

Osterhaus' gate 16B



Velkommen til

Osterhaus' gate 16B



Salgsoppgaven produsert 29. september 2025

Oslo Sentrum

Romslig og gjennomgående 2-roms i sentrum -Heis - To balkonger og felles takterrasse - VV. inkl. Garasjeplass*

Prisantydning	4 700 000,-
Fellesgjeld	44 368,-
Omkostninger	119 950,-
Totalpris	4 864 318,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 669,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2003
Ansvarlig megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Osterhaus gate 16B - en delikat og sentrumsnær leilighet med en fin intern plassering i et bygg fra 2003. En hyggelig bakgård, takterrasse og to balkonger legger til rette for å nyte fine dager.

Av kvaliteter kan følgende trekkes frem:

- Heisadkomst
- To balkonger
- Felles takterrasse
- Skjermet plassering og soverom vendt mot bakgård
- Mulighet for leie/kjøp av p-plass
- Frodig og hyggelig bakgård med lekeapparater for de minste
- Ekstra lagring i kjellerbod på 5 kvm
- Lave felleskostander med VV, fyring og internett inkludert
- Nærhet til det urbane livet i Torggata med en rekke populære restauranter og andre service-tilbud
- Karl Johans gate er ca. 8 min gange unna
- Nærhet til Akerselva med trivelige turmuligheter sommer og vinter

Velkommen!





Kort fortalt

- Velkommen til Osterhaus gate 16B - en delikat og sentrumsnær leilighet med en fin intern plassering i et bygg fra 2003. En hyggelig bakgård, takterrasse og to balkonger legger til rette for å nyte fine dager.

- Av kvaliteter kan følgende trekkes frem:
- Heisadkomst
- To balkonger
- Felles takterrasse
- Skjermet plassering og soverom vendt mot bakgård
- Mulighet for leie/kjøp av p-plass
- Frodig og hyggelig bakgård med lekeapparater for de minste
- Ekstra lagring i kjellerbod på 5 kvm
- Lave felleskostander med VV, fyring og internett inkludert
- Nærhet til det urbane livet i Torggata med en rekke populære restauranter og andre service-tilbud
- Karl Johans gate er ca. 8 min gange unna
- Nærhet til Akerselva med trivelige turmuligheter sommer og vinter

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

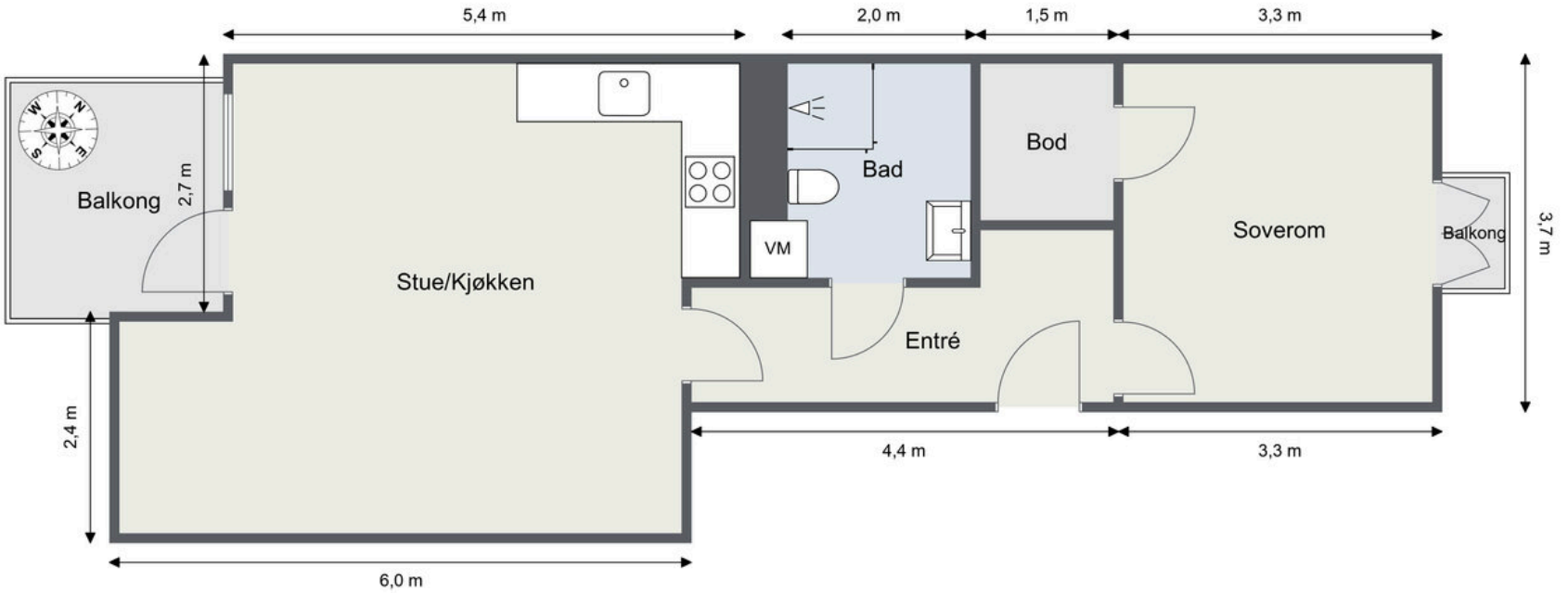
3. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

DALBECK TAKST

Osterhaus' gate 16B

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet






BOSCH
Electrolux






LG
Direct Drive 8 / 5kg







Informasjon

Osterhaus' gate 16B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0369/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Osterhaus' gate 16B, 0183 OSLO
Gnr 208, bnr 510, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Adam Scheuring

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
44 368,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 744 368,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
118 600,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
119 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 864 318,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 877 018,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 52 kvm.

Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken/stue, to soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca 5 kvm og fra soverommet er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca 1 kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Parkering

Parkeringsanlegget består av 54 parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdeler til
seksjoner (det gjelder ikke den aktuelle leiligheten). De resterende arealene i anlegget, herunder adkomstarealer, fellesrom og boder er seksjonert som fellesareal.

Seksjonseiere med parkeringsplass kan velge å leie ut parkeirngsplassene og månedspris settes mellom seksjonseier og leier av plassen. I følge styreleder er det normalt ikke vanskelig å få leid en plass.

P.d.d er det én garasjeplass for salg:
Vedtektene: Når en tilleggsdel parkering skal overdras, enten alene eller sammen med tilhørende seksjon (med unntak for overføringer til nærstående jfr. persongruppen angitt i husleielovens § 7-1) vil de seksjonseiere som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen mot utbetaling av kr 250.000 til den seksjonseieren som har hatt retten til tilleggsdelen. Beløpet skal reguleres i samsvar med endringen i "Prisstatistikk for boliger omsatt i OBOS-tilknyttede borettslag". Basis for reguleringen er gjennomsnittsprisen pr 15. mai 2001 (kr 17.539), og reguleringen skal skje i forhold til sist kjente gjennomsnittspris på det tidspunkt styret mottar melding fra sameieren om at overføring av seksjon er planlagt. Den som overtar plassen, må på egen regning sørge for at parkeringsplassen tillegges egen seksjon som tilleggsareal. Overdragende seksjonseier, samt styret, er pliktig til å medvirke der dette er nødvendig.

Styret skal påse at det til enhver tid blir ført en oppdatert liste over seksjonseiere som ønsker biloppstillingsplass. Tildeling av retten til biloppstillingsplass gjøres på bakgrunn av ansiennitet i sameiet. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning.

Se ellers vedlagte vedtekter for nærmere informasjon.

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Det er ellers 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var en mindre oppgradering i 2025: Nye stikkontakter og strømtilkoblinger ble installert i baderommet (Elektriker Gruppen AS). Nytt servantskap og innredning ble installert (ufaglært / egeninnsats).

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: Sameiet har oppgradert fasaden i bakgården i 2020 med Rambøll som byggeleder.

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: Arbeidet ble utført av Elektriker Gruppen AS i juni 2025. Bytte av alle stikkontakter, brytere og dimmere i leiligheten. Montering av lampe på kjøkkenet. Bytte ut kabelen til komfyren med 6 mm2 og en 25A sikring. Lage ny strømforsyning til ovnen (kurs nr. 8, 15A.)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ingen garasjeplass som hører til leiligheten, men det er alltid mulighet å leie en med el-billader

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Oppgraderte gulvet og kjøkkenet i 2025 (ufaglært/egeninnsats): Ny laminatgulv. Ny kjøkkenbenk. Ny kjøkkenvifte. Nye hvitevarer (ovn, induksjonstopp, kjøleskap).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Jeg kjøpte leiligheten med et kjent problem: varmekabelen på badet fungerte ikke på grunn av en jordfeil under vaskemaskinen. Dette ble utbedret i 2021 av M-TEK, som åpnet flisen over feilen, reparerte kabelen og la flisen tilbake. Flisen sprakk i prosessen.

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

Beskriv: Det ble oppdaget skader/mangelfull montering av byggets fasadeplater i bakgården som påvirket noen leiligheter (ikke min). Fasadeplatene ble fullstendig skiftet og problemet ble løst i 2020.

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.
Ja
Beskriv: Tegn på rotter i garasje ble oppdaget rundt 2018, og sameiet har siden iverksatt omfattende tiltak for å håndtere dette. Det er inngått en serviceavtale med Pelias Skadedyr for åtestasjoner mot rotter og mus med fire årlige inspeksjoner av stasjonene.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
I følge selgers egenerklæring er det samsvarserklæring på følgende arbeider:
Bytte av alle stikkontakter,
brytere og dimmere i leiligheten. Montering av lampe på kjøkkenet. Bytte ut kabelen til komfyren med 6 mm2 og en 25A sikring. Lage ny strømforsyning til ovnen (kurs nr. 8, 15A.).

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

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:

Byggemåte:
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Fasader
i pusset murkonstruksjon. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.
Takhøyde: Ca 251cm målt i stue.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av stedvise riss i flisfuger.
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.
- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og manglende dokumentasjon.
- 6.3 Ventilasjon: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig festet viftemodul eller kanal i kjøkkenskap.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad men er beskrevet slik:
- 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt
egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Det foreligger ikke samsvarserklæring og historikken på anlegget er ukjent.
Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.
Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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.

Kjøleskap medfølger ikke.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator på soverom og stue.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 669,- pr. mnd.
Inkluderer: Vedlikeholdsfond: kr. 188,-
Felleskostnader: kr. 2 602,95,-
Brensel: kr:788,-
Bredbånd: 90,-

I følge styrets årsrapport: Utsikter til økte kostander knyttet til heismodernisering og vedlikeholdsbehov er inntatt i vedlikeholdsplan, som vil medføre et strammere budsjett fremover, samt muligens hyppigere justeringer av husleien. Når vedlikeholdsplanen er oppdatert for neste periode, vil dette også bidra til å estimere fremtidige kostnader bedre.

Det er p.d.d i følge styreleder ingen plan om engangsinnskudd fra eiere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 415 705,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 662 820,- pr. 2023
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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Centrum Boligsameie, orgnr. 986174990

Om sameiet

Sameiet består av 102 seksjoner.
Centrum Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986174990, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

*Sameiets hjemmeside: https://centrumboligsameie.no/ og https://vibbo.no/centrum/om
*Centrum Boligsameie har elektronisk tilgangs/nøkkelsystemet via Oslo Låsservice

*Sameiet har et selskapslokale som seksjonseiere kan benytte seg av.
*Styret har iverksatt en ordning for gjesteparkering for sameiets beboere.

Styrets arbeid
Brannrutiner og instruks
Branninstruks er gjort tilgjengelig i alle oppganger og på sameiets informasjons- og kommunikasjonssystem,
Vibbo. Det er viktig at alle beboere setter seg godt inn i disse. Årlig sendes det ut informasjon angående
brannvern og seksjonseiers samt beboers plikter ift. å sikre at deteksjons- og slukkeutstyr er på plass og
vedlikeholdt. Det gjennomføres årlig test av felles brannalarmsystem, forrige gang 6. mai 2025. Styret har
etablert rutiner ved brannalarm og håndterer feilmeldinger fra felles brannvarslingssystem. Hver beboer skal
sette seg inn i hva de må gjøre ved å lese branninstruksen. Utleiere er ansvarlig for å informere og følge opp
leietager slik at test og tilsyn av utstyr i leiligheter utføres. Brannslangen under kjøkkenvasken er ikke lenger
godkjent og vi anbefaler seksjonseiere å anskaffe godkjent slukningsutstyr.
Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler i oppgangene eller andre fellesområder, eller å hensette
gjenstander på fellesarealer, da dette utgjør en brannfare. Styret gjennomfører vernerunder.

Elektrisk
Styret har fulgt opp forbedringsområder fra el-kontrollen. Belysning (armaturer, led-lyskilder og ledninger)
er skiftet i alle oppganger, som vil bidra til energieffektivisering og lavere utgifter til strøm til fellesarealer
fremover. Arbeid ble utført av elektriker O'Stabell etter gjennomføring av konkurranse. Styret arbeider med å
etablere rammeavtale for elektroarbeider for ytterligere arbeider etter prioritet.

Innbruddsikring
Sameiet har avtale med GSS for nattlige vaktrunder og ved tilkalling etter behov. Muligheter knyttet til
alarmering gjennom videoovervåkning er vurdert, men styret har valgt å ikke gå for dette for øyeblikket. Ny
garasjeport har sikring mot at garasjeporten kan tvinges opp (løftes). Inngangsdør er satt på minste åpningstid
og avkopling av denne anbefales først når døråpner går i stykker, da avkopling vil slite på døråpner gjennom
dens levetid. Det arbeides med utbedring av kameraovervåking i sameiet som preventivt tiltak for innbrudd.
Styret vurderer ytterligere tiltak som belysning ifm. Sensorer og fysiske barrierer.

Vedlikehold
Styret følger en vedlikeholdsplan, fornyet i 2019, og igjen i 2023. Gjeldende vedlikeholdsplan løper nå for
perioden 2023 til 2026. Ny garasjeport ble levert i mai 2023. Utskiftning av lysarmaturer og overgang til
led-belysning i oppganger ble ferdigstilt i januar 2024. Nye markterrasser ble ferdigstilt våren 2024. Det ble
påført ny maling og graffitibelegg på nedre parti av fasaden i løpet av 2024. Utskiftning av toppbord på rekkverk
på taket på sykkelkuret ble gjort på dugnad våren 2025. Beising av dekke på takterrasser D-oppgangen og

sykkelskur, pussing og beising av utestoler og bord, samt ny pergola og sittegrupper er gjort i 2025.
Prioritert vedlikehold i 2025 er knyttet i hovedsak til heis. Styret utarbeider i samarbeid med heisrådgiver
om en optimalisert plan for utskiftning av mekaniske slitasjedeler (ruller, styrehus, magneter etc.) og elektrisk
modernisering av heisene. Som nevnt er også videre elektroarbeid en prioritet. Vi ser et økende behov for å
sette av midler til fremtidig heis-vedlikehold, se neste del-avsnitt for flere detaljer.

Heis
Heiskontrollen AS gjennomfører årlig kontroll av heisene. Viken AS, som er vår heisserviceleverandør,
gjennomfører kontroll hvert kvartal. Slitasjedeler (buffere) er skiftet som følge av utløpt levetid. Det er
også informert til styret om at heisene (7 stykker) har behov for utskiftninger av ytterligere slitasjedeler
(ruller, styrehus, magneter etc) og elektrisk modernisering. Styret har derfor økt vedlikeholdsfondet vesentlig
(tilsvarende kr 210 000,- årlig) samt innarbeidet en stegvis plan for utskiftning og modernisering av heisene

over en rekke år, hvor en til to heiser skal moderniseres i 2025 etter planen. Da kostnader knyttet til dette er
vesentlige vil styret sette opp en godt gjennomarbeidet plan før arbeidet startes.

Økonomi og felleskostnader
Fasadearbeidet i 2020/21 ble finansiert ved låneopptak, totalt kr. 6 MNOK, som per mai 2025 er på ca. 5,6
MNOK (mot ca. 5,7 MNOK i april 2024). Husleien består av postene brensel/fjernvarme, internett, garasjeleie,
vedlikeholdsfond og felleskostnader. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.02.25 (9% fra 01.01.24). Økningene
er i hovedsak en justering ift prisøkning. Nominelle renter er 7,28 % per mai 2025.
Avvik mellom budsjett og regnskapet skyldes i hovedsak lavere elektrokostnader da arbeidet med å skifte ut armaturer i oppgangene ble startet i 2023 og noe fakturering foregikk da. Videre har det vært noe rimeligere fjernvarme enn antatt og lavere uforutsette kostnader til heis, mens økt forsikringspremie drar i negativ retning. For seksjonseiere som har ladestasjon i garasjen tas det inn et a-konto beløp over felleskostnadene på kr 400,- eller kr 800-, avhengig av antatt forbruk. Dette avregnes mot faktisk forbruk i mars påfølgende år. Totalt sett endte sameiet med positivt resultat i 2024. Faktiske finanskostnader ble noe lavere enn estimert i 2024, noe som bidrar til det positive resultatet. Utsikter til økte kostander knyttet til heismodernisering og vedlikeholdsbehov er inntatt i vedlikeholdsplan, som vil medføre et strammere budsjett fremover, samt muligens hyppigere justeringer av husleien. Når
vedlikeholdsplanen er oppdatert for neste periode, vil dette også bidra til å estimere fremtidige kostnader
bedre.

Forsikring
Sameiets forsikringspremie har økt betraktelig de siste årene grunnet bruken av forsikringen (skadehistorikk). Sameiets forsikring ble reforhandlet i første halvdel av 2023 med resultat i en noe redusert pris fra Gjensidige. Styret vil behandle alle saker løpende og vurdere hvorvidt egenandel (økt fra kr 10 000,- til kr 12 000,- i 2024) for den enkelte saken belastes sameiet eller den enkelte seksjonseier.

Reseksjonering av parkeringsplasser På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt at hver av

de 54 parkeringsplassene i sameiets parkeringsanlegg skulle seksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag disponerer parkeringsplassen. Reseksjoneringen bekostes av hjemmelshavere til de seksjoner som får tillagt areal med et likt beløp pr areal. Eventuell dokumentavgift betales av den seksjon som utløser avgiften. På det ekstraordinære årsmøtet i 2020 ble ordlyd i vedtektene oppdatert for å samsvare med reseksjoneringen. På årsmøtet i 2021 ble det besluttet at boder, hvor disse ligger i tilknytning til parkeringsplassen, skal inngå i reseksjoneringen. Styret arbeidet over lengre tid med formalia, herunder innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er), som ble endelig ferdigstilt i september 2022. Relevant informasjon er sendt til seksjonseiere som var del av reseksjoneringen, herunder godkjenningsbrev fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten (PBE), datert 21.09.22. Situasjonen er da at hver enkelt av de 54 garasjeplassene er knyttet opp mot den enkelte eierseksjon, og er en del av denne. Tilsvarende for boder som ligger i forbindelse med garasjeplasser. Ved et eventuelt salg av leilighet som har garasjeplass vil da garasjeplassen automatisk følge med over til ny eier ved tinglysning av overdragelsen. Vi gjør likevel oppmerksom på at ved salg av seksjon, vil de øvrige seksjonseierne fortsatt ha forkjøpsrett, se vedtektene §4. Ved salg av seksjon med garasje må altså eier fortsatt kontakte styret med forespørsel om det er seksjonseiere på venteliste for å kjøpe garasjeplass. Dersom det er en annen seksjonseier som ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, må en enkel reseksjonering til slik at garasjeplassen løses fra den selgende seksjon, og blir overført til kjøpers seksjon.

Gjesteparkering
Styret har iverksatt en ordning for gjesteparkering for sameiets beboere. Mer informasjon om ordningen finnes på Vibbo.

Bruk av søppelrom og gjensatte gjenstander i fellesområder
Grunnet gjentagende forsøpling av fellesarealer har styret vedtatt at kostnader knyttet til arbeidet med å identifisere vedkomne og kjøre bort avfallet, faktureres seksjonseier. Oppfølging av gjensatt eller feilkastet søppel er svært tidkrevende arbeid, som innebærer å identifisere forsøpler, videresende dokumentasjon til Obos for fakturering av seksjonseier og bestille fjerning av avfallet eller vask. Alle kostnader, inkludert honorar til dedikerte personer for arbeidet knyttet til hvert tilfelle av forsøpling, faktureres seksjonseier hvor beboer er årsak til forsøpling/behov for rengjøring.

Større vedlikehold og rehabilitering
2024 – Utskifting av lysarmatur, lyskilder og ledninger i fellesanlegg (trappeoppganger)
2023 - Ny garasjeport med sidedør, overstykke sidedør og overstykke port
2023 - Nødvendig vedlikehold/utskiftning av driftsdeler til heis
2022 - Utskiftning av heisalarmer
2021 - Ny inngangsport/dør
2021 - Ny lekeplass
2021 - Utvendig maling av vinduskarmer og verandadører (inn mot bakgården samt 6 og 7 etasje mot Osterhaus og Mariboes gate)
2021 - Maling og sandblåsing av søyler
2021 - Oppussing av selskapslokalet (vegger, lister og gulv) 2020 - Fasadeutbedring
2020 - Ventilasjonsrens
2019 - Avløpsrens 2019 - Ny dørcalling
2018 - Påbegynt utskiftning av lysarmaturer/overgang til led-belysning
2017 - Nytt nøkkelsystem

2016 - Oljing av felles terrasser og møbler
2011-2015 - Utvending maling av vinduskarmer

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for overdragelse av leiligheten.

Sameiets parkeringsplasser:
Parkeringsanlegget består av 54 parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdeler til seksjoner.
Når en tilleggsdel parkering skal overdras, enten alene eller sammen med tilhørende seksjon (med unntak for overføringer til nærstående jfr. persongruppen angitt i husleielovens § 7-1) vil de seksjonseiere som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen mot utbetaling av kr 250.000 til den seksjonseieren som har hatt retten til tilleggsdelen. Tildeling av retten til biloppstillingsplass gjøres på bakgrunn av ansiennitet i sameiet.
Se sameiets vedtekter eller kontakt styret for mer informasjon. Sameiet har bekreftet den 23.01 at ingen i sameiet ønsker å benytte seg av forkjøpsretten.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 44 368,-pr. 21.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207869236
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,03%
Restsaldo 5 565 103,00
Innfrielsesdato: 30.08.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207869236
Restsaldo: 44 368,73
Kapitalkostnader: 344,56

Det er p.d.d i følge styreleder ingen plan om engangsinnskudd fra eiere.

Fellesformue

Kr 18 918,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 775 373. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner -499 104. Budsjettert underskudd skyldes estimerte vedlikeholdsbehov.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Selskapslokalene kan fritt lånes etter avtale. Låner er selv ansvarlig for vask og

rydding etter bruk. Dette gjelder også det tilhørende toalettet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som for eksempel katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87643858

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 415 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fra Osterhaus gate bor man flott til med gangavstand til det aller meste byen har å tilby. Her bor man godt midt i bykjernen. Kun noen minutters gange unna ligger Oslo City og Karl Johan, hvor du finner et godt utvalg av dagligvare, motebutikker, dagligvare m.m. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi, Coop, Rema 1000 og søndagsåpen Jokerbutikk.

Torggata som løper fra Stortorvet til Ankerbrua ligger like i nærheten. Langs Torggata finner du flere restauranter, barer og kafeer. Dette er en gate som er spesielt kjent for sitt brede utvalg av restauranter- her finner du noe som passer alle og enhver.

Leiligheten ligger midt i hjertet av Oslo, og dermed har man svært gode kollektivmuligheter. Du kan velge mellom tog, buss og trikk, og reis dit du vil på en rask og effektiv måte. T-banen tar du fra Jernbanetorget, og tog samt flytog, og ytterligere buss- og trikkeforbindelser finner du på Oslo S.

Her har du hele sentrum rett utenfor døren - En luksus svært mange drømmer om! Det finnes mange herlige grøntområder i kort avstand fra leiligheten, verdt å nevne er Sofienbergparken, Grünerløkka og St. Hanshaugen med alle sine flotte parker. Er du glad i tur og friluftsliv er det kort vei til Akerselva og alle turmulighetene fra Maridalsvannet i nord og Bjørvika i sør. Langs elva er det flere flotte strender man kan slappe av på. Ikke glem at Vulkan ligger langs Akerselva, og her finnes blant annet Mathallen med alt den har å by på. Sørenga er også et godt alternativ hvor man kan sole seg, spise mat på de gode restaurantene eller bare nyte synet av fjorden.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.12.2017.

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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

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

Pågående byggesaker i området:
Osterhaus' gate 13 - Etablering av frittstående ventilasjonsaggregat i bakgården
Saksnummer: 202307670

Torggata 29 - Oppføring av fasadeskilt
Saksnummer: 202007097

Torggata 23 - Fasadeendring
Saksnummer: 202554302

Osterhaus' gate 21 E - Oppføring av utvendig branntrapp
Saksnummer: 202553652

Brenneriveien - Oppgradering av gate
Saksnummer: 202455366

Hausmanns gate 33 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202462102

Pågående plansak i området:
Saksnr: 202209792
Saken gjelder: Markveien - Gateopprustning

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/510/32:
08.10.1892 - Dokumentnr: 900489 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:510
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2003 - Dokumentnr: 27002 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/7084
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 6,8,10,12,13 og 94.

21.08.2007 - Dokumentnr: 662079 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/7149

14.09.2022 - Dokumentnr: 1023756 - Reseksjonering
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/7149
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 443,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg er p.d.d estimert til kr. 25 478,-

Samlet skal selger betale kr. 139 111,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. september 2025

Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Osterhaus' gate 16B

Osterhaus' gate 16B

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 361 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	3 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	437 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	3 min 0.2 km
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	8 min 0.6 km

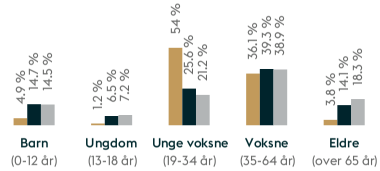
Offentlig transport

Jakob kirke	Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Nybrua i Storgata	Linje 11, 12, 17, 18	6 min 0.5 km
Jernbanetorget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen		40 min

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 å...	129 barn	1 min 0.1 km
Kia barnehage (0-5 år)	18 barn	4 min 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år)	87 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

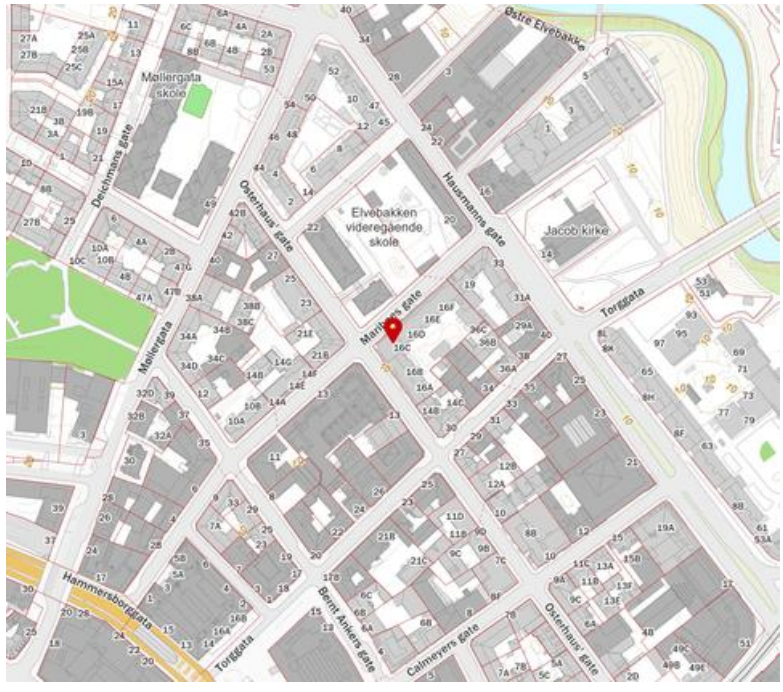
Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	3 min
Møllergata skole	4 min
Skippern Squash	3 min
Torggata Bad Tr.senter	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Osterhaus' gate 16B
0183 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 09/09/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 510
Hjemmelshaver:	Adam Scheuring
Seksjonsnummer:	32
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2003
Tomt:	2415 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	29.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Sentral felles tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Fasader i pusset murkonstruksjon. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	52			6	47	5
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	52	5		6	47	5
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Soverom, Bod, Bad, Stue/Kjøkken

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Radiator på soverom og stue. Elektrisk gulvvarme på bad.

Takhøyde: Ca 251cm målt i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

09/09/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres riss i enkelte flisfuger, hovedsakelig på utvendig hjørne ved vaskemaskin. Det antas at riss kommer av bevegelser over tid og at det ikke er behov for bygningsmessig strakstiltak.

Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte fliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen. Det er ikke tegn på løse fliser eller lignende.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og gulvstående toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvise riss i flisfuger.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader: Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte fliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen. Det er ikke tegn på løse fliser eller lignende

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk grunnet sjakt og yttervegg mot dusjsonen.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Integrert ovn og platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt i henhold til alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra byggeår. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydvestvendt balkong på ca 5m2 med tilkomst fra stue og nordøstvendt balkong på ca 1m2 med tilkomst fra soverom. Begge balkongene fremstår i normal stand.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vannrør i rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader under besiktigelsen.

Vannfordeler på badet ligger åpent i himling og ikke i et lukket fordelerskap med avrenning til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil renne over himling og kunne føre til fuktskader. Det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og manglende dokumentasjon.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegg.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Viftemodul i kjøkkenskap er ikke tilstrekkelig festet og kanaler er festet med teip. Dette anses ufagmessig og mindre utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig festet viftemodul eller kanal i kjøkkenskap.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Det foreligger ikke samsvarserklæring og historikken på anlegget er ukjent.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes på grunn av stedvise riss i flisfuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk og manglende dokumentasjon.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig festet viftemodul eller kanal i kjøkkenskap.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Scheuring, Adam	9578-5990-4-3078851	2025-09-08 20:50:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
5-0369/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Osterhaus' gate 16B, 0183 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Adam Scheuring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. april 2017

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: 93251336
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var en mindre oppgradering i 2025: - Nye stikkontakter og strømtilkoblinger ble installert i baderommet (Elektriker Gruppen AS). - Nytt servantskap og innredning ble installert (ufaglært / egeninnsats).

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har oppgradert fasaden i bakgården i 2020 med Rambøll som byggeleder.

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

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: Arbeidet ble utført av Elektriker Gruppen AS i juni 2025. - Bytte av alle stikkontakter, brytere og dimmere i leiligheten. - Montering av lampe på kjøkkenet. - Bytte ut kabelen til komfyren med 6 mm2 og en 25A sikring. - Lage ny strømforsyning til ovnen (kurs nr. 8, 15A.)

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

Når ble kontrollen utført? 04.06.2025

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

Eventuell kommentar: Det er ingen garasjeplass som hører til leiligheten, men det er alltid mulighet å leie en med el-billader

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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oppgraderte gulvet og kjøkkenet i 2025 (ufaglært/egeninnsats): - Ny laminatgulv - Ny kjøkkenbenk - Ny kjøkkenvifte - Nye hvitevarer (ovn, induksjonstopp, kjøleskap)

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: Jeg kjøpte leiligheten med et kjent problem: varmekabelen på badet fungerte ikke på grunn av en jordfeil under vaskemaskinen. Dette ble utbedret i 2021 av M-TEK, som åpnet flisen over feilen, reparerte kabelen og la flisen tilbake. Flisen sprakk i prosessen.

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: Det ble oppdaget skader/mangelfull montering av byggets fasadeplater i bakgården som påvirket noen leiligheter (ikke min). Fasadeplatene ble fullstendig skiftet og problemet ble løst i 2020.

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.

Ja

Beskriv: Tegn på rotter i garasjet ble oppdaget rundt 2018, og sameiet har siden iverksatt omfattende tiltak for å håndtere dette. Det er inngått en serviceavtale med Pelias Skadedyr for åtestasjoner mot rotter og mus med fire årlige inspeksjoner av stasjonene.

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

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0369/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Scheuring, Adam	**2025-09-08**

Identifikasjon

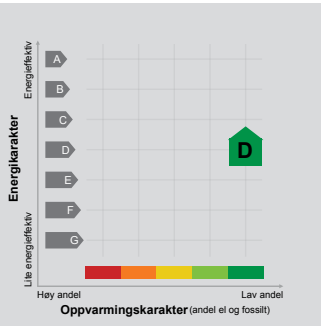
bankID Scheuring, Adam

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Osterhaus' gate 16B
Postnummer	0183
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	510
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81717915
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-158652
Dato	22.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Nordstrand
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0369/25 . Vår ref.: 7486-1-032 Dato: 21.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Centrum Boligsameie
Organisasjonsnr:	986174990
Seksjonseier:	Scheuring, Adam
Medeier:	
Leilighetsnummer:	032
Adresse:	Osterhaus' Gate 16 B, 0183 OSLO
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	208
Bnr.	510

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87643858.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Internett er inkludert i felleskostnadene. Proximo er selskapets internettleverandør. Varmtvann og oppvarming (radiator) er inkludert i felleskostnadene. Hjemmeside: www.centrumboligsameie.no. Merk at viktig intern informasjon publiseres på www.vibbo.no I hht vedtektene skal styret skriftlig underrettes ved utleie av seksjon. Postkasseskilt bestilles av seksjonseier selv. Endring av navn på ringetablået foretas av styret etter melding. Portåpnere kan ikke lenger skafffes og det må benyttes nøkkelbrikk. Nøkkelbrikker bestilles av eier hos Oslo Låsservice AS. 54 biloppstillingsplasser lagt til som midlertidig eksklusiv bruksrett for 54 sameiere. Når en seksjon selges har sameiere som ikke har plass, rett til å overta plassen mot et vederlag. Prisene for garasjer skal fastsettes etter prisstatistikk for solgte OBOS boliger. Oppdatert prisstatistikk kan lastes ned fra https://www.obos.no/prisstatistikk. Pr. desember 2022 er prisen for en garasjeplass beregnet til kr 1.017.106,-. Styret skal føre oppdate

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207869236
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,03%
Restsaldo	5 565 103,00
Innfrielsesdato:	30.08.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 668,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	188,00	
Felleskostnader	2 602,95	
Brensel	788,00	
Bredbånd	90,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	853,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 358,-
Annen formue:	18 918,-
Gjeld:	44 923,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207869236
Restsaldo:	44 368,73
Kapitalkostnader:	344,56

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 44 368,73,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frid-Karin Gjersvoll Nilsen, e-post: styret@centrumboligsameie.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R
for
CENTRUM BOLIGSAMEIE

org. nr. 986 174 990

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 3. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

Enderinger vedtatt på ekstraordinært årsmøte 30.09.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Centrum Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.05.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 510 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Terrasse inngår i bruksenhetens hoveddel. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter deler av sportsbodene.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt vinduer (unntatt innvendige flater), trapperom med heis, ganger, garasjerom med unntak av parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsdeler, se tegning, andre fellesrom og uteareal.
.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av en hel boligseksjon er ikke tillatt i mer enn 60 døgn årlig.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende,
jfr. Eierseksjonslovens §24, 7.ledd.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til seksjonene.

(5) Sameiet har ikke oppløsningsrett.

(6) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(7) Dersom en seksjonseier selger eller leier ut sin seksjon skal hun/han påse at ny eier/leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler, samt vedtak besluttet av sameiermøtet og styret. Kopi av den skriftlige forpliktelsen sendes styret. Seksjonseier forplikter seg til å betale omkostninger kr 500 ved utleie til dekning av kostnader knyttet til oppdatering av registre, utskrift av nødvendig informasjon, postkasseskilt og lignende.

(8) Ved overdragelse blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

(9) Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyret skal godkjennes av styret.

(10) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) 54 seksjoner har parkeringsplass tillagt bruksenheten som tilleggsdel. Styret har oversikt over hvilke parkeringsplasser som tilhører hvilke seksjoner.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Disponering av biloppstillingsplasser

(1) Parkeringsanlegget består av 54 parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdeler til seksjoner. De resterende arealene i anlegget, herunder adkomstarealer, fellesrom og boder er seksjonert som fellesareal.

(2) Når en tilleggsdel parkering skal overdras, enten alene eller sammen med tilhørende seksjon (med unntak for overføringer til nærstående jfr. persongruppen angitt i husleielovens § 7-1) vil de seksjonseiere som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen mot utbetaling av kr 250.000 til den seksjonseieren som har hatt retten til tilleggsdelen. Beløpet skal reguleres i samsvar med endringen i "Prisstatistikk for boliger omsatt i OBOS-tilknyttede borettslag". Basis for reguleringen er gjennomsnittsprisen pr 15. mai 2001 (kr 17.539), og reguleringen skal skje i forhold til sist kjente gjennomsnittspris på det tidspunkt styret mottar melding fra sameieren om at overføring av seksjon er planlagt. ¨
Den som overtar plassen, må på egen regning sørge for at parkeringsplassen tillegges egen seksjon som tilleggsareal. Overdragende seksjonseier, samt styret, er pliktig til å medvirke der dette er nødvendig.

(3) Styret skal påse at det til enhver tid blir ført en oppdatert liste over seksjonseiere som ønsker biloppstillingsplass. Tildeling av retten til biloppstillingsplass gjøres på bakgrunn av ansiennitet i sameiet. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning.

(4) Seksjonseier som har til hensikt å overføre sin seksjon skal gi styret skriftlig melding om at slik overføring er planlagt. Styret i sameiet må innen 14 dager etter at slik melding er mottatt, på vegne av den eventuelt berettigede, skriftlig meddele seksjonseieren som skal overføre sin seksjon om at retten til biloppstillingsplassen skal overføres til en annen seksjonseier og at dette må skje gjennom en reseksjonering. I motsatt fall kan seksjonseieren fritt la parkeringsplassen følge seksjonen eller overføre den til en annen seksjon gjennom reseksjonering. Summen i henhold til avsnitt (2) skal være mottatt senest på den dag da seksjonseieren fraflytter sin seksjon, med mindre partene har avtalt noe annet. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter jf. forsinkelsesrenteloven.

(5) En melding fra en seksjonseier om at en seksjon planlegges overført, innebærer ingen plikt for seksjonseieren til å overføre parkeringsplassen dersom den planlagte overføring av seksjonen likevel ikke blir gjennomført.

(6) Sameiet har drift- og vedlikeholdsansvar for parkeringsanlegget.
Kostnadene fordeles mellom seksjoner med parkeringsplass som tilleggsdel og sameiet slik det fremgår av punkt 6-1 (2).

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (plass nummer 39 etter gjeldende nummerrering i 2018, opprinnelig plass nummer 16).
(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

(7) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

(8) Beslutning om at bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like, krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonens bruksareal. Unntatt er faste kostnader til sameiets kollektive avtale om bredbånd – disse fordeles pr seksjon og ikke etter eierbrøk. Kostnadene ved drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal fordeles mellom brukerne av parkeringsanlegget.

(2) Kostnadene ved drift og vedlikehold av parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsdeler, skal fordeles mellom eierne av plassene med likt beløp på hver.

Sameiet krever inn et à konto beløp fra garasjeplasseierne sammen med felleskostnadene. Det skal settes opp et årlig budsjett og regnskap for drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Det betraktes som vesentlig mislighold at en seksjonseier ikke betaler fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 – fjorten – dager etter skriftlig påkrav.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene.. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Styret fungerer som valgkomité.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier plikter å holde styret oppdatert med e-postadresse for seksjonseier og eventuell beboer.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

SAMEIET OSTERHAUGSGATE 16

HUSORDENSREGLER

1.
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Orden renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

2.
Hver enkelt av gårdens beboere har et ansvar for å bidra til at alle fellesarealer fremtrer som ryddige og velholdte.

3.
Lek i trapper, heiser og garasje er ikke tillatt.

4.
Inngangsdører, kjellerdører og garasjedører skal til enhver tid holdes låst.

5.
Gårdsplass, oppgangene, takterrassene, fellesarealer i kjeller eller i tilknytning til boder skal til enhver tid holdes ryddige og her må ikke settes gjenstander som kasser, møbler, sportsartikler, sykler, barnevogner etc.

6.
Sykler skal plasseres i sykkelboden og ikke på andre fellesarealer.

7.
All søppel og papiremballasje skal kastes i de respektive containere i søppelrommet. Papir skal brettes sammen. Avfall og skrot som ikke kan plasseres i container i søppelrommet, er den enkelte beboer ansvarlig for selv å få fjernet på annen måte. Beboerne må selv sørge for bortkjøring av elektrisk og husholdningsutstyr.

8.
Det må til enhver tid være ryddig ved postkassene. Reklamemateriell og lignende papir kastes i de oppstilte papirkurver.

9.
Om markise settes opp, skal duken være av type UNI – fargekode 320 030 (lysegrå). Hvis persienner settes opp skal de være av typen LUNEX – nr. 1901 (Mørkegrå). Disse kan bestilles av Markisemannen (tlf. 977 19970). Sameiet får 35% rabatt på veiledende priser. Om ønskes kan solskjerm av glass eller plast monteres på gelender.

10.
Det er tillatt å holde husdyr som for eksempel katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

11.
Alt internt vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Vaktmesteren i samarbeid med Styret har ansvar for det utvendige areal og alle fellesarealer innendørs. Sameiet besørger renhold av trappeoppgangene. Klager på dette skal rettes skriftlig til Styret.

12.
Nøkler til oppgangene bestilles ved behov gjennom forretningsfører.

13.
Terrassene kan benyttes av alle sameiere. De skal holdes ryddige. Bruk av felles grill og annet utstyr skal skje med forsiktighet og omtanke og skal være forsvarlig rengjort og satt på plass etter hver bruk. Bruk av terrassen skal alltid skje med omtanke og at det tas tilbørlig hensyn til naboene. Tørking av tøy på fellesterrasser skal ikke finne sted. Det er tillatt å bruke elektriske eller gassgriller på de private terrassene. Kullgrill er ikke tillatt.

14.
Den utendørs beplantning skal behandles med skånsomhet. Vanning og annet vedlikehold utføres av vaktmesteren.

15.
Selskapslokalene kan fritt lånes etter avtale. Låner er selv ansvarlig for vask og rydding etter bruk. Dette gjelder også det tilhørende toalettet.

16.
Det skal være ro i bakgården etter kl. 2100. Banking og boring i vegger må heller ikke forekomme etter kl. 2100. Musikkøvelser, høyt volum på radio eller TV eller høylytt selskapelighet bør ikke forekomme etter kl. 2300.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7486
CENTRUM BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i CENTRUM BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
5. juni 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet, Osterhaus` gate 16 D, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering av husordensregler - forslagsstiller: Styret
8. Endring av vedtekter, § 8. Styret og dets vedtak, 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag - forslagsstiller: Styret
9. Forbud mot lufting av hunder i bakgården
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i CENTRUM BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7486 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-.

Sak 7

Oppdatering av husordensregler - forslagsstiller: Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene er gjennomgått slik at informasjon skal være korrekt og oppdatert.

Grunnet gjentagende utfordringer med støy og beboere som ikke forholder seg til ordensreglene, er disse nå ytterligere presisert og utdypet hvor det kan tenkes å ha vært utydelig tidligere.

Forslag til vedtak

De oppdaterte husordensreglene godkjennes.

Vedlegg

2. 7486 Nye husordensregler.pdf

Sak 8

Endring av vedtekter, § 8. Styret og dets vedtak, 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag - forslagsstiller: Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre vedtektene fra «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer» til «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt en til tre varamedlemmer».

Endringen innebærer en økt fleksibilitet ved valg av antall varamedlemmer. Styret anser varaposisjonen som en viktig kanal for å fremme kandidater inn i styreverv, hvor kandidat som følger av å ha vært vara, vil ha god kunnskap om sameiet allerede ved inntredelse.

Forslag til vedtak

Den foreslåtte vedtektsendringen vedtas av årsmøtet.

Sak 9

Forbud mot lufting av hunder i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fremmet et ønske om forbud mot lufting av hund i bakgården. Med lufting menes å slippe hunden ut i hage med formål å gjøre fra seg. Dette for at barn skal kunne leke i gresset uten å tråkke i avføring eller hundetiss. Dette kan informeres om med et diskré skilt i bakgården og på Vibbo.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er nøytral.

Forslag til vedtak

Forslaget om forbud mot hundelufting i bakgården vedtas.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frid-Karin Nilsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Edward Chow
- Kevin Tran

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Uberoi
- Gunnar Bråthen
- Martin Gravråk

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Brannrutiner og instruks

Branninstruks er gjort tilgjengelig i alle oppganger og på sameiets informasjons- og kommunikasjonssystem, Vibbo. Det er viktig at alle beboere setter seg godt inn i disse. Årlig sendes det ut informasjon angående brannvern og seksjonseiers samt beboers plikter ift. å sikre at deteksjons- og slukkeutstyr er på plass og vedlikeholdt. Det gjennomføres årlig test av felles brannalarmsystem, forrige gang 6. mai 2025. Styret har etablert rutiner ved brannalarm og håndterer feilmeldinger fra felles brannvarslingssystem. Hver beboer skal sette seg inn i hva de må gjøre ved å lese branninstruksen. Utleiere er ansvarlig for å informere og følge opp leietager slik at test og tilsyn av utstyr i leiligheter utføres. Brannslangen under kjøkkenvasken er ikke lenger godkjent og vi anbefaler seksjonseiere å anskaffe godkjent slukningsutstyr.

Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler i oppgangene eller andre fellesområder, eller å hensette gjenstander på fellesarealer, da dette utgjør en brannfare. Styret gjennomfører vernerunder.

Elektrisk

Styret har fulgt opp forbedringsområder fra el-kontrollen. Belysning (armaturer, led-lyskilder og ledninger) er skiftet i alle oppganger, som vil bidra til energieffektivisering og lavere utgifter til strøm til fellesarealer fremover. Arbeid ble utført av elektriker O'Stabell etter gjennomføring av konkurranse. Styret arbeider med å etablere rammeavtale for elektroarbeider for ytterligere arbeider etter prioritet.

Innbruddsikring

Sameiet har avtale med GSS for nattlige vaktrunder og ved tilkalling etter behov. Muligheter knyttet til alarmering gjennom videoovervåkning er vurdert, men styret har valgt å ikke gå for dette for øyeblikket. Ny garasjeport har sikring mot at garasjeporten kan tvinges opp (løftes). Inngangsdør er satt på minste åpningstid og avkopling av denne anbefales først når døråpner går i stykker, da avkopling vil slite på døråpner gjennom dens levetid. Det arbeides med utbedring av kameraovervåking i sameiet som preventivt tiltak for innbrudd. Styret vurderer ytterligere tiltak som belysning ifm. Sensorer og fysiske barrierer.

Vedlikehold

Styret følger en vedlikeholdsplan, fornyet i 2019, og igjen i 2023. Gjeldende vedlikeholdsplan løper nå for perioden 2023 til 2026. Ny garasjeport ble levert i mai 2023. Utskiftning av lysarmaturer og overgang til led-belysning i oppganger ble ferdigstilt i januar 2024. Nye markterrasser ble ferdigstilt våren 2024. Det ble påført ny maling og graffitibelegg på nedre parti av fasaden i løpet av 2024. Utskiftning av toppbord på rekkverk på taket på sykkelkuret ble gjort på dugnad våren 2025. Beising av dekke på takterrasser D-oppgangen og sykkelskur, pussing og beising av utestoler og bord, samt ny pergola og sittegrupper er gjort i 2025.

Prioritert vedlikehold i 2025 er knyttet i hovedsak til heis. Styret utarbeider i samarbeid med heisrådgiver om en optimalisert plan for utskiftning av mekaniske slitasjedeler (ruller, styrehus, magneter etc.) og elektrisk modernisering av heisene. Som nevnt er også videre elektroarbeid en prioritet. Vi ser et økende behov for å sette av midler til fremtidig heis-vedlikehold, se neste del-avsnitt for flere detaljer.

Heis

Heiskontrollen AS gjennomfører årlig kontroll av heisene. Viken AS, som er vår heisserviceleverandør, gjennomfører kontroll hvert kvartal. Slitasjedeler (buffere) er skiftet som følge av utløpt levetid. Det er også informert til styret om at heisene (7 stykker) har behov for utskiftninger av ytterligere slitasjedeler (ruller, styrehus, magneter etc) og elektrisk modernisering. Styret har derfor økt vedlikeholdsfondet vesentlig (tilsvarende kr 210 000,- årlig) samt innarbeidet en stegvis plan for utskiftning og modernisering av heisene

over en rekke år, hvor en til to heiser skal moderniseres i 2025 etter planen. Da kostnader knyttet til dette er vesentlige vil styret sette opp en godt gjennomarbeidet plan før arbeidet startes.

Økonomi og felleskostnader

Fasadearbeidet i 2020/21 ble finansiert ved låneopptak, totalt kr. 6 MNOK, som per mai 2025 er på ca. 5,6 MNOK (mot ca. 5,7 MNOK i april 2024). Husleien består av postene brensel/fjernvarme, internett, garasjeleie, vedlikeholdsfond og felleskostnader. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.02.25 (9% fra 01.01.24). Økningene er i hovedsak en justering ift prisøkning. Nominelle renter er 7,28 % per mai 2025.

Avvik mellom budsjett og regnskapet skyldes i hovedsak lavere elektrokostnader da arbeidet med å skifte ut armaturer i oppgangene ble startet i 2023 og noe fakturering foregikk da. Videre har det vært noe rimeligere fjernvarme enn antatt og lavere uforutsette kostnader til heis, mens økt forsikringspremie drar i negativ retning. For seksjonseiere som har ladestasjon i garasjen tas det inn et a-konto beløp over felleskostnadene på kr 400,- eller kr 800-, avhengig av antatt forbruk. Dette avregnes mot faktisk forbruk i mars påfølgende år. Totalt sett endte sameiet med positivt resultat i 2024. Faktiske finanskostnader ble noe lavere enn estimert i 2024, noe som bidrar til det positive resultatet.

Utsikter til økte kostander knyttet til heismodernisering og vedlikeholdsbehov er inntatt i vedlikeholdsplan, som vil medføre et strammere budsjett fremover, samt muligens hyppigere justeringer av husleien. Når vedlikeholdsplanen er oppdatert for neste periode, vil dette også bidra til å estimere fremtidige kostnader bedre.

Forsikring

Sameiets forsikringspremie har økt betraktelig de siste årene grunnet bruken av forsikringen (skadehistorikk). Sameiets forsikring ble reforhandlet i første halvdel av 2023 med resultat i en noe redusert pris fra Gjensidige. Styret vil behandle alle saker løpende og vurdere hvorvidt egenandel (økt fra kr 10 000,- til kr 12 000,- i 2024) for den enkelte saken belastes sameiet eller den enkelte seksjonseier.

Reseksjonering av parkeringsplasser

På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt at hver av de 54 parkeringsplassene i sameiets parkeringsanlegg skulle seksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag disponerer parkeringsplassen. Reseksjoneringen bekostes av hjemmelshavere til de seksjoner som får tillagt areal med et likt beløp pr areal. Eventuell dokumentavgift betales av den seksjon som utløser avgiften. På det ekstraordinære årsmøtet i 2020 ble ordlyd i vedtektene oppdatert for å samsvare med reseksjoneringen. På årsmøtet i 2021 ble det besluttet at boder, hvor disse ligger i tilknytning til parkeringsplassen, skal inngå i reseksjoneringen.

Styret arbeidet over lengre tid med formalia, herunder innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er), som ble endelig ferdigstilt i september 2022. Relevant informasjon er sendt til seksjonseiere som var del av reseksjoneringen, herunder godkjenningsbrev fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten (PBE), datert 21.09.22. Situasjonen er da at hver enkelt av de 54 garasjeplassene er knyttet opp mot den enkelte eierseksjon, og er en del av denne. Tilsvarende for boder som ligger i forbindelse med garasjeplasser.

Ved et eventuelt salg av leilighet som har garasjeplass vil da garasjeplassen automatisk følge med over til ny eier ved tinglysning av overdragelsen. Vi gjør likevel oppmerksom på at ved salg av seksjon, vil de øvrige seksjonseierne fortsatt ha forkjøpsrett, se vedtektene §4. Ved salg av seksjon med garasje må altså eier fortsatt kontakte styret med forespørsel om det er seksjonseiere på venteliste for å kjøpe garasjeplass. Dersom det er en annen seksjonseier som ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, må en enkel reseksjonering til slik at garasjeplassen løses fra den selgende seksjon, og blir overført til kjøpers seksjon.

Gjesteparkering

Styret har iverksatt en ordning for gjesteparkering for sameiets beboere. Mer informasjon om ordningen finnes på Vibbo.

Bruk av søppelrom og gjensatte gjenstander i fellesområder

Grunnet gjentagende forsøpling av fellesarealer har styret vedtatt at kostnader knyttet til arbeidet med å identifisere vedkomne og kjøre bort avfallet, faktureres seksjonseier. Oppfølging av gjensatt eller feilkastet søppel er svært tidkrevende arbeid, som innebærer å identifisere forsøpler, videresende dokumentasjon til Obos for fakturering av seksjonseier og bestille fjerning av avfallet eller vask. Alle kostnader, inkludert honorar til dedikerte personer for arbeidet knyttet til hvert tilfelle av forsøpling, faktureres seksjonseier hvor beboer er årsak til forsøpling/behov for rengjøring.

Tilgangsstyring

Centrum Boligsameie har elektronisk tilgangs/nøkkelsystemet via Oslo Låsservice (tidligere Nordic Security). Sameiet fikk på plass ny ringeklokkeleverandør i 2024 (Unloc), hvor beboere kan fjernåpne dører via app. Vi oppfordrer alle beboere til å raskt kontakte Oslo Låsservice hvis du mister nøkkelbrikken slik at denne kan stenges for å hindre at uvedkomne bruker denne for tilgang. Det er viktig å merke seg at beboere må ha nøkkelbrikke (og ikke kun ringeklokke). Nøkkelsystemet har svært god oppetid og kort utrykningstid, mens ringeklokken oppleves noe ustabil og har heller ikke samme kritikalitet. Mer informasjon på Vibbo.

Kommunikasjon og informasjon

Sameiets eksterne hjemmeside er http://centrumboligsameie.no. Informasjon og kommunikasjon til beboere vil i hovedsak være tilgjengelig på Vibbo, og styret oppfordrer alle til å holde seg oppdatert via https://vibbo.no/centrum. Seksjonseier kan legge til medboere eller leietagere i Vibbo. Dersom man ønsker, kan man bli medlem i sameiets Facebook gruppe, Centrum Boligsameie (lukket gruppe). På denne gruppen kan gode naboer hjelpe hverandre med generelle spørsmål, dersom du trenger å leie en parkeringsplass, låne verktøy, bytte eller gi bort ting, eller lurer på noe om sameiet og mye mer. For saker hvor du ønsker styrets involvering må beboere henvende seg til styret via Vibbo, hvor din melding blir sendt direkte til det ansvarlige styremedlemmet. Mail brukes i hovedsak for kommunikasjon mellom styret og leverandører eller andre eksterne tredjeparter.

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i 2024 betalt avdrag med kr 113.248,-.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2.403.272,-.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

CENTRUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 174 990, KUNDENR. 7486

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 440 168	4 812 876	5 440 123	5 628 896
Ladeinntekter EL-bil		61 886	68 106	72 000	60 000
Andre inntekter	3	4 836	10 482	61 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 506 890**	**4 891 464**	**5 573 123**	**5 706 896**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 218	-14 460	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-176 353	-167 708	-180 000	-189 000
Konsulenthonorar		0	-1 375	-20 000	-140 000
Drift og vedlikehold	7	-781 490	-1 321 208	-1 285 000	-1 547 000
Forsikringer		-459 656	-411 994	-390 000	-468 000
Kommunale avgifter	8	-1 009 486	-816 862	-957 000	-1 101 000
Ladekostnader EL-bil		-44 197	-41 861	-72 000	-60 000
Energi/fyring	9	-993 664	-1 286 035	-1 380 000	-1 380 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 673	-105 429	-110 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-600 878	-562 059	-481 000	-551 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 414 814**	**-4 957 190**	**-5 118 200**	**-5 794 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 092 076**	**-65 726**	**454 923**	**-87 104**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	106 958	94 298	0	0
Finanskostnader	12	-423 661	-378 033	-412 000	-412 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-316 703**	**-283 735**	**-412 000**	**-412 000**
ÅRSRESULTAT		**775 373**	**-349 461**	**42 923**	**-499 104**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-349 461		
Reduksjon udekket tap		775 373	0		

CENTRUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 174 990, KUNDENR. 7486

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 096	13 531
Forskuddsbetalte kostnader		33 259	85 276
Driftskonto OBOS-banken		407 322	849 111
Skattetrekkskonto OBOS-banken		80 422	0
Sparekonto OBOS-banken		2 219 480	1 663 174
SUM OMLØPSMIDLER		**2 781 578**	**2 611 091**
SUM EIENDELER		**2 781 578**	**2 611 091**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 231 406	-4 006 778
SUM EGENKAPITAL		**-3 231 406**	**-4 006 778**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 634 678	5 747 926
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 634 678**	**5 747 926**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 372	70 315
Leverandørgjeld		211 041	754 674
Skyldige offentlige avgifter	15	108 622	0
Påløpte renter		2 271	36 484
Påløpte avdrag		0	8 471
SUM KORTSIKTIG GJELD		**378 306**	**869 944**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 781 578**	**2 611 091**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2025
Styret i Centrum Boligsameie

Frid-Karin Gjersvoll Nilsen /s/ Mats Jørgen Skaslien /s/ Bharat Pariyar /s/

Edward Charles Chow /s/ Kenneth Wagenius /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 777 228
Brensel	1 200 084
Vedlikeholdsfond	288 096
Bredbånd	110 160
Garasje	64 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 440 168**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gjesteparkering	2 829
Utleie	2 007
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 836**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 218.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-332 550
Drift/vedlikehold elektro	-131 741
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 132
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 517
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 634
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 208
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-781 490**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-625 660
Renovasjonsavgift	-383 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 009 486**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-94 772
Fjernvarme	-898 892
SUM ENERGI / FYRING	**-993 664**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 297
Annen leiekostnad	-18 720
Vaktmestertjenester	-322 381
Vakthold	-41 958
Renhold ved firmaer	-154 353
Snørydding	-27 105
Andre fremmede tjenester	-4 327
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-2 667
Bankgebyr	-4 321
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-600 878**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 269
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 306
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 089
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 294
SUM FINANSINNTEKTER	**106 958**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-420 237
Renter på leverandørgjeld	-3 424
SUM FINANSKOSTNADER	**-423 661**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 993 767	
Delutbetaling 2021	-2 202 234	
Nedbetalt tidligere	448 075	
Nedbetalt i år	113 248	
		-5 634 678
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 634 678**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-80 422
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-108 622**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i CENTRUM BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til CENTRUM BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: NKETX-W2ISP-UTFWP-VED2S-QVALD-2C3DJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SAMEIET OSTERHAUGSGATE 16

HUSORDENSREGLER

1.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

2.

Hver enkelt av gårdens beboere har et ansvar for å bidra til at alle fellesarealer fremtrer som ryddige og velholdte.

Gårdsplass, oppgangene, takterrassene, fellesarealer i kjeller eller i tilknytning til boder skal til enhver tid holdes ryddige og her må ikke settes private gjenstander som kasser, møbler, sportsartikler, sykler, barnevogner etc.

Det må til enhver tid være ryddig ved postkassene. Reklamemateriell og lignende papir kastes i papp containere i søppelrommet.

Sykler skal plasseres i sykkelboden og ikke på andre fellesarealer.

Sykler i sykkelboden vil merkes hver vår og hvor merket ikke er fjernet av beboer innen høsten, vil det måtte antas at sykkelen er hensatt av utflyttede beboere og den vil fjernes. Datoer vil kommuniseres på sameiets kommunikasjonskanal.

3.

All søppel og papiremballasje skal kastes i de respektive containere i søppelrommet. Papp skal brettes sammen. Avfall og skrot som ikke kan plasseres i container i søppelrommet, er den enkelte beboer ansvarlig for selv å få fjernet på annen måte. Beboerne må selv sørge for bortkjøring av elektrisk og husholdningsutstyr. Frityrolje eller lignende kan kun kastes i restavfall dersom den er i en tett beholder. Ved større mengder må oljen leveres til en gjenvinningsstasjon eller avfallsanlegg.

4.

Det skal være ro mellom kl. 21:00 og 09:00. Det skal være rolig på alle fellesområder inkludert i bakgården og på takterrasser etter kl. 21:00. Banking og boring i vegger må heller ikke forekomme etter kl. 21:00. Det skal være stilt mellom kl. 23:00 og 07:00. Musikkøvelser, høyt volum på radio eller TV eller høylytt selskapelighet bør ikke forekomme etter kl. 23:00.

5.

Lek i trapper, heiser og garasje er ikke tillatt.

6.

Inngangsdører, kjellerdører og garasjedører skal til enhver tid holdes låst.

Hver beboer har ansvar for å sikre at ikke fremmede uten fremvist nøkkel følger etter inn.

7.

Garasjeporten skal håndteres med aktsomhet. Det skal kun benyttes dedikerte, digitale åpnings- og lukkingsprogrammer og garasjeporten skal ikke håndteres manuelt av beboere. Den skal ikke tvinges åpen eller holdes åpen ved tvang med unntak av når dette er autorisert av Styret.

Beboere som åpner garasjeporten, er ansvarlig for å sikre at ikke fremmede uten nøkkel følger etter inn.

8.

Om markise (lysegrå) eller persienne (mørkegrå) settes opp, skal seksjonseier ta kontakt med styret for å avklare spesifikk fargekode og leverandør. Om ønskes kan solskjerm av glass eller plast monteres på gelender.

9.

Det er tillatt å holde husdyr som for eksempel katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

10.

Alt internt vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Se vedtekter. Vaktmesteren i samarbeid med Styret har ansvar for det utvendige areal og alle fellesarealer innendørs.

Sameiet besørger renhold av trappeoppgangene. Klager på dette skal rettes skriftlig til Styret.

11.

Nøkler til hovedinngang og oppgang bestilles ved behov fra adgangsleverandør. Merk at dørcalling er et eget system som ikke skal forveksles med adgangssystemet og alle beboere må ha egen nøkkel til adgangssystemet, ikke kun bruker til dørcalling. Ved tap av nøkkel må dette meldes umiddelbart til adgangssystemleverandør slik at adgang kan stenges.

12.

Terrassene kan benyttes av alle sameiere. De skal holdes ryddige. Bruk av terrassen skal alltid skje med omtanke og at det tas tilbørlig hensyn til naboene.

Tørking av tøy på fellesterrasser skal ikke finne sted.

Det er tillatt å bruke elektriske eller gassgriller på de private terrassene. Kullgrill, inkludert engangsgrill, er strengt forbudt av brannhensyn.

Terrassene kan ikke reserveres. Ved booking av lokalet (se punkt under) eller ved bruk av terrassene skal terrassene fremdeles være tilgjengelig for andre beboere av alle aldre. For å sikre tilgjengelighet for andre beboere og av hensyn til naboer er det satt en maksgrense for antall gjester ved bruk av terrassene.

Det er ikke tillatt med musikk på terrassene.

Styret kan stenge bruk av terrassene og lokalet som følge av manglende hensyn ved bruk.

13.

Oppholdsrommet ved takterrassen i D-oppgangen kan brukes av seksjonseier etter skriftlig avtale. Seksjonseier (låner) skal stå som kontraktspart og er ansvarlig for å erstatte eventuelt ødelagte gjenstander og kostnader påført sameiet ved bruk av lokalet. Dette kan være utrykning for vekter, tilkalling av brannvesen ved falsk alarm, vask av relevante områder grunnet mangelfull utvask, utrykning ved stans av heis eller heis service ved uaktsom bruk. Leieforholdet skal alltid være registrert i lokalets digitale kalender.

Ansvarlig for bruk av oppholdsrommet skal være til stede under hele leieperioden og være tilgjengelig for Styret. Seksjonseier kan navngi en stedlig ansvarlig, men er fremdeles ansvarlig for kostnader påført sameiet.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vask og rydding etter bruk. Dette gjelder også det tilhørende toalettet og gang. Vask og rydding skal skje innen endt utleie.

Ved leie av oppholdsrommet er det en maksgrense for antall gjester som er satt av Styret til enhver tid. Seksjonseier og eventuelt stedlig ansvarlig, dersom utnevnt, er ansvarlig for at gjestene opptrer i henhold til ordensreglene.

Oppholdsrommet kan ikke reserveres på nasjonale helligdager og røde dager. Dette inkluderer 17 mai og nyttårsaften.

14.

Alkoholkonsum skal ikke foregå på sameiets fellesområder.

15.

Den utendørs beplantning skal behandles med skånsomhet. Vanning og annet vedlikehold utføres ved behov.

Redskaper lånt fra sameiet til arbeid i sameiets hage skal leveres tilbake i samme stand som ved utlån og samme dag som det ble lånt.

Beboer som er tildelt plantkasser er selv ansvarlig for vanning. Alle beboere må vise respekt for plantekasser tildelt andre.

16.

Ved brudd på ordensreglene, kan kostnader påført sameiet samt passende kompensasjon for ekstra tidsbruk for styret i å identifisere og følge opp den som har begått bruddet, innkreves fra seksjonseier til sameiet. For alvorlige brudd vises til sameiets vedtekter.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 7486 **Selskapsnavn:** CENTRUM BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I CENTRUM BOLIGSAMEIE

Møtedato: 05.06.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Selskapslokalet, Osterhaus´ gate 16 D, Oslo

Til stede: 13 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Frid-Karin Nilsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Cecilie N. Karlsen foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200.000,-.

   Vedtak: Godkjent.

---

7. **Oppdatering av husordensregler – forslagsstiller: Styret**
   Saksframstilling:
   Husordensreglene er gjennomgått slik at informasjon skal være korrekt og oppdatert. Grunnet gjentagende utfordringer med støy og beboere som ikke forholder seg til ordensreglene, er disse nå ytterligere presisert og utdypet hvor det kan tenkes å ha vært utydelig tidligere.

   Forslag til vedtak:
   De oppdaterte husordensreglene godkjennes.

   Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

8. **Endring av vedtekter, §8 Styret og dets vedtak, 8-1 Styret – sammensetning valg, tjenestetid og vederlag – forslagsstiller: Styret**
   Saksframstilling:
   Styret foreslår å endre vedtektene fra «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer» til «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt en til tre varamedlemmer».
   Endringen innebærer en økt fleksibilitet ved valg av antall varamedlemmer. Styret anser varaposisjonen som en viktig kanal for å fremme kandidater inn i styreverv, hvor kandidat som følger av å ha vært vara, vil ha god kunnskap om sameiet allerede ved inntredelse.

   Forslag til vedtak:
   Den foreslåtte vedtektsendringen vedtas av årsmøtet.

   Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

   Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

9. **Forbud mot lufting av hunder i bakgården**
   Saksframstilling:
   Det er fremmet et ønske om forbud mot lufting av hund i bakgården. Med lufting menes å slippe hunden ut i hage med formål å gjøre fra seg. Dette for at barn skal kunne leke i gresset uten å tråkke i avføring eller hundetiss. Dette kan informeres om med et diskré skilt i bakgården og på Vibbo.

   Forslag til vedtak:
   Forslaget om forbud mot hundelufting i bakgården vedtas.

   Styrets innstilling:
   Styrets innstilling er nøytral.

   Fremkom en del innspill før man gikk til avstemming, som ga 0 stemmer for forslaget.

   Vedtak: Forslaget falt.

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått Frid-Karin Nilsen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Edward Chow og Kevin Tran.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått
Anita Uberoi, Gunnar Bråten og Martin Gravråk.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Cecilie N. Karlsen /s/
protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	**Adresse:**	**Valgt for:**
Leder	Frid Karin Nilsen	Osterhaus' gate 16 E	2025-2026
Styremedlem	Bharat Pariyar	Osterhaus' gate 16 F	2024-2026
Styremedlem	Mats Jørgen Skaslien	Osterhaus' gate 16 E	2024-2026
Styremedlem	Edward Chow	Kirkeveien 51	2025-2027
Styremedlem	Kevin Tran	Osterhaus' gate 16 A	2025-2027
Varamedlem	Gunnar Bråthen	Osterhaus' gate 16 D	2025-2026
Varamedlem	Martin Gravråk	Osterhaus' gate 16 E	2025-2026
Varamedlem	Anita Uberoi	Osterhaus' gate 16 C	2025-2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ArkitektTeam AS
Helgerødgata 5 A
1515 MOSS

Dato: 09.11.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201205838-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTERHAUS´ GATE 16C	Eiendom:	208/510/0/0
Tiltakshaver:	Morten S. Olsen	Adresse:	Stenbruddveien 23, 1765 HALDEN
Søker:	ArkitektTeam AS	Adresse:	Helgerødgata 5 A, 1515 MOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - OSTERHAUS´ GATE 16 C

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.10.2012.

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.

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 09.11.2012 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NCC NORGE AS, Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO, farzin.saber@ncc.no

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 21.12.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201716407-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTERHAUS' GATE 16 A-G	Eiendom:	208/510/0/0
Tiltakshaver:	NCC NORGE AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Osterhaus' gate 16 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200010590 for oppføring av boligblokk med garasje i kjeller, mottatt 31.10.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Andre forhold

Driftstillatelse for heis er gitt den 12.05.2003.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet den 18.12.2017 og krever ingen videre oppfølging.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.12.2017 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

NCC Construction AS
Postboks 93 Sentrum
0101 OSLO

Dato: 23 MAY 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200010590-61 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTERHAUS´ GATE 16	Eiendom:	208/510/0/0
Tiltakshaver:	NCC Bolig AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for: Oppgang 3 og 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

NCC Construction AS
Postboks 93 Sentrum
0101 OSLO

Dato: 0 6 MAY 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200010590-60 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTERHAUS' GATE 16	Eiendom:	208/510/0/0
Tiltakshaver:	NCC Bolig AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for: Oppgang 6

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

NCC Construction AS
Postboks 93 Sentrum
0101 OSLO

Dato: 02 APR. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200010590-56 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTERHAUS' GATE 16	Eiendom:	208/510/0/0
Tiltakshaver:	NCC Bolig AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:
Følgende deler av tiltaket: Oppgang 4

Ifig. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

NCC Construction AS
Postboks 93 Sentrum
0101 OSLO

Dato: 29 APR 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200010590-59 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTERHAUS' GATE 16	Eiendom:	208/510/0/0
Tiltakshaver:	NCC Bolig AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for: Oppgang 5.

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

p.o. Pål Ravnåborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



46

ENDRINGSMELDING

1	22.08.01	LA	Lok. Tilvist skl. B, EM og VVa	SN
2	23.08.01	SN	LOD, RTV, ENVIDEOTOR, VAV, EM, VVA, LYNSLYTTAN, BALKONG	SN
3	24.08.01	SN	Lokalisering av VVA	SN
4	30.08.2001	SN	Lokalisering av VVA, LYNSLYTTAN, BALKONG, ELEVATOR	SN
5	06.09.2001	SN	Rømningsmuligheter fra 3.	SN
6	10.09.2001	SN	Lokalisering av VVA, LYNSLYTTAN, BALKONG	SN
7	12.09.01	SN	RETT TILKOMST, STØRRELSEN MØT KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING	SN
8	17.09.01	SN	ENDRET UNIVERSELL UTFORMING OG RELATERTE ENDRINGER	SN
9	19.09.01	SN	ENDRET UNIVERSELL UTFORMING OG RELATERTE ENDRINGER	SN
10	24.09.01	SN	RETT TILKOMST, STØRRELSEN MØT KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING	SN
11	27.09.01	SN	ENDRET UNIVERSELL UTFORMING	SN
Rev.	Dato	Tegn.	BESKRIVELSE AV REVISJON	Godk.

Prosjekt: A.11.3.030 — Rev.: J

OSTERHAUSGATE 16-18

NCC

NCC

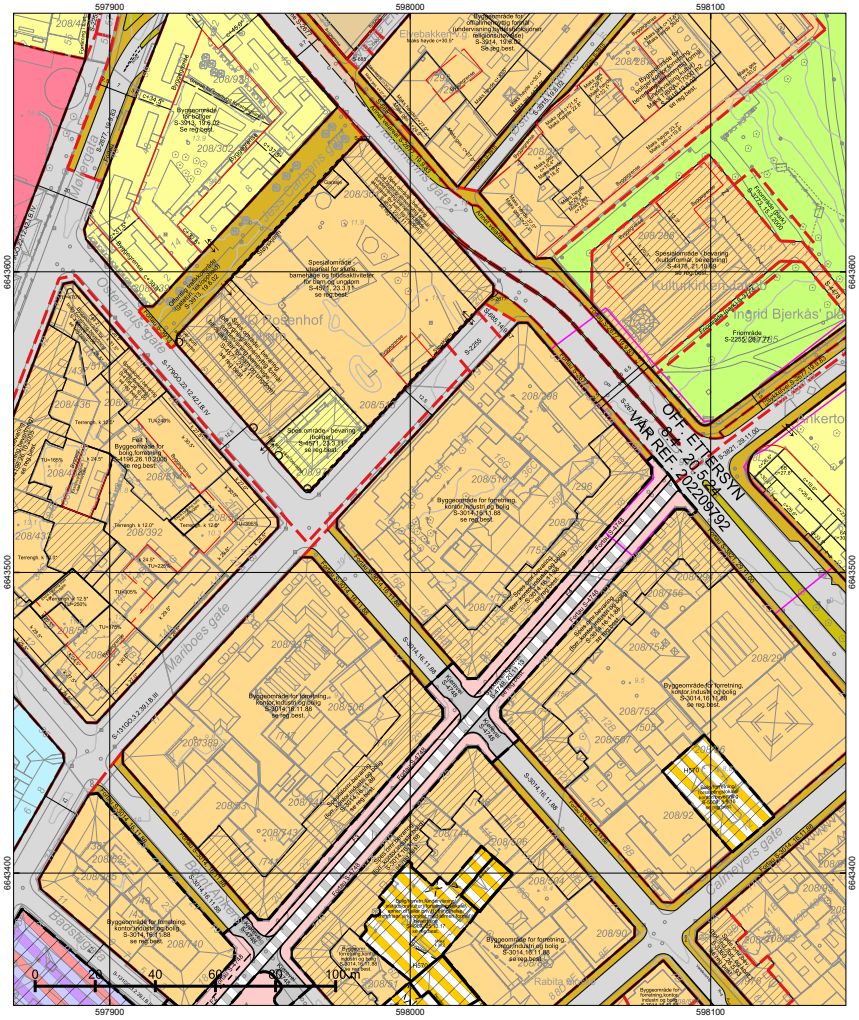
ARCASA arkitekter AS

Arbeidsbeskrivelse: ARBEIDSTEGNING

Tegningsinnhold: PLAN 3. ETASJE

Tegningsnr.	Dato	Rev. dato	Format	Målestokk
303	24.08.01	4x A3	1:200	

Tegningsnr.: A.11.3.030 — Rev.: J



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330505/ 86517532
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: OSTERHAUS' GATE 16B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/510

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

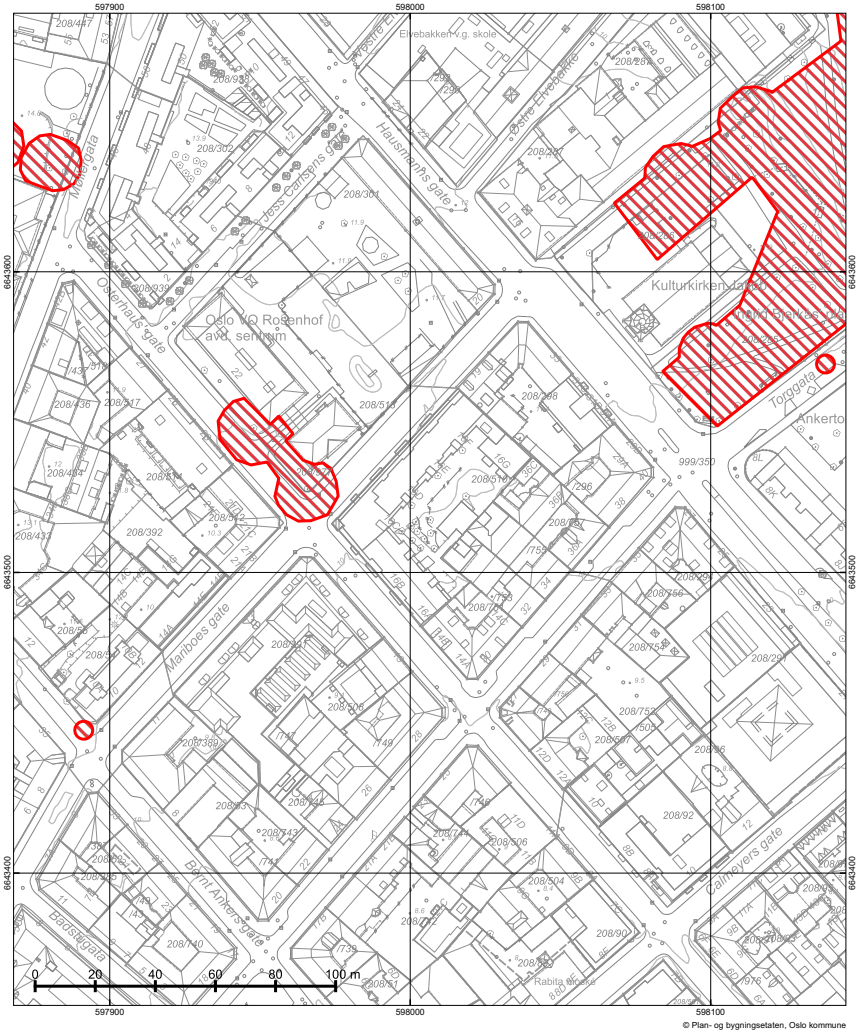
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)


597900
598000
598100
6643800
6643500
6643400
Elvebakken vg. skole
Kulturkirken Jakob
Oslo VO Rosenhof
avd. sentrum
Ankerto
Haugenstua
Haugenstua senter
Haugenstua skole
Haugenstua kirke
Haugenstua gravplass
Haugenstua gravplass
Haugenstua gravplass

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Nordstrand

Dato: 21.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517532
40865/ SONO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 510

Vi viser til bestilling av 20250821 for OSTERHAUS? GATE 16B.

GNR. 208 BNR. 510

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1861.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2416 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

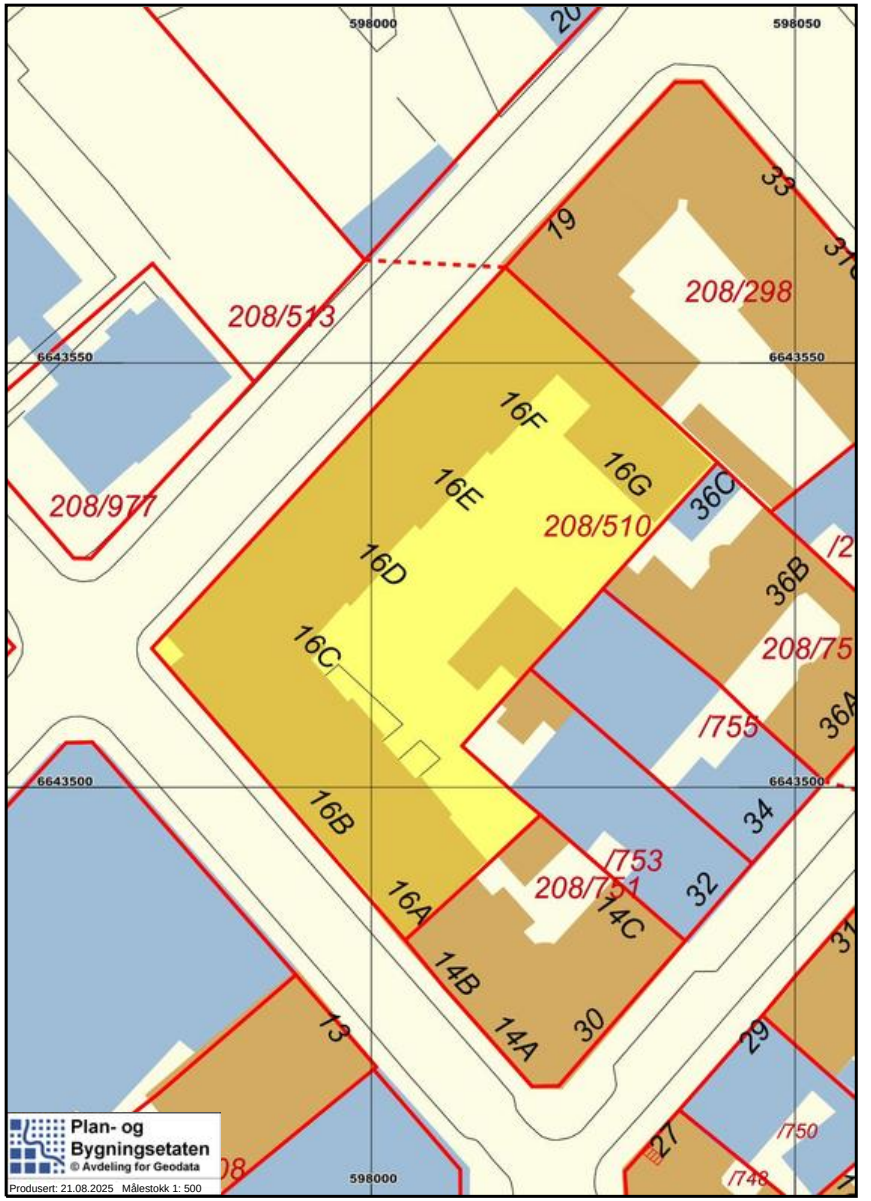
Kristin Tveit
Enhetsleder

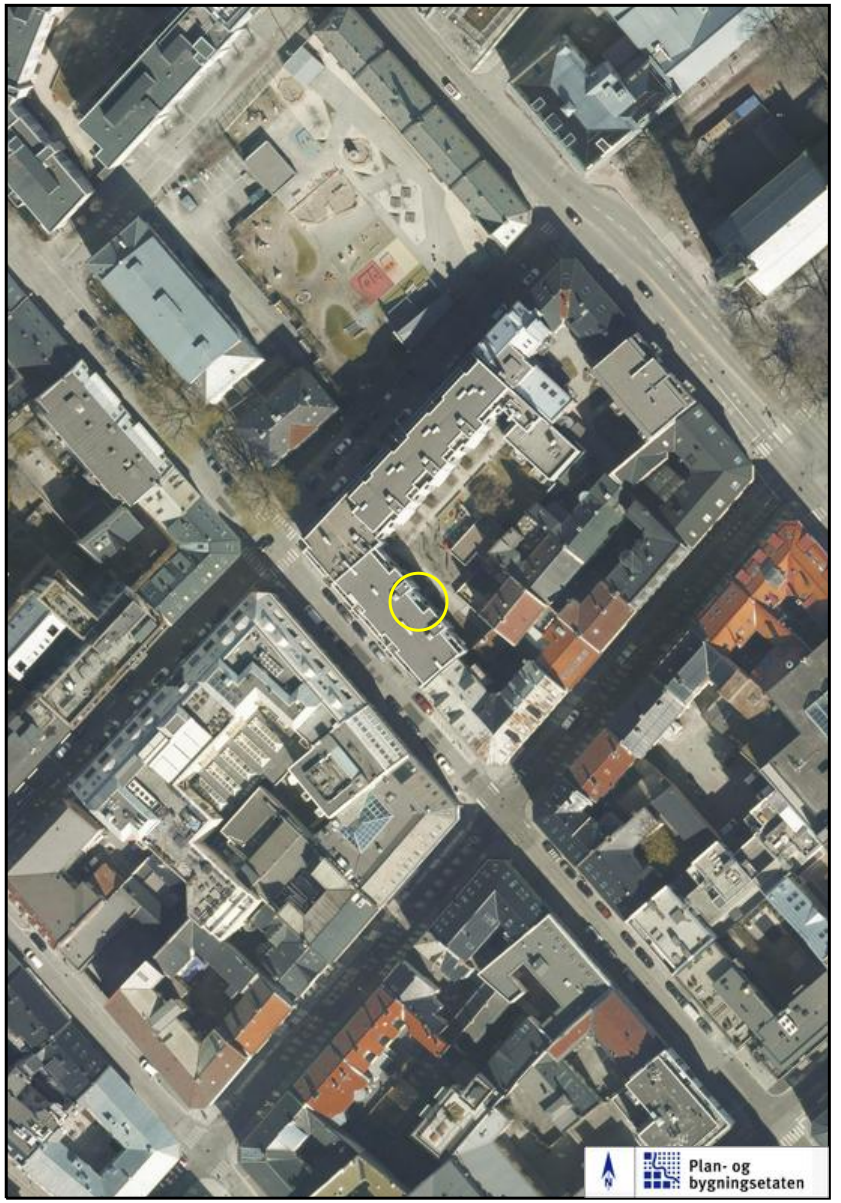
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



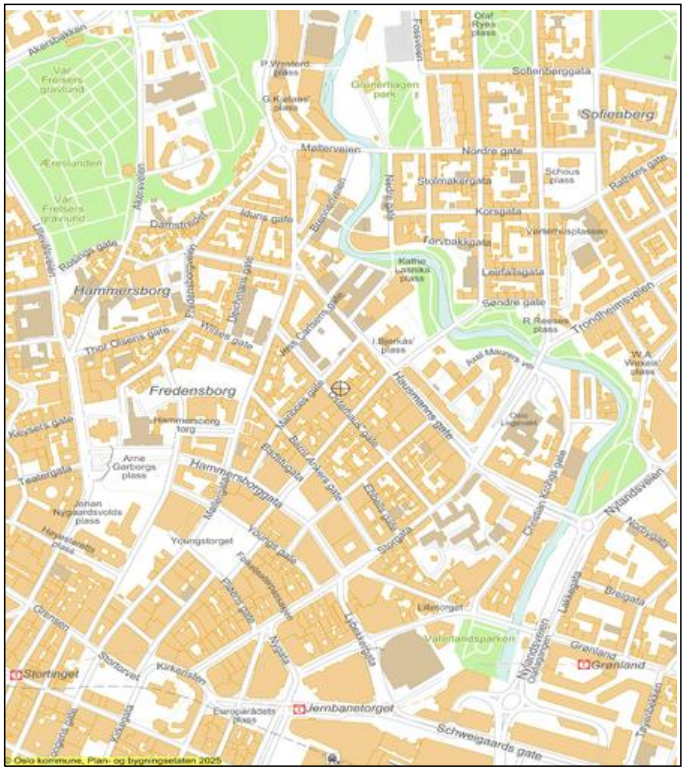


Osterhaus' gate 16 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 21.08.2025

Oversiktskart

Adr.: Osterhaus' gate 16 B
Gnr bnr : 208 / 510

Bydel : ST.HANSHAUGEN
Skolekrets (2020/2021): Møllergata



Dato: 21.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-3014

Reguleringsplan for Hausmannskvartalene.

Vedtaksdato: 16.11.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198806945

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 14791

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER, FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HAUSMANNSKVARTALENE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for forretning, kontor, industri og bolig
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, industri og bolig)
- Offentlig trafikkområde - vei, fortau

§ 3. Byggeområde for forretning, kontor, industri og bolig.
Den gulvflaten som pr. 1.7.87 var bolig, skal ikke reduseres. Minimum 20% av gulvflaten i nybygg skal benyttes til bolig. Følgende eiendommer skal ha minimum 50% bolig i nybygg: Ebbels gate 2 og 4, Osterhaus' gate 8 og 10. Det skal anlegges min. 5m2 felles uteareal pr. bolig på bakkeplan eller høyere oppe i etasjene.

§ 4. Spesialområde bevaring (forretning, kontor, industri og bolig)

Formålet er å bevare de antikvariske og kulturhistoriske verdier innen området. Virksomhet som vil virke sjenerende på miljøet eller være til skade for verneverdiene i området, tillates ikke.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens uttrykk mht. former, materialer, detaljer, farge o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

Eksisterende bygninger kan eventuelt tilbygges. Ved tilbygging skal man se til at bygningenes karakter mht. former, materialer, detaljer, farge o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake.

Tilbygg, ombygging, utskiftning og riving av mindre verdifull bebyggelse i indre gård skal skje i samråd med byantikvaren.

Nybygg kan oppføres innen området. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. former, materialer, detaljer, farger o.a. som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Hvor forholdene tilsier det, skal planlagte nybygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmest tilstøtende bebyggelsen. Den gulvflate som pr. 1.7.87 var bolig, skal ikke reduseres.

§ 5. Bestemmelser for fysisk utforming av ny bebyggelse.

Bebyggelsens avgrensning mot gate skal følge opprinnelig karrestruktur og er vist på plankartet. Det kan lokalt gjøres unntak fra fastsatt byggelinje for tilbaketrekning fra regulert fasadelinje ved spesielle forhold som plasser, inngangspartier og bevaring av eksisterende vegetasjon.

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde mot gate skal være 15 meter der hvor ikke annet er angitt på plankartet. Gesims skal markeres.

Skrå takflate mot gate skal ha en vinkel på mellom 30 og 45 grader.

Overlys/takvinduer skal ligge i plan med takflaten.

Bebyggelsen i indre gårdsrom skal ha en maksimal høyde på 21 meter / 7 etasjer. Maksimalhøyder i overgang mellom karre og indre gård er vist i snitt på reguleringskartet.

20% av tomtens grunnareal skal være ubebygget. Med til dette arealet kan regnes tilgjengelige ikke overbygde utearealer hevet opp over markplan (f.eks. terrasser, takhager etc.)

Maks tillatte horisontale fasadelengde uten variasjon i detaljering eller materialbruk skal være en av dagens eiendommer eller inntil 20 meter.

Vindusåpninger mot gatene skal utformes som hull/utskjæringer i fasadene, og ikke som kontinuerlige horisontale eller vertikale vindusbånd. Dette er ikke et krav i 1. etasje.

Tillatte fasademateriale mot gater er pusset murverk, tegl, plater i naturstein eller keramiske fliser.

Skilt skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Overnevnte bestemmelser skal ikke være til hinder for estetiske elementer som bidrar til å berike bybildet ut over bestemmelsenes minsteskrav.

§ 6. Ved nybygg i karreen (inntil 13 m inn fra gaten) stilles det ikke krav til bebyggelsesplan dersom bestemmelsene i paragraf 6 følges.

§ 7. Før nybygg i kvartalenes indre kan godkjennes (frem til 13 m fra gaten) kreves det felles bebyggelsesplan for hele kvartalets indre.
Før byggetillatelse gis, skal det være godkjent plan for den ubebygde del av tomta.

§ 8. Parkering med en plass pr. bolig og forøvrig etter gjeldende normer for Oslo skal anlegges på egen grunn dersom dette er praktisk mulig og det ikke er gjort avtale om parkering et annet sted i området. Ut over dette kan det anlegges parkeringsplasser for andre eiendommer i kvartalet eller i resten av området etter gjeldende normer for Oslo. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Nødvendige støytiltak skal være gjennomført senest ved innflytting.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0369/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Osterhaus' gate 16B 0183 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 510, snr 32 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no