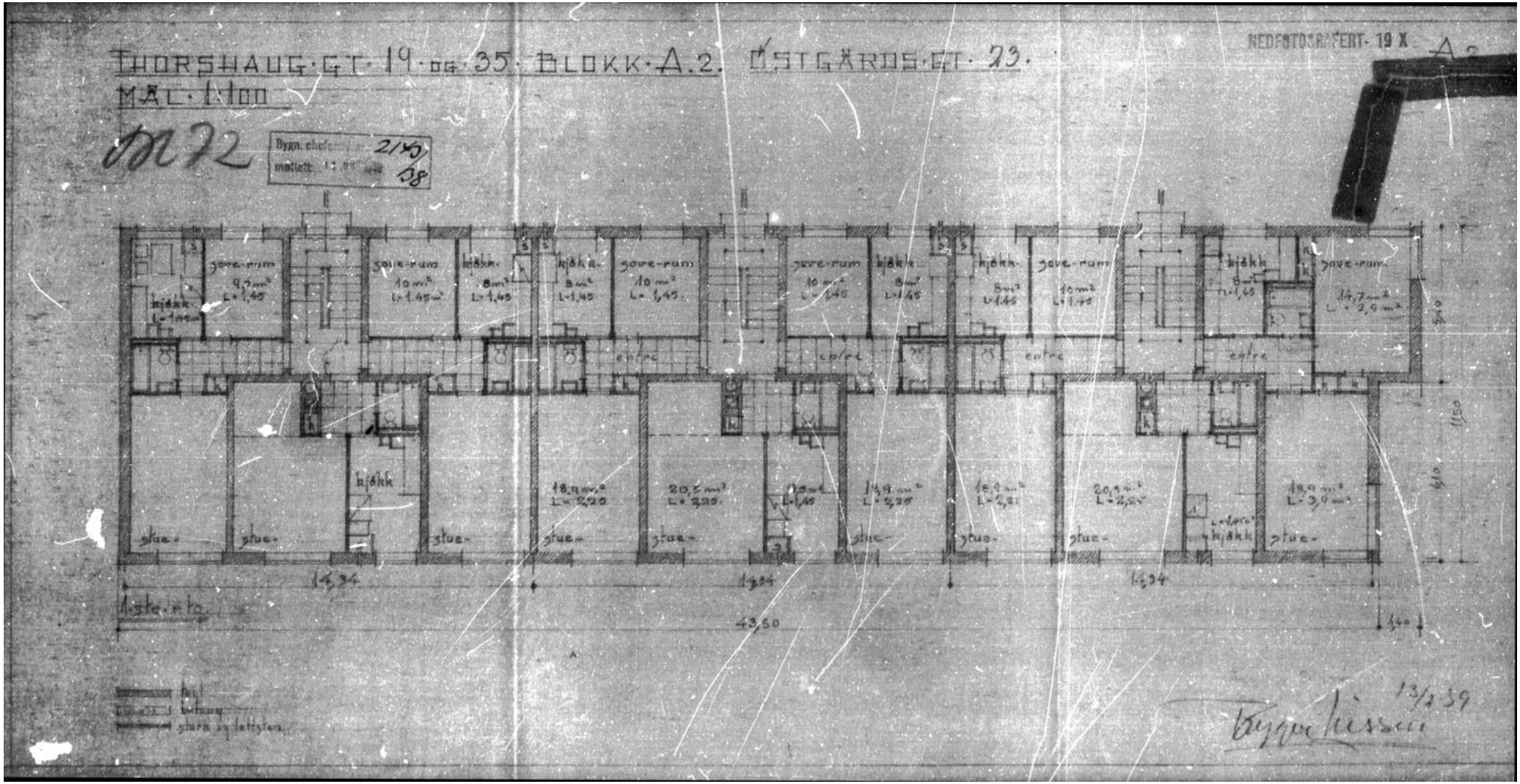
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

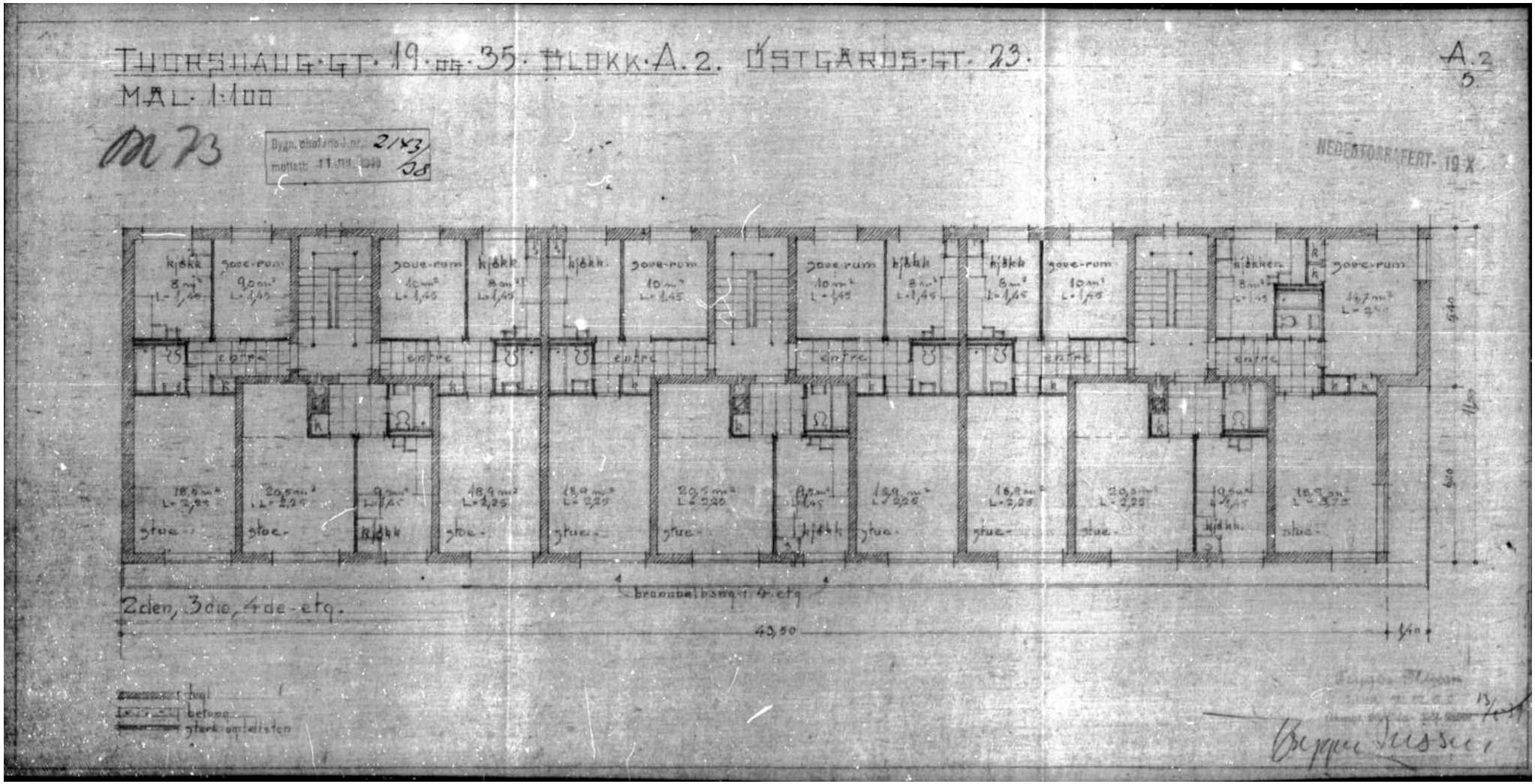
7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.


THORSHAUG·GT·19·og·35·BLOKK·A.2. ØSTGÅRDS·GT·73.
MÅL·1:100
NEDFOTOGRAFERT·19 X
A 2
Bygn. chefen
2150
58
gave-rum
kjøkk
entre
stue
1.ste.etg.
43,50
13/2 39


THORSHAUG·GT· 19 - 35 · BLOKK·A.2. ØSTGÅRDS·GT. 23.
A.2
5
MÅL· 1:100
M 73
Bygn. chefens kt. nr. 2143/38
mottatt 11 III 1938
NEDSTØRRET FERT. 19 X
kjøkk
sove-rom
entre
stue
bad
kjøkken
2den, 3die, 4de etg.
brannbelbsmur i 4. etg
43,50
betong
sterk asfaltsten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 02.07.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201208453-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTGAARDS GATE 23	Eiendom:	225/399/0/0
Tiltakshaver:	Nye Østgaards gate 23	Adresse:	Østgaards gate 23, 0474 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ØSTGAARDS GATE 23

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.06.2013

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201208453			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1		1/6

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.07.2013 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Nye Østgaards gate 23, Østgaards gate 23, 0474 OSLO, ostgaardsgate23@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

A N M E L D E L S E .

10 bl. tegninger.

N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.I. No. 2143/38
OSLO

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

V

angående våningshus

på matr.-nr. 19 og 35 Torshovgaten. Blokk A.2.

Innlevert 2. desember 1938. Attestert 9/8-41

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 3-12-1938.

Opmålingsvesenet
Mott 6. DEC. 1938
AEM/MT

Reg. chefen in nr.
mott. 6 - DEC. 1938

Torshovgaten 19-35, blokk A 2
Bygningschefens eksp.av 3/12-38

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger for en vesentlig del på grunnen nr. 19 Torshovgaten. Det må erhverves grunn fra nr. 11B Ole Bulls gate og nr.14 Sundes gate.

Målebrev må utferdiges.

Oslo opmålingsvesen 6/12-1938.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORSK BRANNVERN AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92
3044 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.03.2024
Arnulv Krogh Aarebrot	202453089 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	ØSTGAARDS GATE 23	Eiendom:	225/399/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET NYE ØSTGAARDSGATE 23	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak – Østgaards gate 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om installasjon av brannalarmanlegg mottatt 04.03.2024.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § A5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter installasjon av heldekkende brannalarmanlegg i en boligblokk i Østgraards gate 23, bydel Sagene.

Tiltaket medfører ingen utvendige visuelle endringer.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 29.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, Kommuneplan 2015.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner som gir økt komfort og kvalitet i bygg.

Ansvar

Vi vurderer at tiltaket er belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202453089	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
920595359 NORSK BRANNVERN AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
920595359 NORSK BRANNVERN AS	PRO - Brannalarmanlegg, tkl.2
994018299 SSP SIKKERHET AS	UTF - Brannalarmanlegg, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Særlig om produkter i byggverk

Tillatelsen forutsetter at produktene som blir brukt har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen
Emilie Selby - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

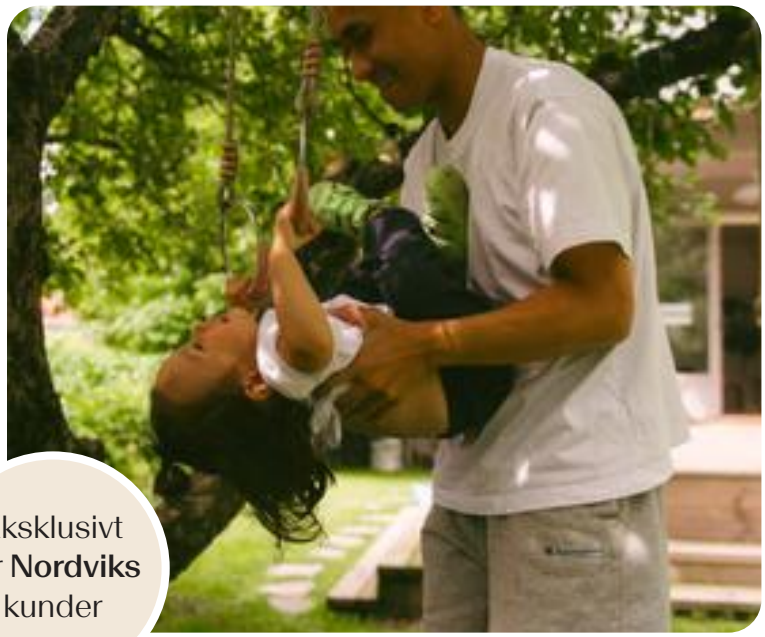
Kopi til:
BORETTSLAGET NYE ØSTGAARDSGATE 23, c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0361/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Østgaards gate 23B 0474 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 399 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612