

Osterhaus' gate 21B



Velkommen til

Osterhaus' gate 21B



Salgsoppgaven produsert 17. april 2025

FREDENSBORG

Lys og lekker 3-roms. God takhøyde og store vindusflater. Sentrumsnær beliggenhet. Ingen forkjøpsrett/dok.avg.

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	1 137 640,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 338 990,-
Fellesutgifter pr. mnd	11 787,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1876

Megler	Mats V. Lomsdal
Telefon	466 25 036
E-post	m.lomsdal@nordvikbolig.no

Megler 2	Vetle Thon Ellingsen
Telefon	469 47 815
E-post	v.ellingsen@nordvikbolig.no




GALLERI DUER



Kort fortalt

- Velkommen til Osterhaus' gate 21B!

- En lys og attraktiv 3-roms med en sentral beliggenhet i en klassisk bygård. Leiligheten byr på en arealeffektiv og gjennomgående planløsning med gode lysinnslipp. Leiligheten består av åpen stue/kjøkken, 2 soverom, baderom og hall/entré.

- Verdt å merke seg:

- Gjennomgående 3-roms leilighet
- Bad fra 2025
- Svært god takhøyde
- Flislagt baderom med opplegg for oppvaskmaskin
- Store vindusflater med dype karmer
- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dokumentavgift
- Bod i kjeller på 4 kvm
- Sentral beliggenhet med nærhet til offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
Totalt BRA:	63 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.

Tyder


5,20 m
4,52 m
4,50 m
1,11 m
3,08 m
2,86 m
1,70 m
2,52 m
5,37 m
K/F
Stue/kjøkken
Entré
Bad
VM
Soverom
Skap
Soverom














SAMSUNG
9 kg
20 Year Warranty
Heat Pump
SAMSUNG
20 Year Warranty














D


21

Informasjon

Osterhaus' gate 21B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0272/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Osterhaus' gate 21B, 0183 OSLO
Gnr 208, bnr 512, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 305 i Ostmann Borettslag, org.nr. 989747959

Selger
Johannes Werede

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
1 137 640,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 337 640,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 338 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 348 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1876

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Ikke målbare arealer:
Kjellerboden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 4 m^2

Innhold

Entré:
Entréen gir deg en herlig velkomst inn i leiligheten med den originale teglsteinsveggen. Veggen er med på å gi et flott uttrykk til byleiligheten og er pent lyssatt med downlights.

Kjøkken / Stue:
Kjøkkenet er fra 2011 og har integrert oppvaskmaskin, bred induksjonstopp, komfyr og kjøl/frys. Kjøkkenfronter med høyglans og frostet glass, benkeplater i heltre, kjøkkenøy og ventilatorhette i stål. Her er det godt med skap og benkeplass. Kjøkkenøyen gir deg ekstra benkeplass og oppbevaringsplass.

Soverom:
I leiligheten er det to soverom. Hovedsoverommet er et romslig rom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Her får man opplevelsen av en kombinert walk-in-garderobe og soverom. Soverom nummer to har plass til dobbeltseng.

Bad:
Lekkert baderom fra 2025. Sluk i plast. Gulvet er flislagte. Vegger med fliser i dusjsone, og sparklet og malte overflater for øvrig. Sluk i plast. Gulvet er flislagte. Vegger med fliser i dusjsone, og sparklet og malte overflater for øvrig.

Standard

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

Dører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Gulv:
Fliser i entré. Parkett for øvrig.

Vegger:
Eksponert teglsteinsvegg i entré. Sparklet/pussede og malte overflater.

Tak:
Sparklet og malte overflater.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,98 meter.

VVS:
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, av ukjent dato. Berederen er montert over himling i badet, med inspeksjonsluke fra soverom.
Bad rehabilitert i 2025 - FDV dokumentasjon foreligge.r

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i

konstruksjonen. Varmekabler er lagt i badet. samsvarserklæring fra EL Kraft Elektro AS, datert 16.12.2022, på følgende opplyste arbeider:

- Installasjon av ny led dimmer i entré og soverom..
- Installasjon av ny trådløs dimmer i badet og soverom..
- Installasjon av trådløs dimmer og bryter i stue/kjøkken.
- Detmontering av gammelt skap. Montering av nytt skap 1rad.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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

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

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
TG 2 Ventilasjon Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 Varmtvann Alder. Manglende lekkasjesikring.
TG 2 Elektrisk anlegg Manglende samsvarserklæring. Alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
TG 3 Etasjeskiller Skjevheter.

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.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 11 787,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet kabel-TV, internett, felles forsikring, styrehonorar, kommunale avgifter m.m..

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023 - 2024 Utskiftning av brannslukkingsutstyr i alle andeler.
2015 - 2015 Utskiftning av brannslukkingsutstyr i alle andeler.
2015 - 2015 Oppgradering av oppgang D.

2015 - 2016 Nye dører til kjeller samt utskiftning av låser til hovedport, oppganger og kjeller
2014 - 2015 Nye porttelefoner
2013 - 2013 Rehabilitert gavlvegg mot bakgård
2013 - 2014 Oppgradert felles elektrisk anlegg
2012 - 2012 Rehabilitering av gavlvegg mot Mariboesg
2011 - 2012 Pumpeanlegg til kloakksystemet
2007 - 2008 Rehabilitering av bakgård

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 137 640,- pr. 14.04.2025

Leieinntekt fra næringslokalet benyttes til nedbetaling av lån 8398 71 37935, og differansen mellom terminbeløp og leieinntekt dekkes av andelseierne.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987189013
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,15%
Restsaldo 23 775 826,00
Innfrielsesdato: 01.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer: 12.

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987191131
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,15%
Restsaldo 2 930 208,00
Innfrielsesdato: 01.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer: 12

Fellesformue

Kr 97 684,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 131 180,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 782 040,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund, katt eller andre husdyr. Nye andelshavere skal før innflytting undertegne spesiell erklæring om at forbudet vil bli overholdt.

Borettslagets forsikring

IF SKADEFORSIKRING NUF
Polisenr. SP5409427

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 701 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendomsmegling i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Osterhaus gate bor man flott til med gangavstand til det aller meste byen har å tilby. Her bor man godt midt i bykjernen. Kun få meter 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

Borettslaget har en pågående sak med PBE som er grunnet manglende ferdigattest for hele borettslaget utenom loftsleilighetene som ble utbygd i senere tid.

Borettslaget fikk avslag på søknaden om bruksendring til bolig, endret planløsning, fasadeendring, etablering av våtrom, utvendig branntrapp og brannteknisk oppgradering fra PBE. Dette avslaget ble anket og borettslaget har bedt om å få saken behandlet politisk, og er dermed sendt til byrådsavdeling for byutvikling. Søknaden gjelder bruksendring av 11 enheter, godkjenning av 24 bad, ny planløsning for 22 leiligheter, brannteknisk oppgradering, fasadeendring og branntrapp i bakgårdsbygning. Tiltaket er i sin helhet avslått, borettslaget har klaget på avslaget, men fikk ikke medhold i klagen hos Statsforvalteren.

Søknaden som er avslått gjelder:
Bruksendring til boligformål for 11 enheter (utført)
Godkjenning av bad/våtrom for 24 bad i 19 leiligheter (utført)
Ny planløsning for 22 leiligheter (utført)
Brannteknisk oppgradering (nytt)
Fasadeendring, 2 vinduer i tak (utført) og 4 brannvindu i gavl(nytt) bakgårdsbygningen
Branntrapp (nytt) på gavl bakgårdsbygningen, på naboeiendommen 208/393

Bruksendring til bolig og pålegg om fraflytting gjelder ikke for denne leiligheten.

Statsforvalteren konkluderte 13.02.2024 at "Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 22.04.2022. Klagen har ikke ført frem. Vedtaket er endelig. Dere kan ikke klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.".

Utdrag fra Statsforvalterens vedtak:
"Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan S-4196 § 4 om arealkrav til uteoppholdsareal. Ansvarlig søker har regnet ut at totalt uteoppholdsareal er 137,8 m2. Det gir 6 m2 per boenhet før tiltak, mens det ved bruksendring av ytterligere 11 boenheter vil gi 4,1 m2 per boenhet. Reguleringsplanen åpner uansett ikke for å godkjenne ettromsleiligheter. Vi legger derfor til grunn at tiltaket er i strid med kravene i S-4196 § 7.4. Tiltaket oppfyller videre ikke kravene i § 4 til uteoppholdsareal. Reguleringsplanens krav til uteoppholdsareal er minimum 15 m2 pr boenhet.

Et eventuelt krav om retting (tilbakeføring) vil kunne medføre kostnader som kjøper, sammen med øvrige andelseiere må bære. Borettslaget har tatt opp lån hvor 2,5 millioner er satt av til denne saken. Hva eventuelle kostnader blir til slutt er uvisst. Alle leilighetene (også de som har ferdigattest) deler solidarisk på kostnadene. Borettslaget samarbeider tett med advokat for å løse dette.

Det siste som har skjedd i saken er utsendt invitasjon til forhåndskonferanse, om de ulovlige forholdene på eiendommen og om videre prosess. I møtet ønsker de å diskutere mulighetsrommet for å kunne komme frem til en situasjon som eventuelt kan godkjennes og hvilke endringer som eventuelt må gjøres i den forbindelse.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at eiendommen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 707,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 7 000,-
Visningshonorar alle visninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 608,-

Samlet skal selger betale kr. 129 605,- 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. 3 625,-.

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 17. april 2025

Ansvarlig megler

Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Megler

Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Osterhaus' gate 21B

Osterhaus' gate 21B

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 354 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 0.3 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	7 min 0.6 km

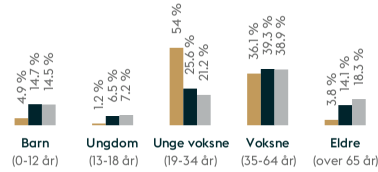
Offentlig transport

Jakob kirke Linje 34, 54	2 min 0.2 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	6 min 0.5 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	40 min

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	2 min 0.1 km
Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	4 min 0.4 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 70/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss

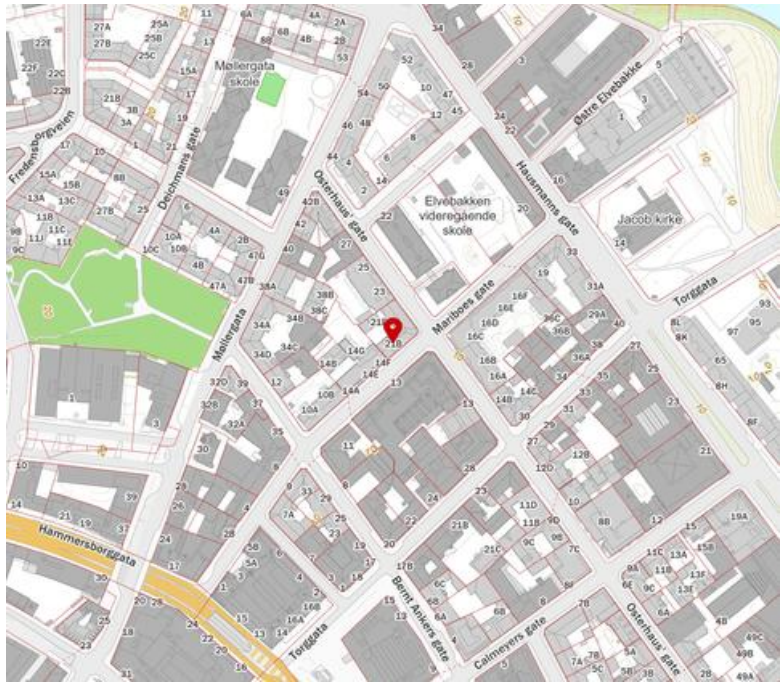
Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	3 min
Møllergata skole	3 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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Osterhaus' gate 21 B, 0183 OSLO

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10469

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen fremstår i god stand i forhold til alder.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder. Manglende lekkasjesikring.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller				
3. etasje	63			
Sum	**63**			
Totalt bruksareal	**63**			

* Kjellerboden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 4 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, stue/kjøkken, to soverom og entré		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	63	63		Bad, stue/kjøkken, to soverom og entré	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1876 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 3. etasje. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i naturstein/teglstein. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i tre. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller med gulvareal på ca. 4 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Rehabilitert badet.	Håndverker	Fremvist
2022	Oppgradert det elektriske anlegget.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

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

Ytterdører — TG 1 *

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 1 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2005.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1 *

Glatte innvendige dører.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller — TG 3 *

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja. Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til 55 mm. Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 65 mm.

Vurdering
TG 3 er gitt på bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Prisestimat: Kr. 50 000 - 100 000.
Kostnadsestimatet er kun basert på riving ned til bjelkelag, oppretting med tilfarere og nytt undergulv. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimatet.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

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

Gulv — TG 1

Fliser i entré. Parkett for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Eksponert teglsteinsvegg i entré. Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Det er registrert noe løs teglstein i entré. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte overflater.
Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,98 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert bak vaskemaskin i badet. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Automatisk vannstopper i kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann — TG 2

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, av ukjent dato. Berederen er montert over himling i badet, med inspeksjonsluke fra soverom.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Strømtilførsel er montert skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering
Berederen er plassert over himling til badet med begrenset tilgang for inspeksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring og alder. På grunn av risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje, anbefales det at berederen lekkasjesikres.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon — TG 2

Elektrisk avtrekk med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte frostet glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under hyller. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkenøy med tilsvarende komponenter.

Kjøkkeninnredning fra 2011.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier rehabilitert i 2025.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon fra Oslo Bad og Takst AS.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket i tidligere hull i soverom, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 0

Sluk i plast. Gulvet er flislagte. Vegger med fliser i dusjsone, og sparklet og malte overflater for øvrig.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant i helstøpt plate. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Ifølge eier er det poseklosett med drenering til felles avløp.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 0

Benkeskap med glatte fronter. Plassbygget skap med frostet glassfronter. Speil med belysning over servant.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret. Arbeid i forbindelse med bad er gjort i 2025. Anlegget er betydelig oppgradert i 2022.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring fra EL Kraft Elektro AS, datert 16.12.2022, på følgende opplyste arbeider:
- Installasjon av ny led dimmer i entré og soverom..
- Installasjon av ny trådløs dimmer i badet og soverom..
- Installasjon av trådløs dimmer og bryter i stue/kjøkken.
- Detmontering av gammelt skap. Montering av nytt skap 1rad.

- Installasjon av nye trådløse mottakere, 6 styk.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	14. apr. 2025
Selger/eier til stede	Johannes Werede
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Osterhaus' gate 21 B, 0183 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-208/512/0/3
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	701.4 m²
Hjemmelshaver	Ostmann Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Johannes Werede

Borettslaget er del av en samleseksjon med sameiebrøk 1407 / 1630

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Werede, Johannes	9578-5998-4-1844232	2025-04-12 21:02:00

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
12. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0272/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Osterhaus' gate 21B, 0183 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Johannes Werede

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5409427.1.4
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett elektro - el 2025 Elkraft elektro - el 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad

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?
Nei

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Läcka i dushen

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Jag kan inte detaljerna men det är en sak mot kommunen

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

Ja

Beskriv: Mot Oslo kommunen, sameiet

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0272/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Werede, Johannes	**2025-04-12**

Identifikasjon

bankID Werede, Johannes

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Mats V. Lomsdal
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: m.lomsdal@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0272/25 . Vår ref.: 5899-1-305 Dato: 11.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ostmann Borettslag
Organisasjonsnr:	989747959
Andelseier:	Werede, Johannes
Leilighetsnummer:	305
Adresse:	Osterhaus' Gate 21 B, 0183 OSLO
Andelsnummer:	305
Gnr.	208
Bnr.	512
Borettsinnskudd:	Kr. 350 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) - polisenummer SP5409427.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Det er kun noen andeler som har ferdigattest. Eiendommen er seksjonert. Borettslaget er hjemmelshaver til alle seksjonene, gnr/bnr 208/512, snr.1-27. Grunnbokutskrift kan tas fra en av de oppgitte seksjonsnummer (alle er like). Leieinntekt fra næringslokalet benyttes til nedbetaling av lån 8398 71 37935, og differansen mellom terminbeløp og leieinntekt dekkes av andelseierne. Beløpet fremkommer som egen post på giroene benevnt ""Lån Leiligheter"". Lånekostnaden betjenes á-konto pr. md., men vil bli avregnet i slutten av året. På ekstraordinær generalforsamling avholdt 25.02.15 ble det vedtatt å opprette ny andel 308 ved at andel 302 deles. 13.10.15 sak foreløpig berostilt pga. ferdigattest for ombygging mangler. 20.08.15. Det er 11 leiligheter som er ombygget uten godkjennelse fra plan- og bygningsetaten. Etaten har nå fattet interesse for saken, og det vil muligens komme et krav om at det søkes, det vil kanskje bli et problem mht. godkjenning da bad som ikke tidligere er omsøkt og godkjent er bygget etter en standard som ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Dispensasjon kan gis av plan- og bygg. Bestilling av nøkler utføres av forretningsfører v/saksbehandler. Næringslokale skal belale strøm - Styret gjør avregning og rådgiver fakturerer ut. Bygger en branntrapp etter pålegg fra Oslo Kommune.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987189013
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,15%
Restsaldo	23 775 826,00
Innfrielsesdato:	01.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987191131
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,15%
Restsaldo	2 930 208,00
Innfrielsesdato:	01.06.2042
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: 11 787,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån II	6 948,00	
Lån leiligheter	539,00	
Felleskostnader	4 300,00	

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:	4 517,-
Fradragsberettigede kostnader:	71 890,-
Annen formue:	97 684,-
Gjeld:	1 153 271,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987189013
Restsaldo:	1 030 667,87
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987191131
Restsaldo:	106 972,57
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 137 640,44,- 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.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ajay Paul Singh pr. e-post: Ajay.paul.singh@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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Håvard Bakken, e-post: ostmann@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Ostmann Borettslag

Organisasjonsnummer: 989747959
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. juni kl. 09:00 til 30. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Ajay Paul Singh er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne og protokollfører

Valg av av minst en eier til å signere protokollen og en protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Jarle Krokås Andresen foreslås som protokollvitne og Ajay aul Singh som protokollfører.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 85 000 kr.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

I mangel på kandidater som ønsker å bidra i styret, har det sittende styret tatt ansvar og blir sittende et år til.

Styremedlem Teodor Christopher Arouni har flyttet og det foreslås at varamedlem Karl Trygve Kalleberg går inn som styremedlem og tar hans rolle.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Bakken (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Håvard Bakken

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Karl Trygve Kalleberg (10 stemmer)
Sumeet Singh (10 stemmer)
Andrè Uldal (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Trygve Kalleberg
Sumeet Singh
Andrè Uldal

Møteleder: Ajay Paul Singh /S/
Protokollvitne: Jarle Krokås Andresen /S/

Husordensregler for Ostmann borettslag.

Husordensreglene er til for å sikre at det opprettholdes et godt bomiljø i Ostmann borettslag. Vi ber derfor om at alle andelseiere samt beboere setter seg godt inn i disse.

Det opprettes en trivselsansvarlig for hver oppgang. Denne personen har fra styret fått i oppgave å sikre et godt bomiljø i sin respektive oppgang. Denne oppgaven skal løses i samarbeid med oppgangens øvrige beboere. Ved andelseiere/beboere som ikke følger opp sitt ansvar, vil det iverksettes tiltak.

Regler om ro i borettslaget

- Det skal være ro i leilighetene samt bakgård og fellesareal, fra kl. 23:00 til kl. 08:00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra nærmeste naboer.

  Bruk av støyende maskiner slik som vaskemaskiner, arbeidsmaskiner etc. er ikke tillatt etter kl. 22:00.

  Ved fest eller andre støyende aktiviteter skal det settes opp nabovarsel.

Ordensregler

- Søppel skal kastes i sorte avfallscontainere plassert i bakgård. Papp skal først flatpresses, og deretter kastes i Container med grønt lokk plassert i bakgård.

  Papp og søppel i forbindelse med flytting og/eller store innkjøp, skal ikke kastes i avfallscontainere, men leveres til nærmeste miljøstasjon (ved sofienbergparken).

- Vinduer og trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, sengeklær etc. Utlufting gjennom entrèdør til oppgang er ikke tillatt.

- Biler eller andre motoriserte kjøretøyer skal ikke parkeres i borettslagets fellesareal.

- Det er forbudt å åpne for ukjente personer (også via dørtelefonen). Dette gir større trygghet, og sikkerhet for at uvedkommende ikke får adgang til eiendommen.

  Inngangsdører og dører til kjeller skal alltid være låst.

- Det er ikke tillatt å røyke eller oppholde seg i trapperom, da dette vil være til sjenanse for andre beboere.

- Antenner, markiser eller liknende kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging fra vindu/balkong skal følge offisielle flaggregler. En skal derfor ikke flagge før eller etter soloppgang. Flagging skal heller ikke forekomme før kl. 08:00 eller etter kl. 21:00.

Dyrehold

- Det er ikke tillatt å anskaffe hund, katt, eller andre husdyr. Nye andelshavere skal før innflytting undertegne spesiell erklæring om at forbudet vil bli overholdt. Det er ikke tillatt å mate dyr eller fugler på borettslagets eiendom, da dette vil kunne tiltrekke rotter.

Renhold

- Beboerne skal holde fellesarealer, samt egne boder, ryddig til en hver tid.

Med vennlig hilsen:

Styret i Ostmann borettslag.

VEDTEKTER

OSTMANN BORETTSLAG

§ 1. LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er Ostmann Borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. FORMÅL

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne borett i de bygg laget eier til andelseierne.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 10.000,-

(2) Fysiske personer og juridiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

(3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. OVERFØRING AV ANDELER

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(4) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 3. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(5) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

(7) Ved salg eller overføringer av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos foretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos foretningsfører.

§ 5. BORETT

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt brukt til, eller det de vanligvis blir brukt til.

(2) Det er ingen begrensning på rett til fremleie utover det som fremgår av loven.

§ 6 PANT

Borettslaget har panterett med 1. prioritet på inntil 50.000,- i hver andel for skyldig husleie.

§ 6. STYRET

(1) Laget ledes av et styre
som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Foretningsfører har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(2) De av generalforsamlingen
valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år.
Varamedlemmer velges for 1 år i nummerert rekkefølge.

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

(5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 7. STYRETS OPPGAVER

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret avgjør om man skal ha vaktmester. Styret kan endre husordensreglementet.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:
ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2.ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlig husleie.

(8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

(9) Styret kan gi prokura.

§ 8. FORRETNINGSFØRSEL

(1) Laget skal ha en foretningsfører. Avtaler om foretningsførsel blir gjort av styret.

§ 9. GENERALFORSAMLING

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller foretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som foretningsfører ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.

(7) Foretningsfører har møterett på generalforsamling.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
   a) Opptaking av navnefortegnelse.
   b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegneprotokollen.
   c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsmeldingen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 11. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr. §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(5) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 12. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og foretningsfører.

(4) I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

(5) Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen 8 før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

(6) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på hos foretningsfører.

§ 13. REVISJON

(1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt av foretningsfører.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 14. OPPLØSNING

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen 8 dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

(3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

§ 15. VEDTEKTSENDRINGER

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra foretningsfører.

§ 16. KOMMUNIKASJON

(1) Styret skal tilstrebe en effektiv og rask kommunikasjon med andelseierne. Hovedsakelig skal kommunikasjon foregå elektronisk (e-post) jf burettslaglova § 1-6.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5899
Ostmann Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ostmann Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. juni kl. 09:00 og lukker 28. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5899

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne og protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ostmann Borettslag

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.

Styrets innstilling

Vi foreslår at forretningsfører er møteleder og sørger for effektiv gjennomføring av generalforsamling.

Forslag til vedtak

Ajay Paul Singh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av av minst en eier til å signere protokollen og en protokollfører.

Forslag til vedtak

Jarle Krokås Andresen foreslås som protokollvitne og Ajay aul Singh som protokollfører.

Sak 3

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 4

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.

Vedlegg

1. 5899 - Årsrapport Ostmann Borettslag.pdf
2. 5899 Ostmann Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000 kr.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I mangel på kandidater som ønsker å bidra i styret, har det sittende styret tatt ansvar og blir sittende et år til.

Styremedlem Teodor Christopher Arouni har flyttet og det foreslås at varamedlem Karl Trygve Kalleberg går inn som styremedlem og tar hans rolle.

Roller og kandidater

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

- Håvard Bakken

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrè Uldal
- Karl Trygve Kalleberg
- Sumeet Singh

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håvard Bakken	Osterhaus' Gate 21 B
Styremedlem	Teodor Christopher Arouni	Osterhaus' Gate 21 D L.101
Styremedlem	Jon Inge Buli	Vollsveien 122 A
Styremedlem	Sumeet Singh Sanghera	Bjørnheimveien 8 B
Styremedlem	Andre Uldal	Osterhaus' Gate 21 B
Varamedlem	Martine Fiksdal	Osterhaus' Gate 21 C
Varamedlem	Karl Trygve Kalleberg	Osterhaus' Gate 21 B

I forbindelse med at Teodor Christopher Arouni flyttet ut av Ostmann Borettslag 1. november 2023, trådte Karl Trygve Kalleberg inn for han i styret.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ostmann Borettslag
Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.
Ostmann Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 989747959, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 208/ 512

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

Ostmann Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Har det blitt avholdt 5 ordinære styremøter
- I tillegg har styret avholdt ekstramøter i forbindelse med PBE saken
- Styremedlemmer har deltatt i møter med borettslagets advokat og arkitekt samt hos Byrådssekretæren
- Dialog med andre boligselskaper i nabolaget og skrevet uttalelse ifm. saker som angår nabolaget
- Gjennomført to dugnader
- Opprettholdt dialog med leietaker i næringslokalene våre
- Forhandlet nye avtaler på vegne av borettslaget bl.a. med forsikringsselskap, renhold m.m.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er i samsvar med budsjett.

Driftskostnadene er iht. budsjett. Det er brukt noe mer konsulentbistand i form av juridisk kompetanse for å løse interne saker i borettslaget, spesielt knyttet til PBE-saken.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ostmann Borettslag.

Lån
Ostmann Borettslag har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 695 751**	**3 072 556**	**2 695 751**	**2 394 293**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 131 180	1 302 351	1 366 140	782 040
Tilbakeføring av avskrivning	14	19 833	19 833	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-59 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 452 472	-1 639 489	-1 555 000	-1 142 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-301 458**	**-376 805**	**-188 860**	**-359 960**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 394 292**	**2 695 751**	**2 506 891**	**2 034 333**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 752 102	3 115 236
Kortsiktig gjeld	-357 810	-419 485
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 394 292**	**2 695 751**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 909 788	3 481 428	3 909 000	3 909 000
Andre inntekter	3	94	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 909 882**	**3 481 428**	**3 909 000**	**3 909 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-9 870	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-70 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-19 833	-19 833	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 791	-10 419	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 035	-85 600	-90 300	-95 000
Konsulenthonorar	7	-152 098	-75 376	-90 000	-115 000
Drift og vedlikehold	8	-140 229	-131 541	-150 000	-175 000
Forsikringer		-482 372	-417 063	-420 000	-530 000
Kommunale avgifter	9	-263 944	-224 615	-257 000	-302 000
Energi/fyring		-42 040	-43 992	-45 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 751	-126 201	-121 000	-121 000
Andre driftskostnader	10	-67 175	-150 832	-160 100	-90 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 441 730**	**-1 365 342**	**-1 409 860**	**-1 544 960**
DRIFTSRESULTAT		**2 468 152**	**2 116 086**	**2 499 140**	**2 364 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	112 609	55 598	0	50 000
Finanskostnader	12	-1 449 581	-869 333	-1 133 000	-1 632 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 336 972**	**-813 735**	**-1 133 000**	**-1 582 000**
ÅRSRESULTAT		**1 131 180**	**1 302 351**	**1 366 140**	**782 040**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 131 180	1 302 351		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 875 200	48 875 200
Tomt		6 664 800	6 664 800
Andre varige driftsmidler	14	19 833	39 667
SUM ANLEGGSMIDLER		**55 559 833**	**55 579 667**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		45 786	754
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 953
Driftskonto OBOS-banken		315 467	583 709
Sparekonto OBOS-banken		2 390 850	2 527 821
SUM OMLØPSMIDLER		**2 752 102**	**3 115 236**
SUM EIENDELER		**58 311 936**	**58 694 902**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 10 000		340 000	340 000
Opptjent egenkapital		15 421 251	14 290 070
SUM EGENKAPITAL		**15 761 251**	**14 630 070**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	28 077 875	29 530 347
Borettsinnskudd	16	14 115 000	14 115 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**42 192 875**	**43 645 347**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 258	102 803
Leverandørgjeld		12 383	87 349
Påløpte renter		141 259	104 469
Påløpte avdrag		112 910	124 934
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**357 810**	**419 485**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 311 936**	**58 694 902**
Pantstillelse	17	55 240 000	55 240 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.06.2024
Styret i Ostmann Borettslag

Håvard Bakken/s/ Jon Inge Buli/s/ Sumeet Singh Sanghera/s/

Andre Uldal/s/ Teodor Christopher Arouni/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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

Lån II	1 923 432
Felleskostnader	1 413 492
Forretningslokale	400 524
Lån leiligheter	171 804
Eiendomsskatt	536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 909 788**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	94
SUM ANDRE INNTEKTER	**94**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 791.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-85 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 831
Terje Foss AS	-11 250
Sivark	-47 767
SUM KONSULENTHONORAR	**-152 098**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-53 600
Drift/vedlikehold VVS	-9 383
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 989
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-140 229**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 997
Vann- og avløpsavgift	-126 945
Renovasjonsavgift	-129 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-263 944**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 783
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 064
Vaktmestertjenester	-21 266
Renhold ved firmaer	-26 432
Andre fremmede tjenester	-2 007
Andre kontorkostnader	-775
Telefon, annet	-88
Bankgebyr	-2 761

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-67 175**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 484
Renter av sparekonto i OBOS-banken	63 029
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 338
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 758
SUM FINANSINNTEKTER	**112 609**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 266 580
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-26 352
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-156 547
Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 449 581**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokført verdi 2006	48 875 200
SUM BYGNINGER	**48 875 200**

Tomten ble kjøpt i 2006. Gnr.208/bnr.512
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	59 500	
Avskrevet tidligere	-19 833	
Avskrevet i år	-19 833	
		19 833
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**19 833**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 833**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 22 år.		
	-28 294	
Opprinnelig 2020	525	
Nedbetalt tidligere	2 703 958	
Nedbetalt i år	804 902	
		-24 785
		665

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2011	-5 743 521	
Nedbetalt tidligere	4 959 360	
Nedbetalt i år	547 603	
		-236 558
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2020	-3 490 900	
Nedbetalt tidligere	335 281	
Nedbetalt i år	99 967	
		-3 055 652
		-28 077
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**875**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

	-14 115
Opprinnelig 2007	000
	-14 115
SUM BORETTSINNSKUDD	**000**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 115 000
Pantelån	28 077 875
Påløpte avdrag	112 910
TOTALT	**42 305 785**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	48 875 200
Tomt	6 664 800
TOTALT	**55 540 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79516921. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Utskiftning av brannslukkingsutstyr	i alle andeler
2015 - 2015	Utskiftning av brannslukkingsutstyr	i alle andeler
2015 - 2015	Oppgradering av oppgang D	
2015 - 2016	Nye dører til kjeller	samt utskiftning av låser til hovedport, oppganger og kjeller
2014 - 2015	Nye porttelefoner	
2013 - 2013	Rehabilitert gavlvegg mot bakgård	
2013 - 2014	Oppgradert felles elektrisk anlegg	
2012 - 2012	Rehabilitering av gavlvegg mot Mariboesg	
2011 - 2012	Pumpeanlegg til kloakksystemet	
2007 - 2008	Rehabilitering av bakgård	

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i OSTMANN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OSTMANN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Penneo Dokumentnøkkel: EUG3L-SKNYW-E1EO6-SXTFU-7ZY1T-51XYM

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EUG3L-SKNYW-E1EO6-SXTFU-7ZY1T-51XYM

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-06-19 13:36:38 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EUG3L-SKNYW-E1EO6-SXTFU-7ZY1T-51XYM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.06.24
Selskapsnummer: 5899 **Selskapsnavn:** Ostmann Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ajay Paul Singh er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne og protokollfører

Jarle Krokås Andresen foreslås som protokollvitne og Ajay aul Singh som protokollfører.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 85 000 kr.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Håvard Bakken

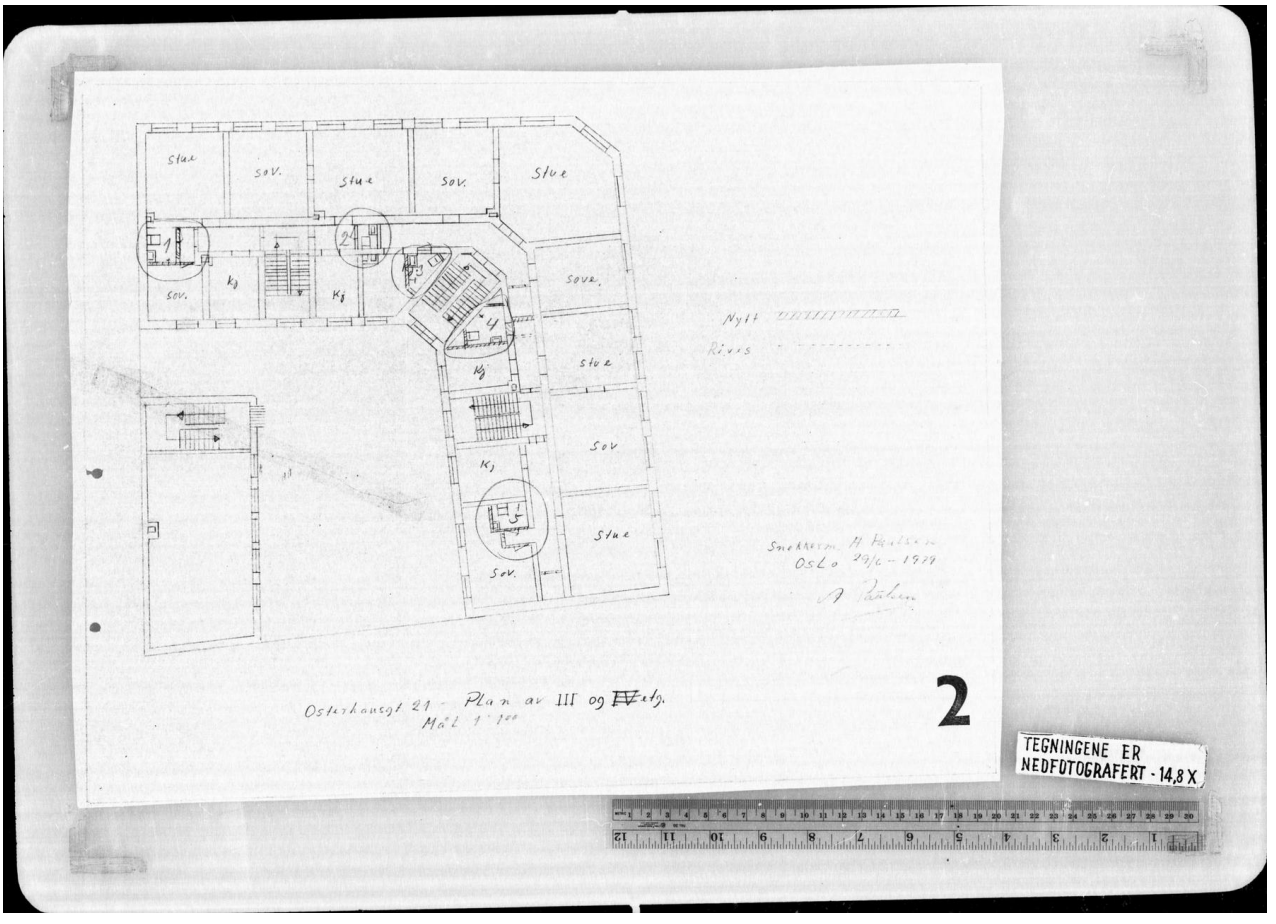
Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andrè Uldal
☐ Karl Trygve Kalleberg
☐ Sumeet Singh

**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

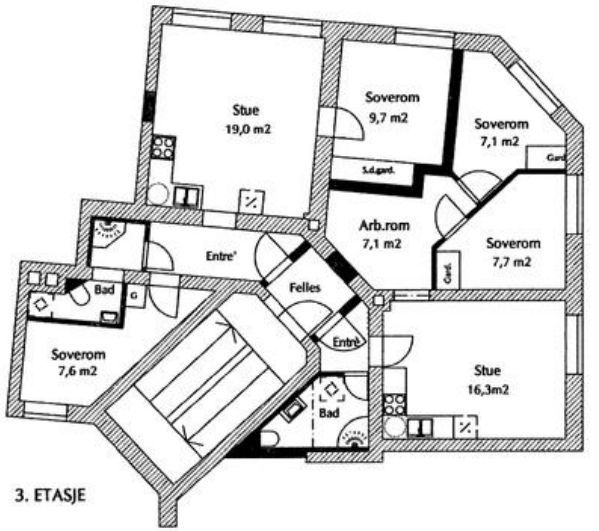
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.


Stue
Sov.
Stue
Sov.
Stue
Sov.
Kj
Kj
Sov.
Stue
Kj
Stue
Sov
Kj
Stue
Sov.
Nytt
Rivis
Smedkrem. H. Hansen
Oslo 29/6 - 1979
Østerhausgt 21 - Plan av III og ~~IV~~ etg.
Mål 1:100
2
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

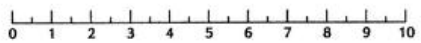
E3

Osterhausgata 21, 0184 Oslo

ANDEL 303
(TIDL. SEKSJON 5)



3. ETASJE



Leilighet Venstre: BRA/BOA = 50 kvm

Leilighet Høyre: BRA/BOA = 47 kvm

Løvstad AS
Prosjekt og Taksering
Odins gt. 23, 0266 OSLO
Tlf.: 22 55 44 06 – 907 22411
Fax: 22 55 95 01
Foretaksreg.: NO 985031592 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteensgate 19[illegible] *11 5040

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB 3/5-88 Gr

Arbeidet: **V.C. o.m 1 2., 3. og 4.etg.**

Adresse/tomt: **Osterhaugsgata 21** | Matr.nr: | Løpenr: **79/2612**

Bruker: **Snekkerm. A. Paulsen**
Osterhaugsgata 21
OSLO 1
PMB/EN

Ansvarshavende: **Snekkerm. A. Paulsen**
Osterhaugsgata 21
OSLO 1

Dato: 4. august 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

For M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

[illegible] ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeid: Innvendige forandringsarbeider i
1 etg. og reparasjonsarbeider i kjeller

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Osterhausgt. 21		74/1574

Byggherre: A.Paulsen,
Osterhausgt. 21,
Oslo 1.

Ansvarshavende: d.s.

RM/TA
Dato: 1.juni 1977

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

p.m. fung. Bygningsinspektør
R.Magnussen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANSV080

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Bruksendring fra beboelse til kontorer i 1.og 2.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Osterhausgaten 21		71/2311

Bygtherre | Ansvarshavende

Herr Arne Paulsen,
Osterhausgaten 21,

Oslo 1.

HG/SP

Dato

24.november 1972

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

H. G.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Utg. C-14. 10.000. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[23] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Rep.av soppskade i 1.et.og ny trapp fra kjeller til 1.et.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Osterhaus gaten 21	21 Osterhaus gaten	75/392

Byggherre
Arne Paulsen
Osterhaugs gaten 21
Oslo 1

Ansvarshavende
S.M.Arne Paulsen
Osterhaus gaten 21
Oslo 1

Dato: 8.februar 1978

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK. C-16 ANDVORD

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 208 /512 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	208
HUSLØPENR	34
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	BAKBYGNING, MUR, OSTERHAUSGT. 21, OSLO
LENGDE	1350
BREDDE	650
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	31.01.1996
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 31-1-1996 MORTEN PREMER
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	3
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	BYGGEANMELDT 1876
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM/RANDSONE, MURBYEN I OSLO
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPL. SE VEDL. FOTOSERIE
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hovedinnsgate 19[illegible] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Bruksendring fra leilighet til butikklokale og ny dør i 1.etg.

Arbeidsted	Matr.nr	Løp.nr
Osterhaus gate 21		.76/596

Byggherre

A.Paulsen
Osterhausgt. 21

Oslo 1.

Utført av

PMB/TL

Dato

27.mars 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK. C-14. ANSVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rørmontasje AS
Beverveien 15
0596 OSLO

Dato: 19.08.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201100508-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTERHAUS´ GATE 21E	Eiendom:	208/512
Tiltakshaver:	Geir Skarbø	Adresse:	PB 28, Kjelsås, 0411 OSLO
Søker:	Rørmontasje AS	Adresse:	Beverveien 15, 0596 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - OSTERHAUS´ GATE 21 E

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.08.2011.

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.

Pålegget om ferdigstillelse av 14.01.2011 er med dette oppfylt.

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 19.08.2011 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Geir Skarbø, PB 28, Kjelsås, 0411 OSLO, geirs@skarbo.net

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herstedvbgata 19[illegible] *1150 6U

Ferdigattest
(fo. mindre arbeider)

Innsetning 2 stk. W.C. samt sekning av en del tak i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Osterhausgaten 21		71/2558

☐ Tryghetsr ☐ Ansvarshavende ☐

Arne Paulsen D.S.
Osterhausgaten 21

OSLO 1

HG/AG
Dato

29.mars 1974

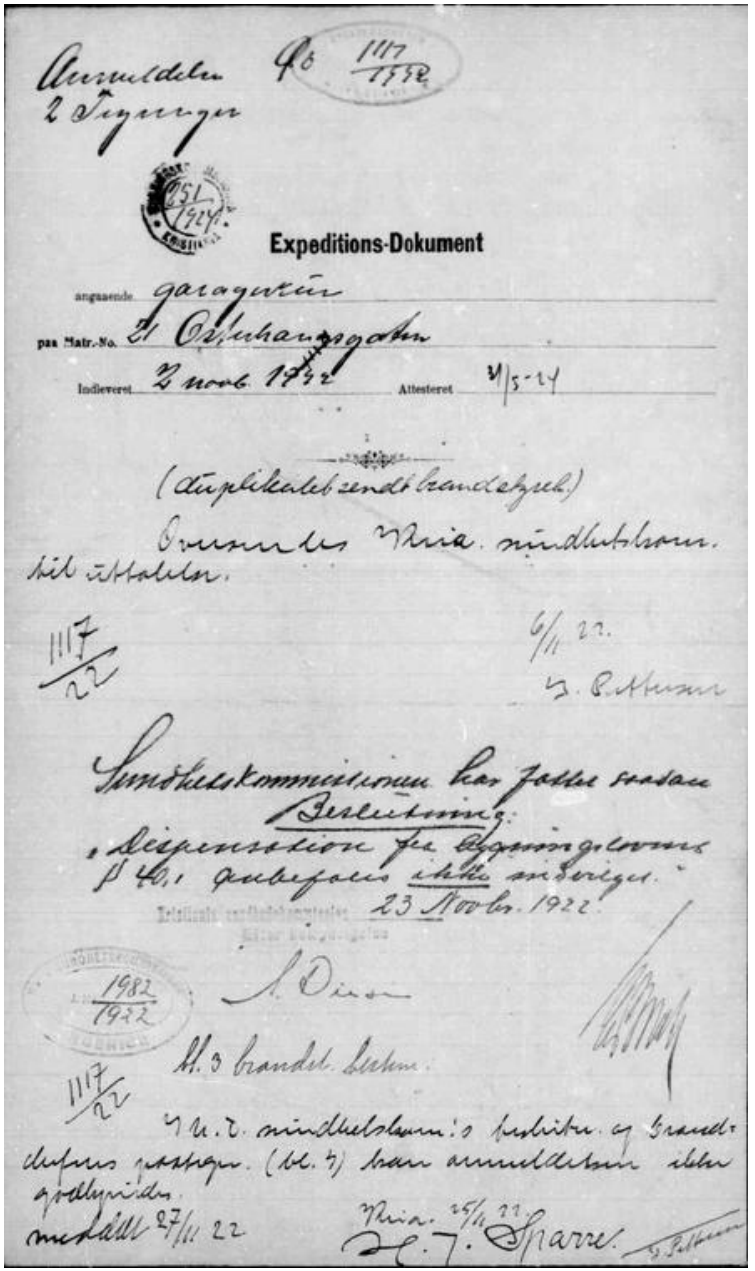
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Byggesaksrekker
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

[illegible] C-16 ANDVORD.

078



Anmeldelse
2 Tryggere

Expeditions-Dokument

angaaende garagevæn

paa Matr.-No. 21 Christiansgaden

Indleveret 2 nov. 1922 Attesteret 21/5-24

(duplikatet sendt brandstyret)

Overrets Mria. mindretsbrann.
bil installeret.

6/11 22.
H. Pettersen

Sundhedskommissionen har fattet saadan Beslutning:
„Dispensation for Opmagasinering
§ 40, 1 anbefales ikke anbefalet."
23 Novbr. 1922.

A. Dieserud

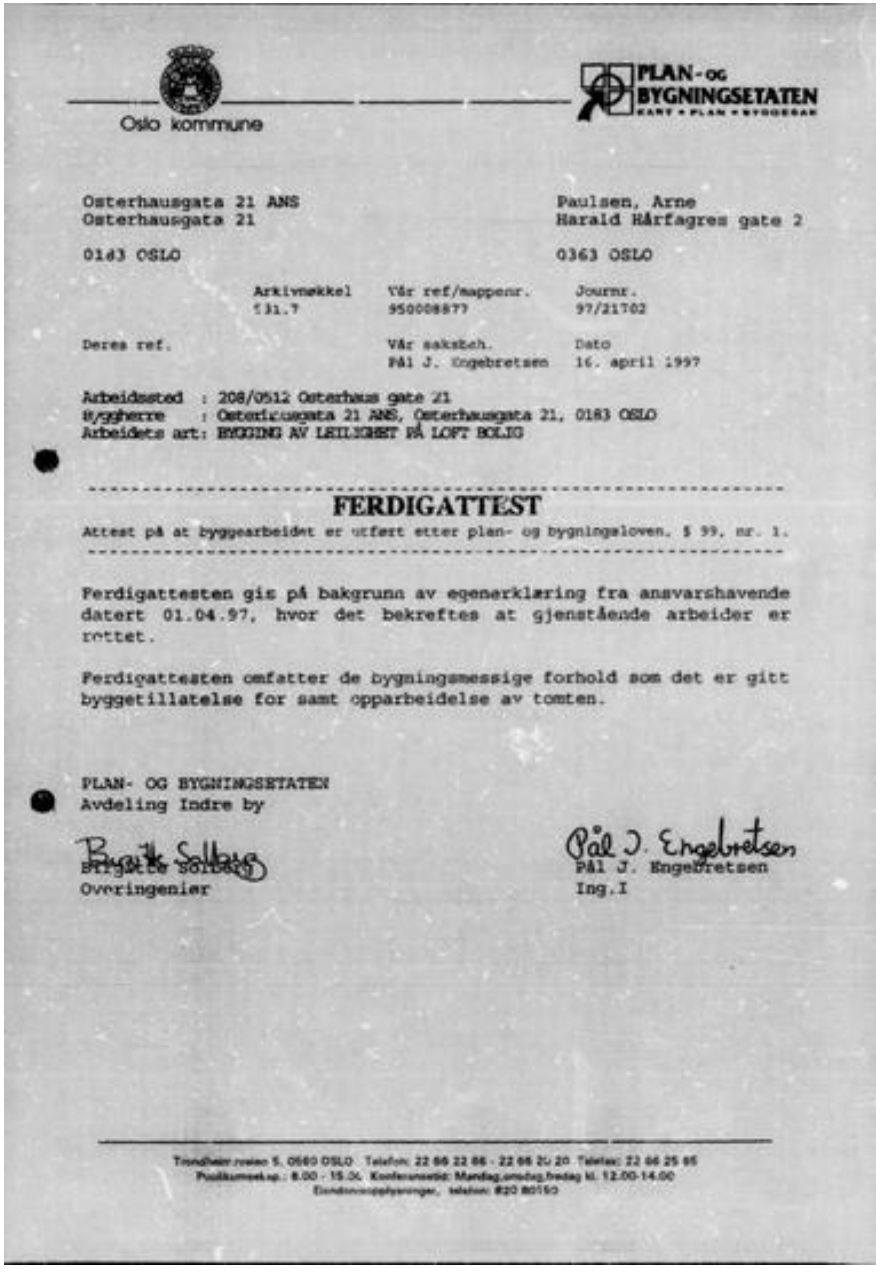
H. d. brandst. Lichtenberg

Mria. d. mindretsbrann.s bestyrer. og Brandvæsenets postbryder. (bl. a.) bram anmeldelsen ikke opbevaredes.
modtaget 27/11 22

Mria. 25/11 22
H. J. Sparre.
H. Pettersen

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 208 /512 /0 /0**

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	208
HUSLØPENR	33
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	LEIEGÅRD, MUR, OSTERHAUSGT. 21, OSLO
LENGDE	2550
BREDDE	2550
ANTALL SKORSTEINER	7
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	31.01.1996
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 31-1-1996 MORTEN PREMER
REGISTRERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	4
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	BYGGEANMELDT 1876
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	SENTRUM/RANDSONE, MURBYEN I OSLO
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPL. SE VEDL. FOTOSERIE.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Osterhausgata 21 ANS
Osterhausgata 21

0183 OSLO

Paulsen, Arne
Harald Hårfagres gate 2

0363 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
131.7	950008877	97/21702

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	16. april 1997

Arbeidssted : 208/0512 Osterhaus gate 21
Byggherre : Osterhausgata 21 ANS, Osterhausgata 21, 0183 OSLO
Arbeidets art: BYGGING AV LEILIGHET PÅ LOFT BOLIG

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 01.04.97, hvor det bekreftes at gjenstående arbeider er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Brigitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 95
Publikumsekspedisjon: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Prosjekt Planung A/S
Kongens gate 31
0153 OSLO

Dato: 24.02.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199903505-48 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTERHAUS GATE 21	Eiendom:	208/512/0/0
Tiltakshaver:	Eigil Skarbø	Adresse:	Postboks 28 Kjelsås, 0411 OSLO
Søker:	Prosjekt Planung A/S	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - OSTERHAUS GATE 21

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.02.2011 av:

Emil Ager-Wick - Saksbehandler
Anne-Lise Bye - Enhetsleder

Kopi til:
Eigil Skarbø, Postboks 28 Kjelsås, 0411 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Innredning 6 w.c. i kjeller hovedbygning,
1 w.c. + vindeltrapp i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Osterhaugsgt. 21		69/3289

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende

Herr Arne Paulsen,
Osterhaugsgt. 21,

OSLO 1.

HG/AU
Dato
25. januar 1971.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

H. G.
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SIL C-16. 4000. ANDVORD. 2240/70. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Løvstad AS
Odins gate 23
0266 OSLO
k-loevst@online.no

Dato: 03 JUNI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200611160-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTERHAUS´ GATE 21A	Eiendom:	208/512/0/0
Tiltakshaver:	Andre Pedersen	Adresse:	Otto Sverdrupsgate 63, 3678 NOTODDEN
Søker:	Løvstad AS	Adresse:	Odins gate 23, 0266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - OSTERHAUS´ GATE 21A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
enhetsleder

Emil Ager-Wick
saksbehandler

Kopi til:
Andre Pedersen, Otto Sverdrupsgate 63, 3678 NOTODDEN, andre@ihus.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[illegible] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Tillatelse til nødvendige forandringsarbeider i 1. etg.

Gatenavn	Matr.nr.	Tillatelse av
Østerhausgaten 21		11/1879

Bygherre	Ansvarshavende
Snekkerm. A. Paulsen Østerhausgaten 21 OSLO 1	D.S.

HG/AG
Dato

29.mars 1974

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Lic. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsbsgate 19[illegible] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring fra butikk til biljardsalong

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Osterhaus'gate 21	Gnr.208, bnr.512	91/0847

Byggherre

Osterhaus'gate 21
v/Arne Paulsen
Harald Hårfagres gate 2
0363 OSLO

Ansvarshavende

Van Tran Loc
Osterhaus'gate 21
0183 OSLO

LOS/tfn
Dato 24.09.1991

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Leif O. Solheim

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C 76 AN0480

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0272/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Osterhaus' gate 21B 0183 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 512, snr 3 (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