

Glückstads gate 2A



Velkommen til

Glückstads gate 2A



Salgsoppgaven produsert 16. oktober 2025

St. Hanshaugen

Klassisk og særegen selveier, rehabilitert i 2022 - Rosetter, stukkatur, kakkelovn og generøs takhøyde

Prisantydning	9 250 000,-
Omkostninger	240 812,-
Totalpris	9 490 812,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 911,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1894

Ansvarlig megler	Morten Styrmoe Hannestad
Telefon	926 33 165
E-post	m.hannestad@nordvikbolig.no

Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik St.Hanshaugen ønsker velkommen til Glückstads gate 2a! Dette er en spennende leilighet, kraftig rehabilitert i 2022, med særegent preg, god standard og originale detaljer. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene!

- Leiligheten ligger sentralt på St. Hanshaugen med nærhet til alt av byens fasiliteter, flere fine parker og god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

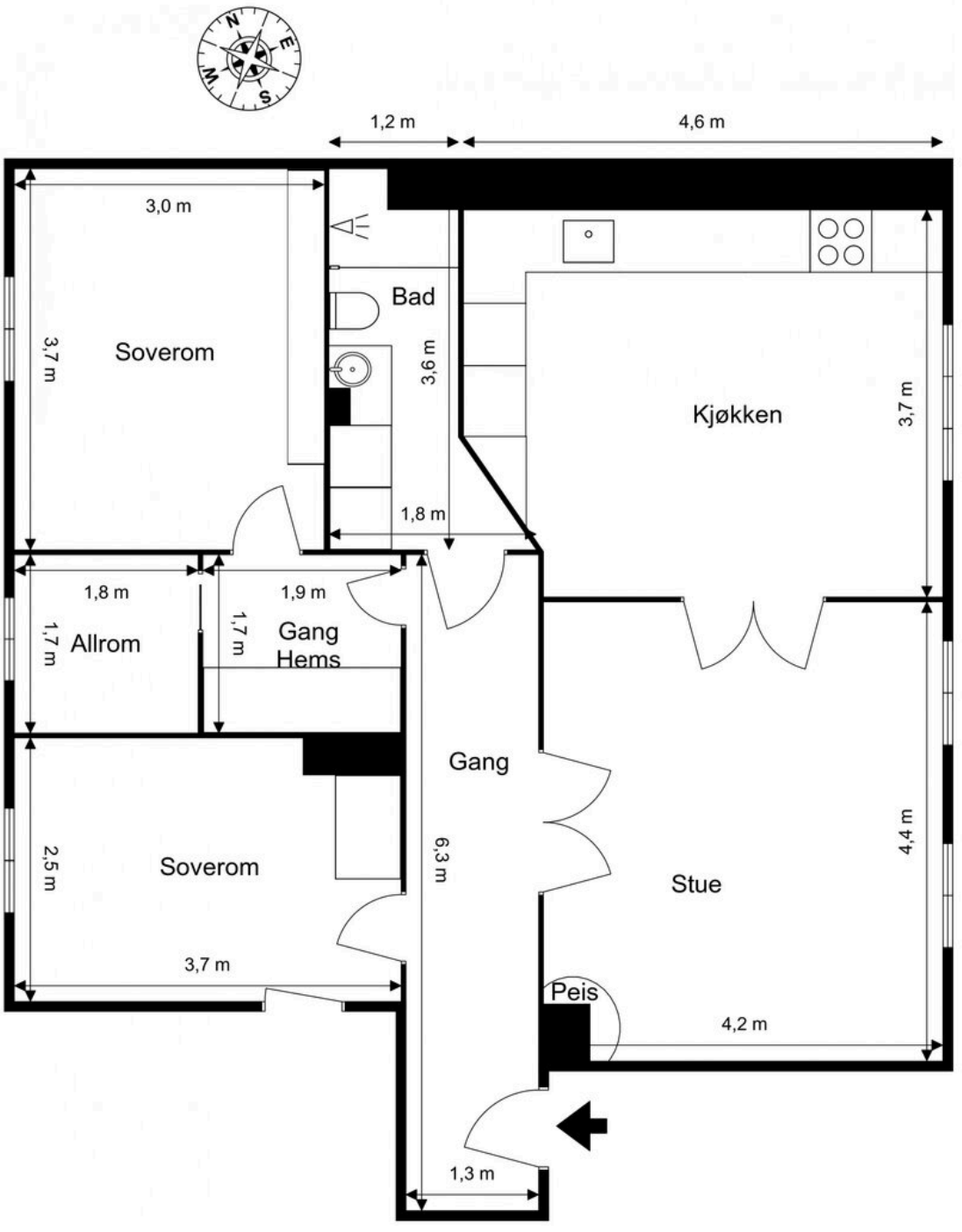
- Nydelige rosetter og stukkatur
- Generøs takhøyde på 3 meter
- Doble fløydører
- Lune fargevalg og tapet som gir en unik stil
- Fiskebensparkett med behagelig gulvvarme (stue/kjøkken)
- Originale tregulv på soverom
- Flott kakkelovn (2022)
- Schmidt-kjøkken med kompositt benkeplate (2022)
- Delikat bad (2022)
- Soverom mot bakgård
- Utsikt mot Bislett
- Lofts- og kjellerbod

Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	89 kvm

Glückstads gate 2A

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.












KOMPAKT















Informasjon

Glückstads gate 2A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0437/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Glückstads gate 2A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 176, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Katinka Dahle Piene
Stian Green

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
231 250,- (Dokumentavgift)
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
240 812,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
253 512,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 490 812,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 503 512,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 89 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, tre soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En kjellerbod på ca. 4 kvm. og en loftsbod med gulvareal på ca. 4 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en flott gang som gir et godt førsteinntrykk. Du legger umiddelbart merke til den nydelige tapeten som kombinert med malt panel gir et dekorativt og eksklusivt utseende til rommet. I gangen kan det enkelt innredes med knagger/stumtjener og skohylle for oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene. I denne flotte leiligheten finner du en rekke originale detaljer som er godt bevart og gir sjarm samt en rekke moderne fasiliteter og komfort. Leiligheten ble i stor grad pusset opp i 2022 - her er det gjennomført kvalitet i alle ledd, med nøye utvalgte materialer og et eksklusivt uttrykk.

Kjøkken:
Lekkert og særegent spisekjøkken fra kvalitetsleverandøren Schmidt. Moderne kjøkken fra 2022 med glatte fronter og kompositt benkeplate. Underlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Grohe. Det er integrerte hvitevarer som består av innfelt platetopp med integrert ventilator, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstopper. Tapet på den ene veggen gir en unik stil som blir et blikkfang i rommet. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med masse lagringsplass og godt med benkeplass for matlaging. Dette er drømmekjøkkenet for deg som er glad i å lage mat! På kjøkkenet er det god plass til stort spisebord - perfekt for lange middager med venner og familie.

Kjøkkenet og stuen er skilt med malte, doble fløydører.

Stue:
Lun og innbydende stue med fantastiske detaljer. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. I stuen er det generøs takhøyde på hele 3 meter, godt lysinnslipp via store vindusflater som gir en luftig atmosfære. De dype, tidstypiske vinduspostene er perfekt for planter og dekor. Leiligheten ligger i en ærverdig bygård fra slutten av 1800-tallet, og de flotte, klassiske detaljene med rosett og nydelig stukkatur er godt bevart. Herlig kakkelovn (2022) sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Rommet har overflater som ble pusset opp i 2022 med fiskebensparkett med behagelig varme og veggene er malt i lune farger. Videre har stuen en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel.

Tre soverom:
Leiligheten har tre lune soverom vendt mot rolig bakgård. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og innebygd garderobeskap. Soverom 2 og 3 har god plass til seng, garderobeskap og skrivepult. Rommene fungerer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor. Soverom 2 har plassbygd bokhylle langs den ene veggen. På begge soverommene er det bevart det originale tregulvet som passer godt med de lune fargevalgene.

Det tredje soverommet har egen hems. Takhøyden målt til hele 3,11 meter. Stige opp til en hems med et gulvareal på ca. 3 kvm. Løsningen er tegnet av en arkitekt, for å optimalisere arealet. Både hemsen og skapene kan enkelt fjernes dersom man ønsker det. Rommet er byggemeldt som pikeværelse, men skapet og veggen må fjernes for å tilfredsstille dagens krav til soverom.

Bad:
Rålekkert og delikat pusset opp i 2022. Her er det valgt moderne farger og materialer med fliser, gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er utstyrt med dusjhjørne med blandebatteri fra Grohe med dobbelt dusjhode, veggmontert toalett og baderomsinnredning med benkeplate med servant og blandebatteri fra Grohe. Rommet har elektrisk styrt avtrekk og opplegg for vaskemaskin. På badet er det innebygde hyller som står i stil med baderomsinnredningen og sikrer godt med lagringsplass.

Overflater:
Gulv: Fiskebensparkett på kjøkken, gangen og i stuen, originalt tregulv på soverommene og fliser på badet. Selger opplyser at det er originalt tregulv under parketten.
Vegger: Malte vegger, tapet, panel og fliser.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til ca. 3,05 meter.

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

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: Entrepenør Oslo, sommeren 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Oslo, sommeren 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Oslo, sommeren 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kakkelovn sommeren 2022. Gustav Oddson Lund

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Oslo, sommeren 2022/TRG elektro

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Oslo, sommeren 2022

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Et av vinduene mot bakgården har morken bunnsvill. Det er sameiets ansvar å vedlikeholde vinduer og ytre fasade, og feilen er kjent. Etter det vi vet vil vinduet trolig skiftes til våren.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med salg i 2021

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?
Ja
Beskriv: Det foreligger forslag om utbygging av Glückstads gate 1. Prosjektet har fått midlertidig forbud fra Plan og bygningsetaten

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det pågår en diskusjon om utskifting av alle vinduer i sameiet. Sameiet har besluttet å ikke skifte alle vinduer i denne omgangen, kun de som er skadet (gjelder ett, muligens to vinduer i leiligheten vår).

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.

- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vinduer med treramme og 2-lags glass. Vindusglass er datert 1980.
- Entrédør med profiltert og malt overflate med glass.
- Baktrappdør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.
- Innvendig dører med profilert og malt overfalte

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:

- Ildsted:
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
Det registreres riss/sprekk i brannvegg ved peisen.

- Kjøkken:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg i sjakt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

- Vannledninger:
Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

- Felles varmtvannsbereder:
Det registreres drypplekkasje fra bereder.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Det er felles varmtvannsbereder i kjelleren.

- Ventilasjon:
Kun ventilering via åpning av vindu. (Løsningen var vanlig ved byggeår, men oppfyller ikke dagens krav.)

- Våtrom:
Oppsummering av overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 22 mm kravet er 25 mm. Det er ingen noe synlig oppbrett av membran ved terskel.
Det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til kravet ved etableringsår.
Det er ikke registrert fall på 1:100 utenfor dusjen.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. (området ved toalettet.)
Det er misfarging/svertesopp i elastisk fugemasse i overgang gulv/vegg i dusjsone.
Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under). Riss/sprekk i fugen rundt flisen.

Oppsummering av sanitærutstyr
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Vinduer og dører:
Det registreres råteskader i karmer på utsiden av vindu som vender mot bakgård.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Vinduer og dører subber i karm/terskel. Selger informerer om at det trekker kaldt luft gjennom vinduene.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering

- Etasjeskille:
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 34 mm over hele rommet og ca. 21 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. I forbindelse med utleie skal styret eller forretningsfører gis melding om beboers navn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad, kjøkken og stue
- Panelovner
- Peis

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 911,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Det vil bli en husleieøkning fra 1.1, men den er ikke satt hvor stor økningen vil bli per dags dato.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eienomsskatt

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

Eiendomsskatt

Kr 2 113,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-

avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 999 711,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 998 842,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2 , orgnr. 987206632

Om sameiet

- Sameiet består av 24 seksjoner.

Bytte av vinduer:
Det ble vedtatt at styret fortsetter arbeidet med å søke Plan og Bygg om tillatelse til å byte alle vinduer, innhente fullstendig tilbud, søke Miljøetaten om tilskudd, samt innhente lånetilsagn og opprete mulig IN-ordning gjennom OBOS. Ferdig tilbud med nøyaktig kostnad for helhetlig byte av vinduer legges frem for en ekstraordinær generalforsamling, hvor det stemmes over om sameiet skal gjennomføre det eller ikke. På denne ekstraordinære generalforsamlingen skal det også legges frem en helhetlig vedlikeholdsplan. Møtet er ikke avholdt.

Styreleder opplyser at ca. 15 vinduer skal byttes og sameiet vil ta opp et lån på ca 500.000 som vil bli lagt på husleien etter brøk. Lånet vil få 30 års nedbetalingstid. Kjøper må derfor forvente økt felleskostnader og fellesgjeld.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko. Hjemmelsskifte kan ikke finne sted uten OBOS's samtykke.

Informasjon om fellesgjeld

Det er ikke registrert noe lån på selskap og leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 25 666,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 85 173,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 33 928,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne og for øvrig skjer i hht. gjeldende lover og forskrifter.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring Asa
Polisenr. 1439910-2.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 608 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen. Kort vei fra leiligheten til den populære St.Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. Søndagsåpne Bunnprisen ligger rett ved.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk med 17-, 18- og 19- trikken. Disse tar deg

enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 2 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Gåavstand til Nationaltheatret eller Majorstuen t-banestasjon.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Soverom 1 var tidligere kjøkken. Kjøkken er flyttet ut til stuen.
Døråpning mellom soverom 1 og det som er merket allrom er blendet igjen.
Badet er utvidet inn mot gangen og det er blendet igjen døråpning mellom kjøkken og bad samt dør mellom soverom 2 og bad.
Soverom 3 (hems og skap) - Rommet er byggemeldt som pikeværelse, men skapet og veggen må fjernes for å tilfredsstille dagens krav til soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak
Saksnr: 202552435
Saken gjelder: Vår Frelsers Gravlund / Akersbakken 32. Kontor - tjenesteyting - bevaring av kulturmiljø

Pågående byggesaker:
Glückstads gate 1 - oppføring av nybygg og renovering av eksisterende tomannsbolig. Saksnummer 202504028
Søknaden omfatter et nytt infill-bygg med I sammen ni boliger, samt næringsareal i første etasje, underliggende boder og tekniske rom i kjellerplan, og en omfattende rehabilitering av den eksisterende, bevaringsverdige bygningen på eiendommen. Prosjektet er plassert i et sentralt område av Oslo, nær Bislett og St. Hanshaugen, hvor behovet for flere sentrumsnære boliger er stort. Prosjektet kombinerer bevaring av verdifull bygningsarv med behovet for fortetning og nye boliger i hovedstaden. Boligbygg på 5 etasjer eller mer. Det er sendt inn søknad om rammellatelse.

Hallings gate 1 B - bruksendring av deler av næringslokale til hudpleiesalong. Saksnummer 202510715
Hallings gate 1 A - bruksendring av butikk til servering, seksjon 2. Saksnummer 202507099
Dalsbergstien 6 A - bruksendring fra næringslokale til pub med servering. Saksnummer 202508756
Waldemar Thranes gate 4 - loftsutbygging. Saksnummer 202507625

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/176/13:
27.05.1981 - Dokumentnr: 505286 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse ang. kontorer i kjeller
Rettighetshaver: Selskapet for invandrerboliger
Kan ikke slettet uten samtykke fra bygningsrådet
Registrert med feil dokumentnummer
Rettet etter tingl. §18
29.05.2024 Arkivref. 20/57595-2
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2004 - Dokumentnr: 12488 - Forkjøpsrett på vilkår
Rettighetshaver: Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)org.nr.
937 052 766
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:176 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2004 - Dokumentnr: 12488 - Urådighet
Hjemmelsskifte kan ikke finne sted uten OBOS'samtykke.
Pantsettelse kan foretas uten slikt samtykke.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:176 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2025 - Dokumentnr: 1121820 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.05.2004 - Dokumentnr: 30698 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 7/8
Ny seksjon:

Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1629

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 152 048,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. oktober 2025

Ansvarlig megler

Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Glückstads gate 2A

Glückstads gate 2A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	5 min 0.5 km

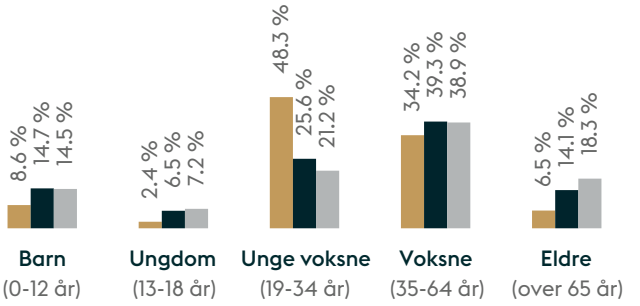
Offentlig transport

St. Hanshaugen	Linje FB5A, FB5B, 21, 37	2 min 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	3 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	3 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Bislett	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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

Glückstads gate 2A
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1894
BRA: 89 m^2
BRA-i: 82 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	9	2	1

Supertakst
GNR: 217 BNR: 176 SNR: 13

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Glückstads gate 2A
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36626

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres råteskader i karmer på utsiden av vindu som vender mot bakgård.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Vinduer og dører subber i karm/terskel. Selger informerer om at det trekker kaldt luft gjennom vinduene.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med råte må påregnes. Det er fare for fukt/lekkasjer inn i konstruksjonen. Kostnad er kun avsatt for utskifting av vinduer som vender mot bakgård.

Det er fremlagt dokumentasjon merket:
"Styret i sameiet Glückstads gate 2 bekrefter med dette at vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer er sameiets felles ansvar og ikke den enkelte deleier. Alle kostnader tilknyttet fasade, herunder vinduer, ligger på fellesskapet.
Sameiet besluttet på ekstraordinær generalforsamling i septemper 2025 å ikke bytte alle vinduer i gården. Vinder som er ødelagt, enten på grunn av råte eller andre forhold, skal etter planen byttes fortløpende. Styrt estimerer oppstart våren 2026. Utgiftene til dette vil etter planen belastes det ordinære driftsbudsjettet / felles lån."

Ellers bør det påregnes vendlikehold og overflatebehandling. Dette for lengst mulig levetid. Men en utskifting bør påregnes i nær fremtid.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 34 mm over hele rommet og ca. 21 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Ved utbedring/ avrenning av etasjeskille må det påregnes kostnader mellom 50 000 - 150 000.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
Det registreres riss/sprekk i brannvegg ved peisen.

Anbefalte tiltak

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipeløpet er over 50 år.
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
Puss og overflatebehandling av riss/sprekk anbefales og jevnlig kontroll av overflaten.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg i sjakt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlig tilsyn av sjakter anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Fordelerskap er plassert på badet.
Stoppekran til kjøkken og bad er montert i luke under vasken på badet. Stoppekran fungerer.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannsbereder: Felles varmtvannsbereder.

Oppsummering

Det registreres drypplekkasje fra bereder.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det er felles varmtvannsbereder i kjelleren.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. Berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet med vil blir bekostet gjennom husleia.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) og registrerte avvik er påregnelig i tiden som kommer. Det kan være fare for større lekkasjer i tiden som kommer.

Ventilasjon

Oppsummering

Kun ventilering via åpning av vindu. (Løsningen var vanlig ved byggeår, men oppfyller ikke dagens krav.)

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 22 mm kravet er 25 mm. Det er ingen noe synlig oppbrett av membran ved terskel.
Det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til kravet ved etableringsår. Det er ikke registrert fall på 1:100 utenfor dusjen.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. (området ved toalettet.)
Det er misfarging/svertesopp i elastisk fugemasse i overgang gulv/vegg i dusjsone.
Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under). Riss/sprekk i fugen rundt flisen.

Anbefalte tiltak overflater

Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.
Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.
Jevnlig kontroll av riss/sprekker anbefales. En utskifting/utbedring bør påregnes.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, ellers anbefales det å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det registreres hull/åpning i sikringsskapet. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Det er fremlagt samsvarserklæring merket endring. Dokument hentet fra boligmappen.
Datert 2022-08-25.
Det er fremlagt risikovurdering og sluttkontroll merket: Hele anlegget - Leilighet. Downlights er kjøpt inn av beboer" Datert 2022.08.25.
Det er fremlagt risikovurdering og sluttkontroll merket: Gjeller VK skjøting. Datert 2022.06.28.
Alle dokumentasjon som er fremlagt er fra Trg-elektro AS

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Soverom 1 var tidligere kjøkken. Kjøkken er flyttet ut til stuen.
Døråpning mellom soverom 1 og det som er merket allrom er blendet igjen.
Badet er utvidet inn mot gangen og det er blendet igjen døråpning mellom kjøkken og bad samt dør mellom soverom 2 og bad.
Det er benyttet tegninger hetet fra byggesak 1979.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.10.2025	**17.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Katinka Dahle Piene**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Stian Green**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke
gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Glückstads gate 2A, 0170 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**176**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**13**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1894**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Info: Selger informerer om at det er originalt tregulv undet det nye gulvet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2022	Det er fremlagt faktura merket: Kakkelovnsmureren Lund. Setting av kakkelovn. Datert 21.06.2022. Faktura er hentet fra Boligmappen.	Ja
2022	Det er fremlagt flere fakturaren for div oppgradering av leiligheten i 2022. Enkelte timelister med arbeids beskrivelse. Se nærmere beskrivelse i boligmappen.	Ja
2022	Det er fremlagt risikovurdering og sluttkontroll merket: "Leilighet. Downlights er kjøpt inn av beboer" Datert 2022.08.25. Det mangler samsvarserklæring. Det er fremlagt risikovurdering og sluttkontroll merket: Gjeller VK skjøting. Datert 2022.06.28. Det mangler samsvarserklæring. Alle dokumentasjon som er fremlagt er fra Trg-elektro AS	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	82	82	0	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**89**	**82**	**7**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	81	81	0	Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og kontor.	
Totalt m²	**81**	**81**	**0**		

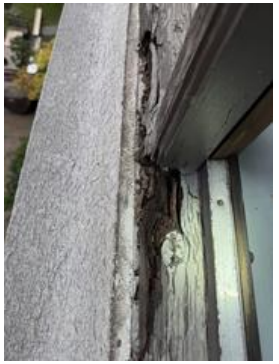
Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 27.
Loftsbod med skråtak, gulvareal er målt til ca 4 m² måleverdig areal er målt til ca. 3 m² (medtatt som BRA-e). Bodene er merket 09.
Det er etablert en innvendig hems med et gulvareal på ca 3 m². Ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører





Beskrivelse
Vinduer med treramme og 2-lags glass. Entrédør med profiltert og malt overflate med glass. Baktrappdør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med profilert og malt overfalte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datert 1980.
Ukjent alder på innvendig dører og ytterdører.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-3**

Det registreres råteskader i karmer på utsiden av vindu som vender mot bakgård.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Vinduer og dører subber i karm/terskel. Selger informerer om at det trekker kaldt luft gjennom vinduene.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med råte må påregnes. Det er fare for fukt/lekkasjer inn i konstruksjonen. Kostnad er kun avsatt for utskifting av vinduer som vender mot bakgård.

Det er fremlagt dokumentasjon merket:
"Styrt i sameiet Glückstads gate 2 bekrefter med dette at vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer er sameiets felles ansvar og ikke den enkelte deleier. Alle kostnader tilknyttet fasade, herunder vinduer, ligger på fellesskapet.
Sameiet besluttet på ekstraordinær generalforsamling i septemper 2025 å ikke bytte alle vinduer i gården. Vinder som er ødelagt, enten på grunn av råte eller andre forhold, skal etter planen byttes fortløpende. Styrt estimerer oppstart våren 2026. Utgiftene til dette vil etter planen belastes det ordinære driftsbudsjettet / felles lån."

Ellers bør det påregnes vendlikehold og overflatebehandling. Dette for lengst mulig levetid. Men en utskifting bør påregnes i nær fremtid.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-3**

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 34 mm over hele rommet og ca. 21 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.
Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Ved utbedring/ avrenning av etasjeskille må det påregnes kostnader mellom 50 000 - 150 000.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Kakkelovn

Selger har informert om at kakkelovnen ble montert i 2022.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-2**

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
Det registreres riss/sprekk i brannvegg ved peisen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipeløpet er over 50 år.
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
Puss og overflatebehandling av riss/sprekk anbefales og jevnlig kontroll av overflaten.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet fremstår med normal stand i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
Schmidt kjøkken fra 2022. Kjøkkenet har latte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Grohe, innfelt platetopp med integrert ventilator. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn. Kjøkkenet er utstyr med komfyrvakt og vannstopper.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Soverom 1 var tidligere kjøkken. Kjøkken er flyttet ut til stuen.
Døråpning mellom soverom 1 og det som er merket allrom er blendet igjen.
Badet er utvidet inn mot gangen og det er blendet igjen døråpning mellom kjøkken og bad samt dør mellom soverom 2 og bad.
Det er benyttet tegninger hetet fra byggesak 1979.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ingen ferdigattest fra selve byggeåret.
Det er innhentet expedisjons dokument datert: datet 1894.
Kilde planninsyn.

Det er innhentet ferdigattest datert: 1979 merket innredning av WC i 1-4 etg.
Kilde planninsyn.

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

Takhøyder er målt til:
Gang: 3,03 m.
Soverom 1: 3,11.
Soverom 2: 3,12 m.
Kontor: 2,21 - 3,11 m.
Bad: 2,50 m.
Stue: 3,05 m.
Kjøkken: 3,04 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Ellers har boligen eldre avløpsrør i sjakt.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg i sjakt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlig tilsyn av sjakter anbefales.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. 2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Fordelerskap er plassert på badet. Stoppekran til kjøkken og bad er montert i luke under vasken på badet. Stoppekran fungerer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i felles trappegang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring merket endring. Dokument hentet fra boligmappen. Datert 2022-08-25. Det er fremlagt risikovurdering og sluttkontroll merket: Hele anlegget - Leilighet. Downlights er kjøpt inn av beboer" Datert 2022.08.25. Det er fremlagt risikovurdering og sluttkontroll merket: Gjeller VK skjøting. Datert 2022.06.28. Alle dokumentasjon som er fremlagt er fra Trg-elektro AS	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**
Det registreres hull/åpning i sikringsskapet. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Det er fremlagt samsvarserklæring merket endring. Dokument hentet fra boligmappen. Datert 2022-08-25. Det er fremlagt risikovurdering og sluttkontroll merket: Hele anlegget - Leilighet. Downlights er kjøpt inn av beboer" Datert 2022.08.25. Det er fremlagt risikovurdering og sluttkontroll merket: Gjeller VK skjøting. Datert 2022.06.28. Alle dokumentasjon som er fremlagt er fra Trg-elektro AS Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.9 Varmtvannsbereder: Felles varmtvannsbereder.

Plassering bereder	
Beredere er plasser i felles bod i kjelleren.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2 x 1993	
Størrelse	
390 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det registreres drypplekkasje fra bereder.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det er felles varmtvannsbereder i kjelleren.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. Berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet med vil blir bekostet gjennom husleia.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) og registrerte avvik er påregnelig i tiden som kommer. Det kan være fare for større lekkasjer i tiden som kommer.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Kun ventilering via åpning av vindu. (Løsningen var vanlig ved byggeår, men oppfyller ikke dagens krav.)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.11 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har informert om at badet er oppgradert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 22 mm kravet er 25 mm. Det er ingen noe synlig oppbrett av membran ved terskel.
Det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til kravet ved etableringsår. Det er ikke registrert fall på 1:100 utenfor dusjen.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. (området ved toalettet.)
Det er misfarging/svertesopp i elastisk fugemasse i overgang gulv/vegg i dusjsone.
Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under). Riss/sprekk i fugen rundt flisen.



Anbefalte tiltak overflater

Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.
Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.
Jevnlig kontroll av riss/sprekker anbefales. En utskifting/utbedring bør påregnes.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Merknad: Slukristen er tilpasset i ettertid som gjør at risten ikke passer. Det bør påregnes jevnlig rens av sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er ustyrt med dusjhjørne med blandebatteri fra Grohe med dobbelt dusjhode. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, benkeplate med servant og blandebatteri fra Grohe. Rommet har elektrisk styrt avtrekk. Fordelerskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes, ellers anbefales det å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 57,6 %.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Piene, Katinka Dahle	9578-5993-4-2986442	2025-09-19 08:01:02
Green, Stian	9578-5990-4-2933043	2025-09-19 08:11:28

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
19. sep. 2025

Oppdragsnummer
5-0437/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Glückstads gate 2A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Katinka Dahle Piene, Stian Green

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 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: 90563945
Forsikret i: Protector AS

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: Entrepenør Oslo, sommeren 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Oslo, sommeren 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Oslo, sommeren 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kakkelovn sommeren 2022. Gustav Oddson Lund

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Oslo, sommeren 2022/TRG elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Oslo, sommeren 2022

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Et av vinduene mot bakgården har morken bunnsvill. Det er sameiets ansvar å vedlikeholde vinduer og ytre fasade, og feilen er kjent. Etter det vi vet vil vinduet trolig skiftes til våren.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med salg i 2021

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?
Ja

Beskriv: Det foreligger forslag om utbygging av Glückstads gate 1.

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

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

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

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

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

Beskriv: Det pågår en diskusjon om utskifting av alle vinduer i sameiet. Beslutning er ikke tatt per dags dato

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: 5-0437/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Green, Stian	**2025-09-19**	**Piene, Katinka Dahle**	**2025-09-19**

Identifikasjon

bankID Green, Stian

Identifikasjon

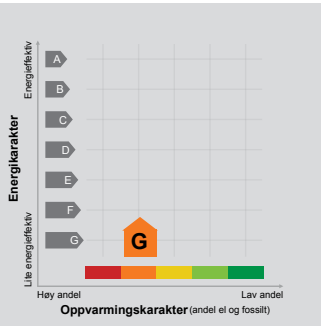
bankID Piene, Katinka Dahle

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Glückstads gate 2A
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80530714
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-170347
Dato	18.09.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 11 394 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 997 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg
- Fyr riktig med ved
- Tetting av luftlekkasjer

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0437/25 . Vår ref.: 0623-1-13 Dato: 19.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gluckstadgata 2 Sameie
Organisasjonsnr:	987206632
Andelseier:	Piene, Katinka Dahle
Medeier:	Green, Stian
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Glückstads Gate 2 A, 0170 OSLO
Andelsnummer:	13
Gnr.	217
Bnr.	176
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1439910-2.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 15% fra 01.01.25.
Sameiet består av 24 seksjoner.
Sameiet har ingen lån.
Andre eventuelle merknader: Selv om selskapet har blitt sameie skal forkjøpsretten opprettholdes. Se vedtektene § 4 om forkjøpsrett. Det skal betales gebyr til Avd. Forkjøp for forhåndsvarsling av forkjøpsretten og til Avd. Medlemslag som foretar eierskifte.
Styret kan kontaktes på e-post: gluckstadgata2@styrerommet.no

Det er ikke registrert noe lån på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 911,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 911,00	

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:	690,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	25 666,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher von Munthe Av Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@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**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Petter Christian Syversen, e-post: gluckstadgt2@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
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 eventuell forkjøpsrett er avklart og 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 623
EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2

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 med møte:
Avstemningen åpner 14. mai kl. 21:00 og lukker 18. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/623

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 18:00 , Hammersborg torg 1.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtak om bruk av fellesmidler
7. Bytte av vinduer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Petter Christian Syversen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ole Helseth og Bente Jensen er valgt.

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. s.623 Revisjonsberetning.pdf
2. s.623 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 21 000,-

Sak 6

Vedtak om bruk av fellesmidler

Forslag fremmet av:
Espen August Irgens

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet vedtar at utgifter til bevertning, mat, drikke og andre naturalytelser til styret eller tillitsvalgte ikke skal overstige kr 2 000 per kalenderår samlet for hele styret.

Med “naturalytelser” menes ikke ordinært styrehonorar vedtatt av årsmøtet, men utgifter til servering, gaver, arrangementer og lignende.

Enhver bruk av fellesmidler til slike formål utover dette beløpet krever særskilt forhåndsgodkjenning fra årsmøtet.

Bevertning eller goder som kun tilbys enkelte styremedlemmer skal ikke dekkes av fellesmidlene, med mindre dette er saklig begrunnet og eksplisitt godkjent.

Godkjente utgifter skal spesifiseres i regnskapet med anledning, beløp og hvem som har deltatt.

Dette vedtaket gjelder inntil annet vedtak fattes av årsmøtet.

Styrets innstilling

Motforslag fra Styret det skal stemmes over:

Forslagstekst:

Årsmøtet vedtar at utgifter til bevertning, mat, drikke og andre naturalytelser til styret eller tillitsvalgte ikke skal overstige kr 5 000 per kalenderår samlet for hele styret.

Med "naturalytelser" menes ikke ordinært styrehonorar vedtatt av årsmøtet, men utgifter til servering og lignende. *Kostnadene er ment å dekke mat og drikke under møtene og/eller julebord*

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar at utgifter til bevertning, mat, drikke og andre naturalytelser til styret eller tillitsvalgte ikke skal overstige kr 2 000 per kalenderår samlet for hele styret.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtar at utgifter til bevertning, mat, drikke og andre naturalytelser til styret eller tillitsvalgte ikke skal overstige kr 5 000 per kalenderår samlet for hele styret. Med "naturalytelser" menes ikke ordinært styrehonorar vedtatt av årsmøtet, men utgifter til servering og lignende. Kostnadene er ment å dekke mat og drikke under møtene og/eller julebord

Sak 7

Bytte av vinduer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De fleste vinduene i gården er over 40 år gamle, og noen er i svært dårlig forfatning og må byttes snarest. Per i dag er det mellom 5 og 10 vinduer (i hovedsak i 2A mot bakgård, samt noen i loftsetasjene).

Styret har brukt mye tid på å undersøke forhold knyttet til bytte av vinduer. Det inkluderer innhenting og justeringer av tilbud, godkjenning av tilbud fra Byantikvaren, kontakt med ulike instanser i kommunen, med mer.

Samtidig får vi varierende tilbakemeldinger fra eiere om det er ønskelig å bytte alle. En helhetlig prosess hvor alle vinduene byttes vil koste rundt 5 millioner eller mer. Dette er en stor kostnad, som vil bli på +/- 200 000 per leilighet (fordelt etter vanlig brøk). På den annen side er det nå kommet en støtteordning fra kommunen, hvor vi kan få dekket 15% av kostnadene – gitt at vi alle vinduene oppgraderes. Et helhetlig bytte vil også innebære at alle nyter godt av det, ikke bare de enkelte leilighetene som har vinduer som per i dag er ødelagte.

Arbeidet med dette prosjektet er krevende for styret, og før vi fortsetter vil vi gjerne ha tilbakemelding på om det er tilstrekkelig interesse for et eventuelt helhetlig bytte. Vi ber derfor sameiet stemme på ett alternativer.

Forslag til vedtak 1

Styret legger til side planleggingen av et helhetlig bytte av vinduer, og gjør bare et bytte av de enkeltvinduene som må tas. Kostnadene i år blir på ca 400 000,-, og fordeles på alle enheter etter vanlig brøk. Kostnadene finansieres med lån og belastes over husleie. Mangler ved vinduer som oppstår på et senere tidspunkt tas i små bolker på samme måte.

Forslag til vedtak 2

Styret fortsetter arbeidet med å søke Plan og Bygg om tillatelse til å bytte alle vinduer, innhente fullstendig tilbud, søke Miljøetaten om tilskudd, samt innhente lånetilsagn og opprette mulig IN-ordning gjennom OBOS. Ferdig tilbud med nøyaktig kostnad for helhetlig bytte av vinduer legges frem for en ekstraordinær generalforsamling, hvor det stemmes over om sameiet skal gjennomføre det eller ikke.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 1 år, 4 styremedlemmer for 1 år og 1 varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Petter Syversen

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Austlid Tasken
- Katinka Dahle Piene
- Kim Hermansen
- Kristoffer Bekken Lukerstuen

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

- Kristian Romen

Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Ole Johan Helseth
- Petter Syversen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/25

Merknad til regnskapet: Minus resultatet er pga. oppussing av fasaden der vi brukte av egenkapitalen

Pusset opp fasaden ut mot Glückstadsgate. Reparert gammel mur og malt 2 strøk.

Fiber montert og på plass i alle leiligheter.

Malt lyskasser og grunnmur inn til oppgang B og C.

Malt dragere langs veggen i tunellen.

Jobbet med vindusprosjektet.

Byttet nedre del av rørsystemet i kjeller oppgang B inn til leilighet i underetg.

Fylt ut vedlikeholdsplanen på Styrerommet

Malt alle hoveddørene

Malt gitterporten

Skiftet til ny dørpumpe hoveddør oppgang A

Byttet varmekabler på taket

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 16XW2-P1Z1Z-K8P60-SLTKS-JLVD7-EFVE5

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.

EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2
ORG.NR. 987 206 632, KUNDENR. 623

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	956 628	945 108	945 000	1 093 000
Andre inntekter		0	1 350	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**956 628**	**946 458**	**945 000**	**1 093 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 890	-2 890	-2 890	-3 000
Styrehonorar	4	-20 500	-20 500	-20 500	-21 000
Revisjonshonorar	5	-5 720	-9 104	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-45 880	-43 570	-46 200	-49 000
Konsulenthonorar	6	-9 153	-6 706	-5 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-270 394	-174 824	-135 000	-180 000
Forsikringer		-172 425	-158 951	-175 000	-210 000
Kommunale avgifter	8	-273 973	-230 493	-274 600	-307 072
Energi/fyring		-95 462	-92 487	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 722	-83 418	-88 000	-92 000
Andre driftskostnader	9	-72 435	-72 239	-75 500	-79 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 054 554**	**-895 182**	**-932 690**	**-1 059 072**
DRIFTSRESULTAT		**-97 926**	**51 276**	**12 310**	**33 928**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 776	5 870	0	0
Finanskostnader	11	-23	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 753**	**5 870**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-85 173**	**57 146**	**12 310**	**33 928**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	52 074		
Fra opptjent egenkapital		-85 173	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2
ORG.NR. 987 206 632, KUNDENR. 623

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	4 203
Forskuddsbetalte kostnader		188 877	21 699
Driftskonto OBOS-banken		200 069	255 680
Sparekonto OBOS-banken		330 324	318 802
SUM OMLØPSMIDLER		**719 269**	**600 384**
SUM EIENDELER		**719 269**	**600 384**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		475 120	560 294
SUM EGENKAPITAL		**475 120**	**560 294**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 628	3 685
Leverandørgjeld		234 521	36 405
SUM KORTSIKTIG GJELD		**244 149**	**40 090**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**719 269**	**600 384**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Glückstadgate 2

Petter Christian Syversen Andreas H. Hem Tingulstad Katinka Dahle Piene

Kristian Willeke Romen Kim Laax Hermansen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	942 420
Bodleie	9 600
Bodleie tidligere år	4 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**956 628**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 890**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning styremøte for kr 376, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 6	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 153
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 153**

NOTE: 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Nistor Bygg AS - Vaking og maling av fasade	-192 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-192 250**
Drift/vedlikehold bygninger	-3 300
Drift/vedlikehold VVS	-24 138
Drift/vedlikehold elektro	-24 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 242
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 328
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-270 394**

NOTE: 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-195 940
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-71 778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-273 973**

NOTE: 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Håndverktøy	-4 575
Annet driftsmateriale	-3 683
Lyspærer og sikringer	-389
Vaktmestertjenester	-36 382
Renhold ved firmaer	-18 216
Andre fremmede tjenester	-5 278
Andre kostnader tillitsvalgte	-376
Andre kontorkostnader	-822
Bank- og kortgebyr	-2 713
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-72 435**

NOTE: 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter bank	12 551
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	225
SUM FINANSINNTEKTER	**12 776**

NOTE: 11	
FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	**-23**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 14.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.25
Selskapsnummer: 623 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Petter Christian Syversen er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ole Helseth og Bente Jensen er valgt.

- [ ] 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 21 000,-

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Vedtak om bruk av fellesmidler

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Årsmøtet vedtar at utgifter til bevertning, mat, drikke og andre naturalytelser til styret eller tillitsvalgte ikke skal overstige kr 2 000 per kalenderår samlet for hele styret.
- [ ] Årsmøtet vedtar at utgifter til bevertning, mat, drikke og andre naturalytelser til styret eller tillitsvalgte ikke skal overstige kr 5 000 per kalenderår samlet for hele styret. Med “naturalytelser” menes ikke ordinært styrehonorar vedtatt av årsmøtet, men utgifter til servering og lignende. Kostnadene er ment å dekke mat og drikke under møtene og/eller julebord

Sak 7 Bytte av vinduer

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styret legger til side planleggingen av et helhetlig bytte av vinduer, og gjør bare et bytte av de enkeltvinduene som må tas. Kostnadene i år blir på ca 400 000,-, og fordeles på alle enheter etter vanlig brøk. Kostnadene finansieres med lån og belastes over husleie. Mangler ved vinduer som oppstår på et senere tidspunkt tas i små bolker på samme måte.
- [ ] Styret fortsetter arbeidet med å søke Plan og Bygg om tillatelse til å bytte alle vinduer, innhente fullstendig tilbud, søke Miljøetaten om tilskudd, samt innhente lånetilsagn og opprette mulig IN-ordning gjennom OBOS. Ferdig tilbud med nøyaktig kostnad for helhetlig bytte av vinduer legges frem for en ekstraordinær generalforsamling, hvor det stemmes over om sameiet skal gjennomføre det eller ikke.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Petter Syversen

Styremedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Anders Austlid Tasken
- [ ] Katinka Dahle Piene
- [ ] Kim Hermansen
- [ ] Kristoffer Bekken Lukerstuen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Kristian Romen

Sak 9 Valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- [ ] Ole Johan Helseth
- [ ] Petter Syversen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2

Organisasjonsnummer: 987206632
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. mai kl. 21:00 til 18. mai kl. 16:00 og møtet ble avholdt 14. mai 2025, Hammersborg torg 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Petter Christian Syversen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ole Helseth og Bente Jensen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
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: **13**
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: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 21 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtak om bruk av fellesmidler

Fremmet av: Espen August Irgens

Styret har i 2023 brukt kr 6 969 på mat og drikke til seg selv i forbindelse med styremøter, som fremgår av regnskapet for 2023. Dette utgjør en betydelig økning fra året før, da bevertningskostnadene var kr 2 250. Økningen på over 200 % er uforholdsmessig i forhold til styrets vedtatte honorar på kr 20 500, og det er ikke dokumentert at utgiftene har vært nødvendige for styrevervets utførelse.

Videre medfører denne praksisen usaklig forskjellsbehandling mellom styremedlemmer. Kun de som møter fysisk får tilgang til bevertning, mens medlemmer som deltar digitalt – eksempelvis på grunn av utenbys bosted – ikke mottar tilsvarende ytelse.

Forslaget nedenfor søker å etablere klare grenser for bruken av fellesmidler til bevertning og naturalytelser, uten å gripe inn i vedtatte styrehonorarkostnader.

Forslaget bygger på eierseksjonsloven §§ 44, 52 og 53 og er motivert av prinsippene om god forretningsskikk, likebehandling av styremedlemmer og økonomisk nøkternhet.

Styrets innstilling
Post 6870 – Andre driftskostnader tillitsvalgte:

2022: 2250,-

2023: 6969,-

2024: 376,-

Styret har i 2024 brukt 376,- på bevertning under styremøter. Dette er en nedgang fra tidligere år.

Styret valgte å ha et julebord i 2023. Dette gjorde at det ble en økning i posten sammenliknet med 2022.

Styret anser ikke praksisen som usaklig forskjellsbehandling mellom styremedlemmer, da alle oppfordres til å delta fysisk.

(Kostnadene er ment å dekke mat og drikke under møtene og/eller julebord.)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar at utgifter til bevertning, mat, drikke og andre naturalytelser til styret eller tillitsvalgte ikke skal overstige kr 2 000 per kalenderår samlet for hele styret. Med "naturalytelser" menes ikke ordinært styrehonorar vedtatt av årsmøtet, men utgifter til servering, gaver, arrangementer og lignende. Enhver bruk av fellesmidler til slike formål utover dette beløpet krever særskilt forhåndsgodkjenning fra årsmøtet. Bevertning eller goder som kun tilbys enkelte styremedlemmer skal ikke dekkes av fellesmidlene, med mindre dette er saklig begrunnet og eksplisitt godkjent. Godkjente utgifter skal spesifiseres i regnskapet med anledning, beløp og hvem som har deltatt. Dette vedtaket gjelder inntil annet vedtak fattes av årsmøtet.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet vedtar at utgifter til bevertning, mat, drikke og andre naturalytelser til styret eller tillitsvalgte ikke skal overstige kr 5 000 per kalenderår samlet for hele styret. Med "naturalytelser" menes ikke ordinært styrehonorar vedtatt av årsmøtet, men utgifter til servering, gaver, arrangementer og lignende.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **10**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Bytte av vinduer

De fleste vinduene i gården er over 40 år gamle, og noen er i svært dårlig forfatning og må byttes snarest. Per i dag er det mellom 5 og 10 vinduer (i hovedsak i 2A mot bakgård, samt noen i loftsetasjene).

Styret har brukt mye tid på å undersøke forhold knyttet til bytte av vinduer. Det inkluderer innhenting og justeringer av tilbud, godkjenning av tilbud fra Byantikvaren, kontakt med ulike instanser i kommunen, med mer.

Samtidig får vi varierende tilbakemeldinger fra eiere om det er ønskelig å bytte alle. En helhetlig prosess hvor alle vinduene byttes vil koste rundt 5 millioner eller mer. Dette er en stor kostnad, som vil bli på +/- 200 000 per leilighet (fordelt etter vanlig brøk). På den annen side er det nå kommet en støtteordning fra kommunen, hvor vi kan få dekket 15% av kostnadene – gitt at vi alle vinduene oppgraderes. Et helhetlig bytte vil også innebære at alle nyter godt av det, ikke bare de enkelte leilighetene som har vinduer som per i dag er ødelagte.

Arbeidet med dette prosjektet er krevende for styret, og før vi fortsetter vil vi gjerne ha tilbakemelding på om det er tilstrekkelig interesse for et eventuelt helhetlig bytte. Vi ber derfor sameiet stemme på ett alternativer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret legger til side planleggingen av et helhetlig bytte av vinduer, og gjør bare et bytte av de enkeltvinduene som må tas. Kostnadene i år blir på ca 400 000,-, og fordeles på alle enheter etter vanlig brøk. Kostnadene finansieres med lån og belastes over husleie. Mangler ved vinduer som oppstår på et senere tidspunkt tas i små bolker på samme måte. Dette er og betrakte som vedlikehold som må gjøres.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret fortsetter arbeidet med å søke Plan og Bygg om tillatelse til å byte alle vinduer, innhente fullstendig tilbud, søke Miljøetaten om tilskudd, samt innhente lånetilsagn og opprete mulig IN-ordning gjennom OBOS. Ferdig tilbud med nøyaktig kostnad for helhetlig byte av vinduer legges frem for en ekstraordinær generalforsamling, hvor det stemmes over om sameiet skal gjennomføre det eller ikke. På denne ekstraordinære generalforsamlingen skal det også legges frem en helhetlig vedlikeholdsplan.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **8**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 1 år, 4 styremedlemmer for 1 år og 1 varamedlem for 1 år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Petter Syversen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Syversen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anders Austlid Tasken (11 stemmer)
Kristoffer Bekken Lukerstuen (12 stemmer)
Katinka Dahle Piene (9 stemmer)
Kim Hermansen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Austlid Tasken
Kristoffer Bekken Lukerstuen
Katinka Dahle Piene
Kim Hermansen

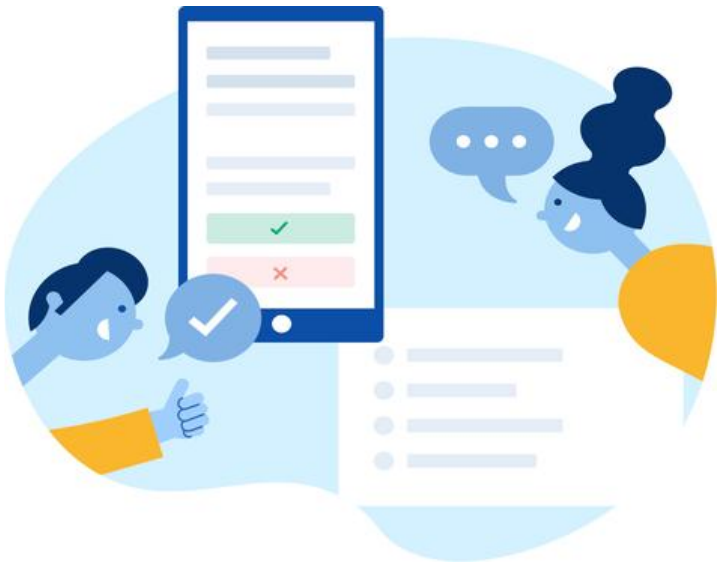
Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristian Romen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Romen

9. Valgkomité

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Johan Helseth (13 stemmer)
Mons Erling Mathiesen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Johan Helseth
Mons Erling Mathiesen



Ekstraordinært årsmøte 2023

Gluckstadgata 2 Sameie

31. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Gluckstadgata 2 Sameie

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

Dato for årsmøtet:
31. mai 2023 kl. 18:00, i bakgården til sameiet.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Avstemningen foregår på det fysiske møtet i bakgården 31.05.23.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Gluckstadgata 2 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styreleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kim Laax Hermansen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Ved ordinært årsmøte ble det valgt tre styremedlemmer. I henhold til vedtektene skal sameiet ha et styre som består av fem medlemmer (inkludert styreleder). Vi har dermed behov for å få valgt inn ett styremedlem til.

Roller og kandidater

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

- Aina Helgesen
- Kathinka Dahle Piene

Sak 6

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Medlemmer til valgkomité velges i møtet. Valgkomiteen sitter frem til neste ordinære årsmøte.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 31.05.23
Selskapsnummer: 623 **Selskapsnavn:** Gluckstadgata 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Gluckstadgata 2 Sameie

---

Møtedato: 31.05.2023

Møtetidspunkt: Kl.18:00

Møtested: Bakgården i sameiet

Til stede: 8 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Petter Syversen.

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Petter Syversen foreslått.
Vedtak: Vedtatt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. 2 fullmakter via SMS.
Vedtak: Vedtatt.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Kim Hermansen foreslått, og som protokollvitne ble Stian Green og Espen Irgens foreslått.
Vedtak: Vedtatt.

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

5 avholdende, 7 for.

Vedtak: Vedtatt.

---

2 Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år ble Katinka Dahle Piene foreslått.

Vedtak: Vedtatt, samtlige for.

B Som valgkomité for 1 år ble Philip Christian Scheel og Aina Helgesen foreslått.

Vedtak: Vedtatt.

Gluckstadgata 2 Sameie

Møtet ble hevet kl.: 18:43. Protokollen signeres av:

Møteleder: Petter Syversen /s/
Fører av protokollen: Kim Hermansen /s/
Protokollvitne: Espen Irgens /s/
Protokollvitne: Stian Green /s/

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2

vedtatt i sameiermøte 6. oktober 2003, revidert i Sameiermøte 16. juni 2004, revidert i Sameiemøte 10. april 2008, revidert i Sameiemøte 22. april 2009, revidert i Sameiemøte 5. april 2011, revidert i Sameiemøte 23. april 2014, revidert i Sameiemøte 2.juli 2021, revidert i Sameiemøte 2.mai 2023, sist endret i sameiermøte 21. mai 2024

§ 1
Eiendommen – Formål

Eierseksjonssameiet Glückstadgate 2 (heretter benevnt Sameiet) omfatter gnr. 217 bnr. 176 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

§ 2
Organiseringen av Sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøken bygger på tinglyst bruksareal.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i den enkelte seksjon for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 25.

Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til a bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til a erverve seksjonen.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal styret eller forretningsfører gis melding om ny eiers eller beboers navn.

Alle seksjonseiere plikter å gi styret melding om sin bosteds- og postadresse, samt telefonnummer vedkommende kan nås på.

§ 4
Forkjøpsrett

For snr 1 og snr 4-24 gjelder det forkjøpsrett som utløses ved ethvert fremtidig eierskifte, med unntak av eierskifter som i hht den til enhver tid gjeldende lov om borettslag ikke utløser forkjøpsrett.

Forkjøpsberettigede er eierne av snr 1 og snr 4-24, og dernest OBOS (org.nr. 937052766), som utøver forkjøpsrett på vegne av medlemmene.

Avklaring og gjennomføring av forkjøpsretten skal i den grad det er mulig foretas i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser som gjelder for borettslag, og for øvrig i samsvar med prosedyrer for avklaring av forkjøpsrett som OBOS anvender for andeler i borettslag. Forkjøpsretten for seksjonseierne meddeles ved oppslag.

Hjemmelsskifte for nevnte seksjoner kan ikke finne sted uten OBOS' samtykke. Pantsettelse kan foretas uten slikt samtykke. OBOS plikter å gi samtykke uten ugrunnet opphold når forkjøpsrett ikke kan gjøres gjeldende eller forkjøpsretten er avklart.

Erklæring om forkjøpsrett som omhandlet i disse vedtektenes § 4 er tinglyst på den enkelte eierseksjoners grunnboksblad.

Disse vedtektenes bestemmelser om forkjøpsrett kan ikke endres uten OBOS' samtykke.

§ 5
Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken må ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Ved endringer på bygninger, så som forhold rundt vinduer, dører m.v., skal det utskiftede harmoniseres med eksisterende og øvrig felles løsning i Sameiet. Slike endringer skal godkjennes av styret. Bygningsmessige endringer inne i de enkelte seksjoner skal utføres i henhold til gjeldende lover og regler.

Årsmøtet må samtykke (med to tredjedels flertall) til at seksjonseier kan bygge om, eller på en annen måte tilrettelegge, bruksenheten til bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende boliger.

Disposisjonsrett til bodarealer m.v. på fellesarealer fastsettes av sameiemøte.

Det er ikke uten styrets samtykke tillatt å foreta installasjoner eller andre tiltak på fellesarealer, så som innleggelse av vann eller andre tiltak som kan medføre konsekvenser for fellesareal eller areal tilhørende andre sameiere. Dette gjelder selv om de aktuelle fellesarealene disponeres av sameier.

Seksjoner 06, 17, 21 og 22 gis eksklusiv disposisjonsrett til trappebodene i oppgang B slik: Seksjon 06 – bod merket #32, seksjon 17, bod merket #33, seksjon 21, bod merket #34 og seksjon 22 bod merket #35. Oversikt over boder føres også i Styrerommet/Beboere og boliger / Boliger / Notat. Månedsleie begynner på 200,- fra 1 mai 2023 og justeres som vanlige fellesutgifter. Den eksklusive disposisjonsretten varer i ti år, og nytt vedtak må deretter fattes av sameiermøte. I og med disse bodenes spesielle karakter er det tillatt med faste installasjoner, eksempelvis innredning til vaskerom, men seksjonseier har ansvar for at innredning skjer i samsvar med alle lover og regler. Videre har seksjonseier det fulle innvendige vedlikeholdsansvar for disse bodene, tilsvarende indre vedlikeholdsplikt i egen seksjon. Ved eventuelle vanninstallasjoner må det tas spesielle hensyn for å unngå frost- og vannskader.

§ 6
Felles kostnader og inntekter

Kostnader på eiendommen som ikke knytter seg kun til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Seksjon nr 23 og 24 belastes ikke for Sameiets utgifter til varmtvann. Det beløp de to seksjonene ikke skal belastes skal utgjøre 85% av Sameiets samlede strømutgifter og deretter en forholdsmessig andel av disse, beregnet ut fra eierbrøk. Fradraget i fellesutgiftene som omhandlet i denne bestemmelsen avregnes ved utgangen av hvert år og overskytende beløp betales de aktuelle seksjonseiere.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg kun til den enkelte bruksenhet (felles inntekter) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier er ansvarlig for kostnader som påløper for Sameiet eller andre sameiere som følge av uaktsom opptreden fra den aktuelle sameier. Sameierne er fullt ut ansvarlig også for sine leietakere i Sameiet eller øvrige personer har har gitt tilgang til Sameiet.

§ 7
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal for egen regning vedlikeholde sin bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/tavle.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar.

Ved akutt behov for vedlikehold kan styret med 2 måneders varsel treffe beslutning om ekstraordinær innbetaling fra sameierne på et beløp svarende til inntil 3 ganger månedlige fellesutgifter for den enkelte seksjonseier.

Alle sameiere har ansvar for at indre utbedringer og vedlikehold utføres i samsvar med de til enhver tid eksiterende offentlige krav. Dersom det oppstår forsikringsskader som følge av ikke autoriserte utbedringer må sameier stå ansvarlig for egenandel til forsikringsselskapet og eventuell premieøkning.

Sameiere som har spesielle bygningsforhold, eksempelvis takvinduer, takterrasser osv har et spesielt ansvar for å fjerne snømasser, sette på nødvendige varmekabler, følge med behov for vedlikehold (gi beskjed til styret) osv.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre som består av **fem** medlemmer (inkludert styreleder), samt et varamedlem. Styrets leder, medlemmer og varamedlem velges for et år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når **mer enn halvparten er til stede**. Ved stemmelikhet har styreleder, eller dersom han ikke er til stede, den som leder møtet, dobbeltstemme. Styret velger selv sin nestleder.

Dersom styrets leder går av i løpet av den perioden vedkommende er valgt for, rykker styrets nestleder opp som styreleder. Styret velger i tilfellet ny nestleder blant styrets medlemmer. Første varamedlem rykker opp som fast styremedlem for den resterende del av perioden. Dersom et styremedlem fratrer styret i løpet av den perioden vedkommende er valgt for, rykker første varamedlem opp som fast styremedlem.

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

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

I felles anliggender forplikter to styremedlemmer i fellesskap Sameiet og tegner dets navn, hvorav minst ett skal være styrets leder eller nestleder.

§ 9
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av Sameiermøtet. I Sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde forskommende Sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med rådgiver.

Sameiemøte skal bl.a. fastsette disposisjonsrett til bodarealer m.v. på fellesarealer, jfr. § 5. Kompetansen til å fastsette husordensregler tilligger Sameiermøtet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemningen om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

På Sameiermøtet kan kun behandles saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Avholdelse av Sameiermøte

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år, normalt i mars eller april måneder. Frist for innmelding til styret av saker som ønskes behandlet på årsmøtet er utgangen av februar måned. Styret innkaller til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Ekstraordinært Sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til Sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal årsmøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- valg av forretningsfører og revisor.

§ 11
Forretningsfører m. v.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 41.

§ 12
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Det samme gjelder beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig ulempe til fordel for andre sameiere.

§ 13
Endring i vedtektene

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer såfremt ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

* *** *

HUSORDENSREGLER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET GLÜCKSTADGATE 2

vedtatt i Sameiemøte 16. juni 2004. Sist endret i Sameiemøte 2.juli 2021.

§ 1 Hjemmel
Disse husordensreglene er fastsatt i medhold av § 9 i Vedtekter for Eierseksjonssameiet Glückstadgate 2 ("Sameiet"). Husordensreglene må leses i sammenheng med vedtektene, vedtak på Sameiemøte og i styret og gjeldende lov om eierseksjoner.

§ 2 Formål
Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av den enkelte boligseksjon og Sameiets fellesarealer, utendørs og innvendig. Husordensreglene har som formål å fremme miljø og trivsel i Sameiet.

§ 3 Generalbestemmelse
Samtlige sameiere og personer sameierne gir tilgang til Sameiet er inneforstått med og forplikter å etterleve at

- Eierseksjonssameiet Glückstadgate 2 utgjør et tett bofellesskap som alle hver for seg og sammen har ansvaret for
- et godt forhold mellom de berørte utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, og at
- et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameierne har ansvaret for at husordensreglene gjøres kjent for og etterleves av øvrige vedkommende gir tilgang til eiendommen.

§ 4 Husordensreglene
Samtlige sameiere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen og Sameiets arealer. Brudd på husordensregler kan medføre sanksjoner som omhandlet i § 13 nedenfor.

§ 5 Ro
Sameierne og beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligseksjonen, samt på fellesarealer. Det skal vises særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, borring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør slike støyende arbeider unngås, og slike aktiviteter skal uansett kun utføres etter samråd med berørte naboer.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen, eller unormal støy for øvrig kan forventes, skal naboene varsles på i god tid på forhånd.

§ 6 Bruk av fellesarealer
Det oppfordres til bruk av Sameiets fellesarealer, særlig bakgården. Trivselstiltak, så som beplantning, tilrettelegging for sittegrupper m.v. oppfattes som positivt.

Vi er opptatt av at vi skal ha et enhetlig inngangsparti, og at det skal være pent hos oss. For å opprettholde et godt inntrykk ved inngangspartiene innebærer det blant annet at alle må bestille like skilt til sine postkasser og ytre ringeklokker. Det tillates ikke klistremerker eller annen merking på postkassene/ringeklokker. Det er seksjonseier ansvar at dette gjøres, og dette gjelder også dersom seksjonen leies ut.

Postkasseskilt kan bestilles på nettsiden til Skiltservice AS, kjøpes hos Jernia el. Skiltene skal være hvite med sort skrift (gravert på hvit plate og svart tekst). Disse skiltene passer til postkasser som benyttes i vårt sameie. Skiltene er tilpasset den standard som alle postkasseleverandører i dag benytter, med skiltstørrelse 58x94 mm fra bl.a. Sandbergkassen.

Til ringeklokker benytter vi skrifttype Arial Regular, 16pt, maks to linjer, maks 12 tegn per linje. Egen utskrift er tillatt innenfor denne begrensningen. Styret kan være behjelpelig. Word-mal ligger på Styrerommet.

Bruk av Sameiets fellesarealer, utendørs og innvendig, herunder boder m.v., skal skje i hht. gyldige vedtak, og skal uansett ikke skje slik at bruken negativt påvirker fellesarealer eller er til ulempe for øvrige beboere.

Uteområdene står til beboernes felles benyttelse, men skal ikke disponeres til fortrengsel eller ulempe for øvrige beboere.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Utenom i nødvendige og tidsmessig begrensede tilfeller, skal hensettelse av private gjenstander ikke skje på fellesarealene, herunder i "tunnelen". Slike gjenstander kan besørges kastet av styret uten særskilt varsel og for eiers bekostning. Unntak fra denne bestemmelsen gjelder for parkering av sykler som er i bruk, i kjellerarealer og i på utendørs sykkeloppstillingsplass.

Sykler skal kun plasseres på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

Røyking er ikke tillatt i sameiets felles loft, kjellere, oppganger, eller foran ytre inngangsdører. Askebeger skal alltid benyttes, og røykere er ansvarlige for å tømme disse/at det ikke f lyter sneiper på fellesareal.

§ 7 Bruk av Sameiets eiendeler
Bruk av Sameiets verktøy og andre eiendeler, så som høytrykkspyler og grill, skal skje med særlig varsomhet slik at eiendelene ikke ødelegges eller forringes. Bruken skal også skje i hht. de retningslinjer som fastsettes for bruken hva gjelder tilbakelevering m.v.

§ 8 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne og for øvrig skjer i hht. gjeldende lover og forskrifter.

§ 9 Antenner
Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 10 Søppel
Søppelbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Det må ikke settes søppel utenfor søppelbeholderne.

Papir skal sorteres ut og kastes i egen beholder.

For øvrig oppfordres det til kildesortering og kommunens beholdere i nærområdet for dette formålet skal benyttes.

Søppel og brennbart materiale skal ikke plasseres i fellesarealene. Dette gjelder også utearealene.

§ 11 Trappevask
Renhold av felles trapper utføres av beboerne etter tur. Normalt skal dette skje hver uke, etter en nærmere plan og fordeling som fastsettes for hver oppgang av beboerne i oppgangen. Styret kan på anmodning fastsette slik plan og fordeling.

§ 12 Vannledninger og WC
Sameierne plikter å holde alle rom i sin seksjon såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser.

Det må ikke kastes eller tømmes uvedkommende eller farlige ting eller stoffer i vannledningsnettet. Det må kun kastes toalettpapir i WC.

§ 13 Overholdelse av husordensreglene
Den berørte bør i første omgang ta brudd på husordensreglene opp med den som er ansvarlig for bruddet.

Dersom bruddet ikke opphører, kan den berørte skriftlig rapportere forholdet til styret. Styrets leder vurderer hvilke tiltak som ev. skal iverksettes. Ved mindre alvorlige brudd på husordensreglene er det normalt tilstrekkelig med en advarsel.

Ved styrebehandling av mulige brudd på husordensreglene skal styret, etter at partene er gitt anledning til å uttale seg, ta stilling til hensiktsmessige tiltak.

Dersom vilkårene i lov om eierseksjoner §§ 26-27 er tilstede, kan Sameiet benytte de sanksjoner som fremgår der. Dette innebærer bl.a. pålegg om salg og/ eller begjæring om fravikelse.

§ 14 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres på Sameiemøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av Sameiets vedtekter.

Oslo

Utskriftsdato: 14.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 14.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-217/176 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Glückstads gate 2A 0170 OSLO
Fakturamottaker:	Eierseksjonssameiet Glückstadgate 2 Postboks 6666 St Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Glückstads Gate 2 A-D Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 298 730,88
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 298 730,88

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**72 569,10**	**0,00**	25090004063809024	11727755	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**72 569,10**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	5 589,00
Renovasjonsgebyr	75 366,78
Vann- og avløpsgebyr	217 775,10
Totale avgifter	**298 730,88**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 14.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-217/176/0/13 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Glückstads gate 2A 0170 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Piene Katinka Dahle Glückstads Gate 2a 0170 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 113,00
Eiernavn:	Piene Katinka Dahle	Totalt	NOK 2 113,00

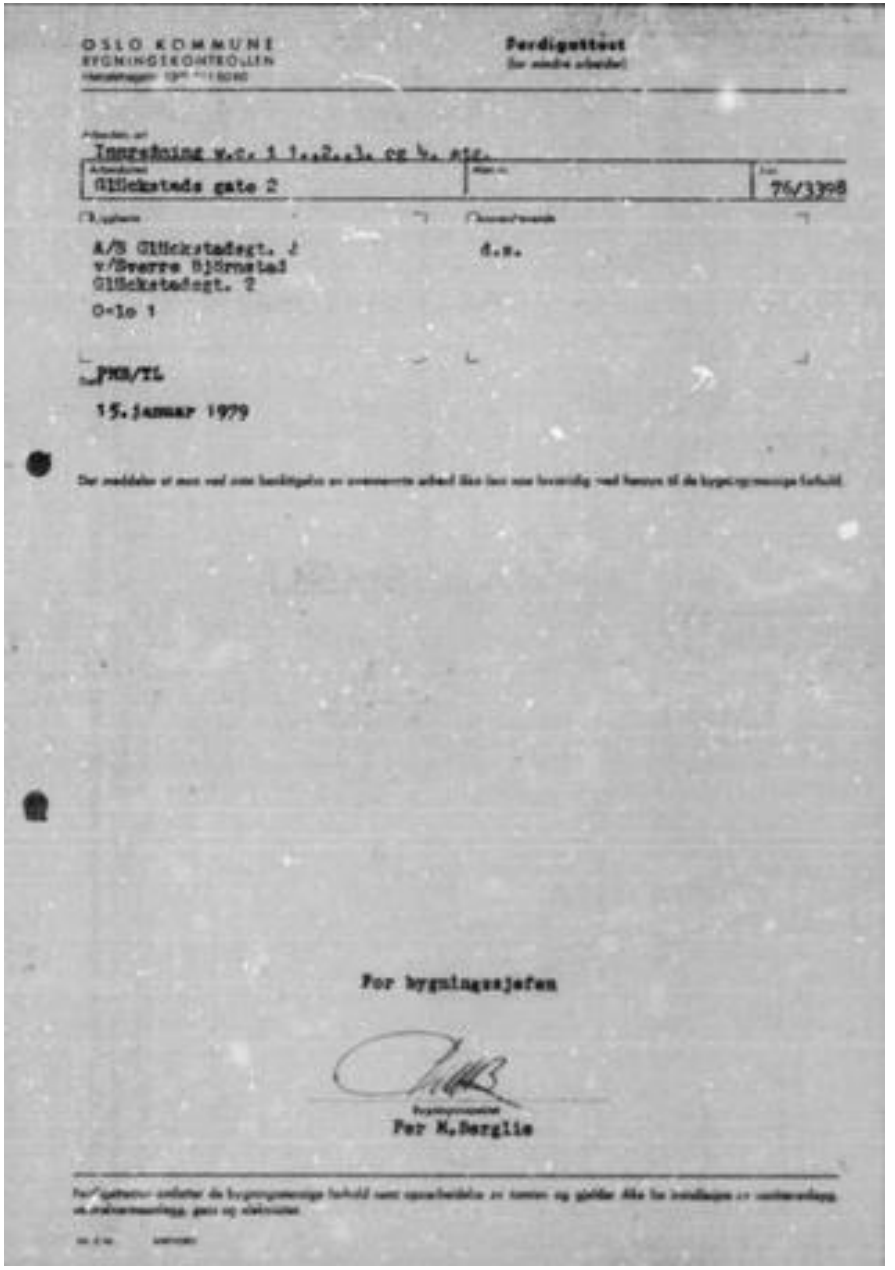
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**528,25**	**0,00**	25090000184218020	11837028	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**528,25**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 113,00
Totale avgifter	**2 113,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning w.c. i 1.,2.,3. og 4. etg.

Arbeidsstedet	Matr.nr.	Løpe nr.
Glückstads gate 2		76/3398

Rekvirent | Ansvarshavende

A/S Glückstadgt. 2
v/Sverre Bjørnstad
Glückstadgt. 2
0-1o 1

d.s.

PKR/TL

15.januar 1979

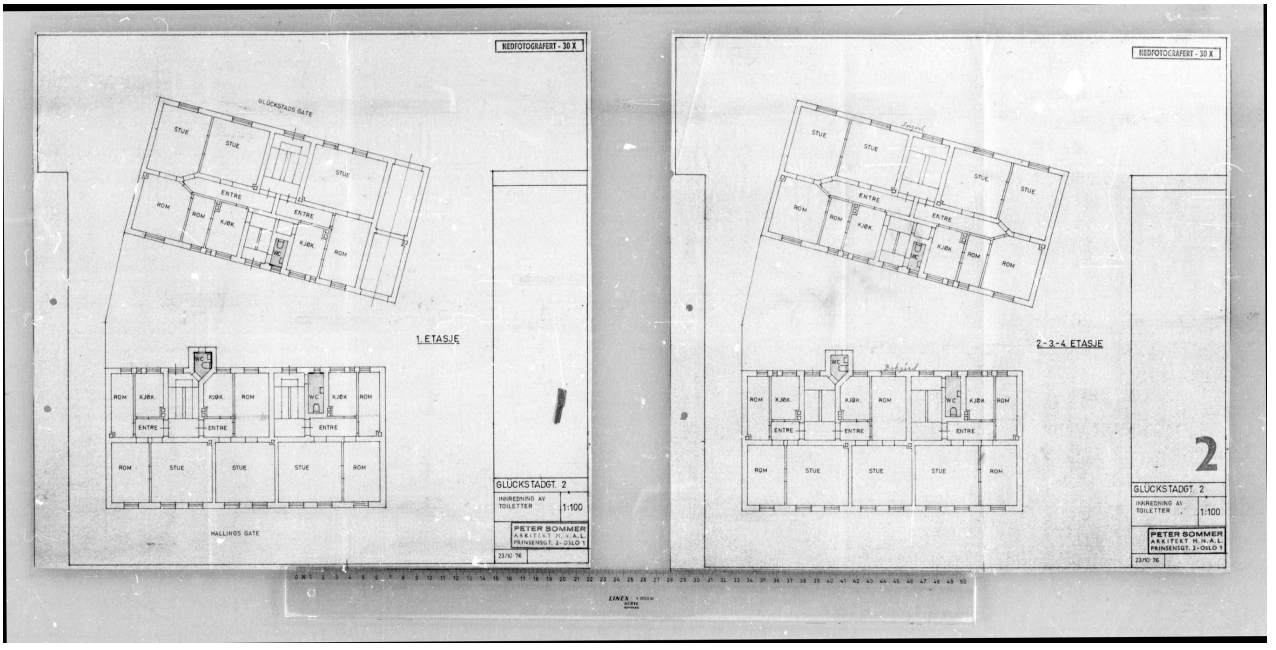
Det meddeles at ovennevnte arbeid ikke lenger vedrører forhold som er av betydning med hensyn til de bygningsmessige forhold

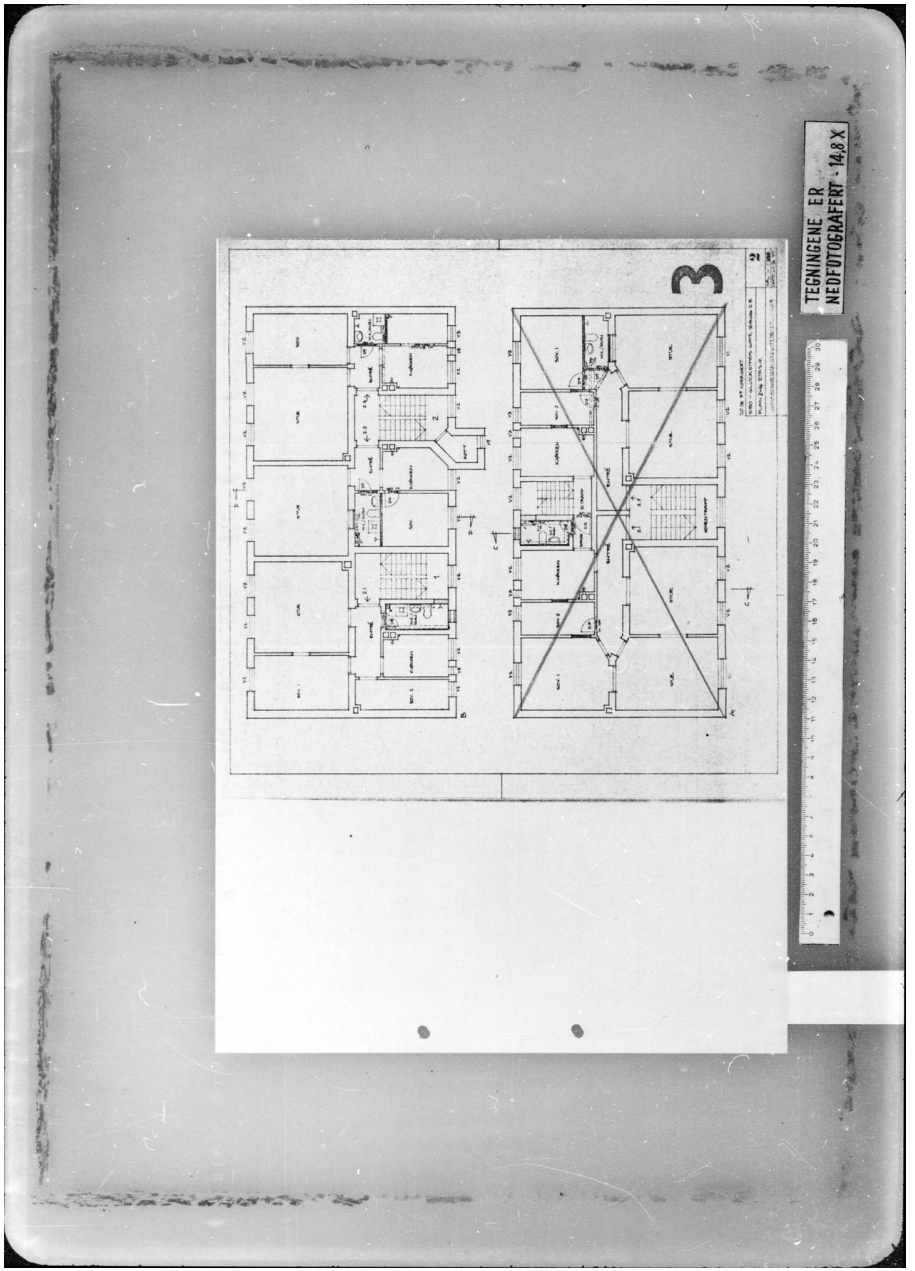
For bygningssjefen

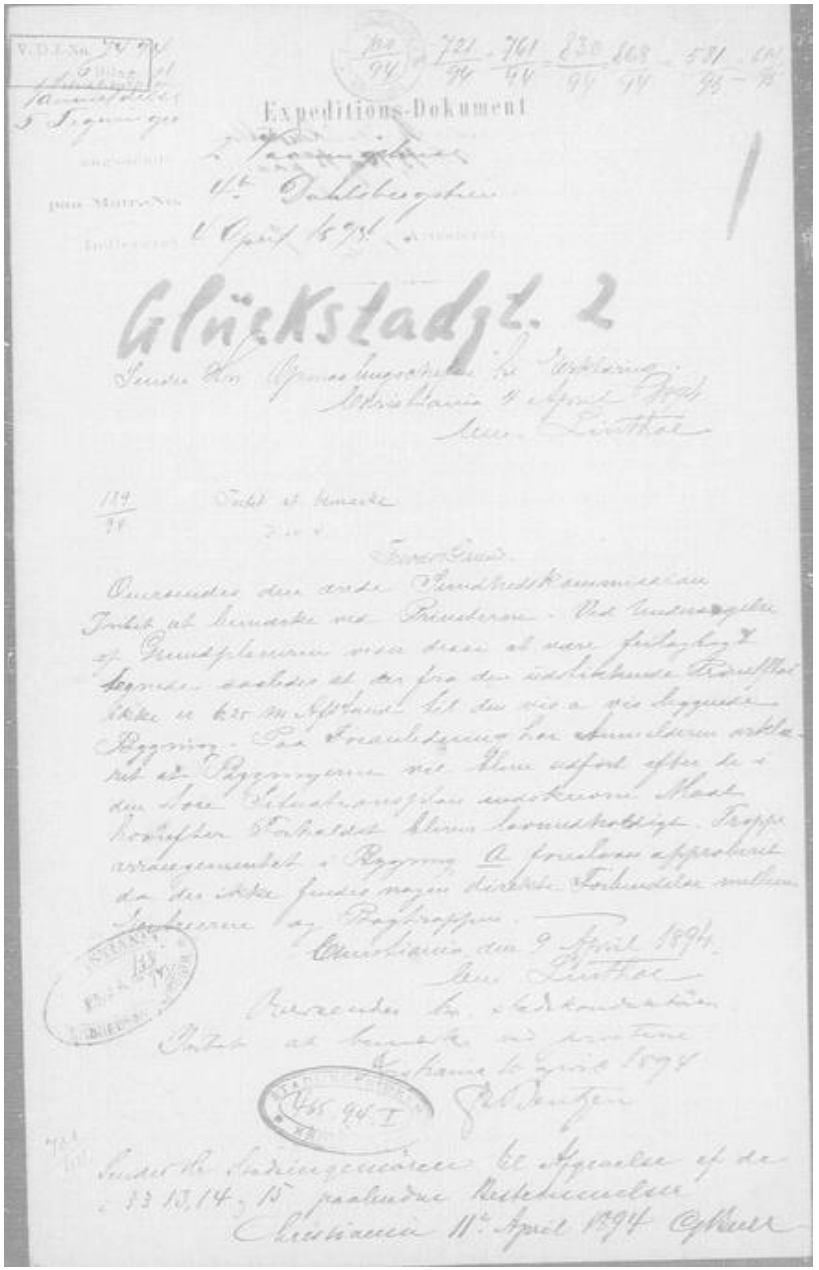
Per H.Berglie

Bygningskonsulent

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som nærmere beskrevet og godkjent. Alle tillatelser for installasjoner og sanitæranlegg, gass og elektrisitet

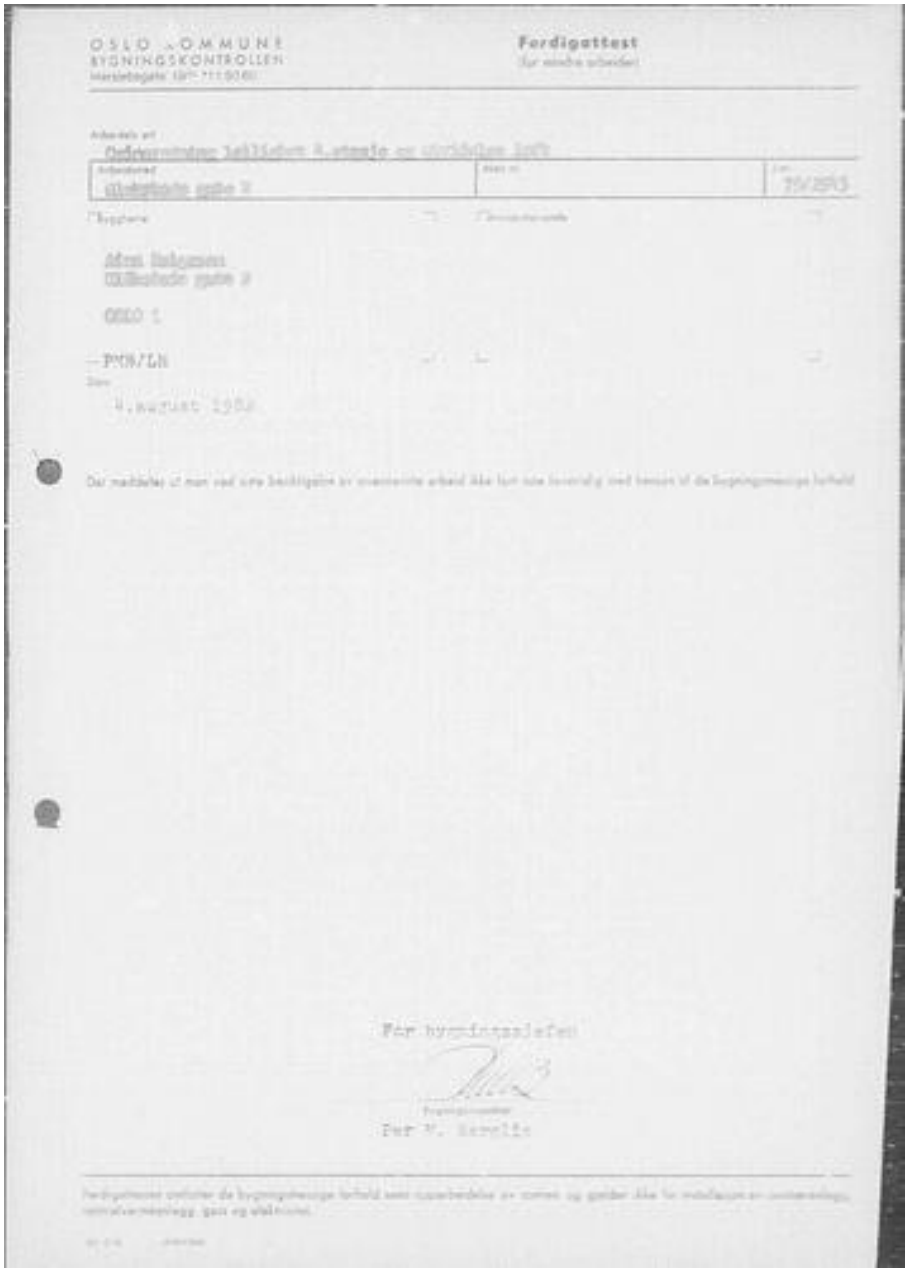

NEDFOTOGRAFERT - 30 X
GLÜCKSTADS GATE
STUE
STUE
STUE
ENTRE
ROM
ROM
KJØK.
KJØK.
ENTRE
ROM
1. ETASJE
ROM
KJØK.
KJØK.
ROM
W.C.
KJØK.
ROM
ENTRE
ENTRE
ENTRE
ROM
STUE
STUE
STUE
ROM
HALLINGS GATE
GLÜCKSTADGT. 2
INNREDNING AV TOILETTER
1:100
PETER SOMMER
ARKITEKT M.N.A.L.
PRINSENSGT. 2 - OSLO 1
23/10 76
NEDFOTOGRAFERT - 30 X
STUE
STUE
STUE
STUE
ENTRE
ROM
ROM
KJØK.
KJØK.
ROM
ROM
2 - 3 - 4 ETASJE
ROM
KJØK.
KJØK.
ROM
W.C.
KJØK.
ROM
ENTRE
ENTRE
ENTRE
ROM
STUE
STUE
STUE
ROM
2
GLÜCKSTADGT. 2
INNREDNING AV TOILETTER
1:100
PETER SOMMER
ARKITEKT M.N.A.L.
PRINSENSGT. 2 - OSLO 1
23/10 76


3
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



Expeditions-Dokument

Glückstadgt. 2



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteensgate 18 Tlf. 11 50 60

Ferdigattest
(for enebo arbeider)

Arbeidets art
Godkjenning tekstilvare A.stensle av utvidelse 1970

Arbeidssted	Gnr./Bnr.	Dato
Ullevålsveien gate 9		25/2/93

Byggherre

Adresse

Adresse Ullevålsveien
Ullevålsveien gate 9

OSLO 1

Deres PVN/LN

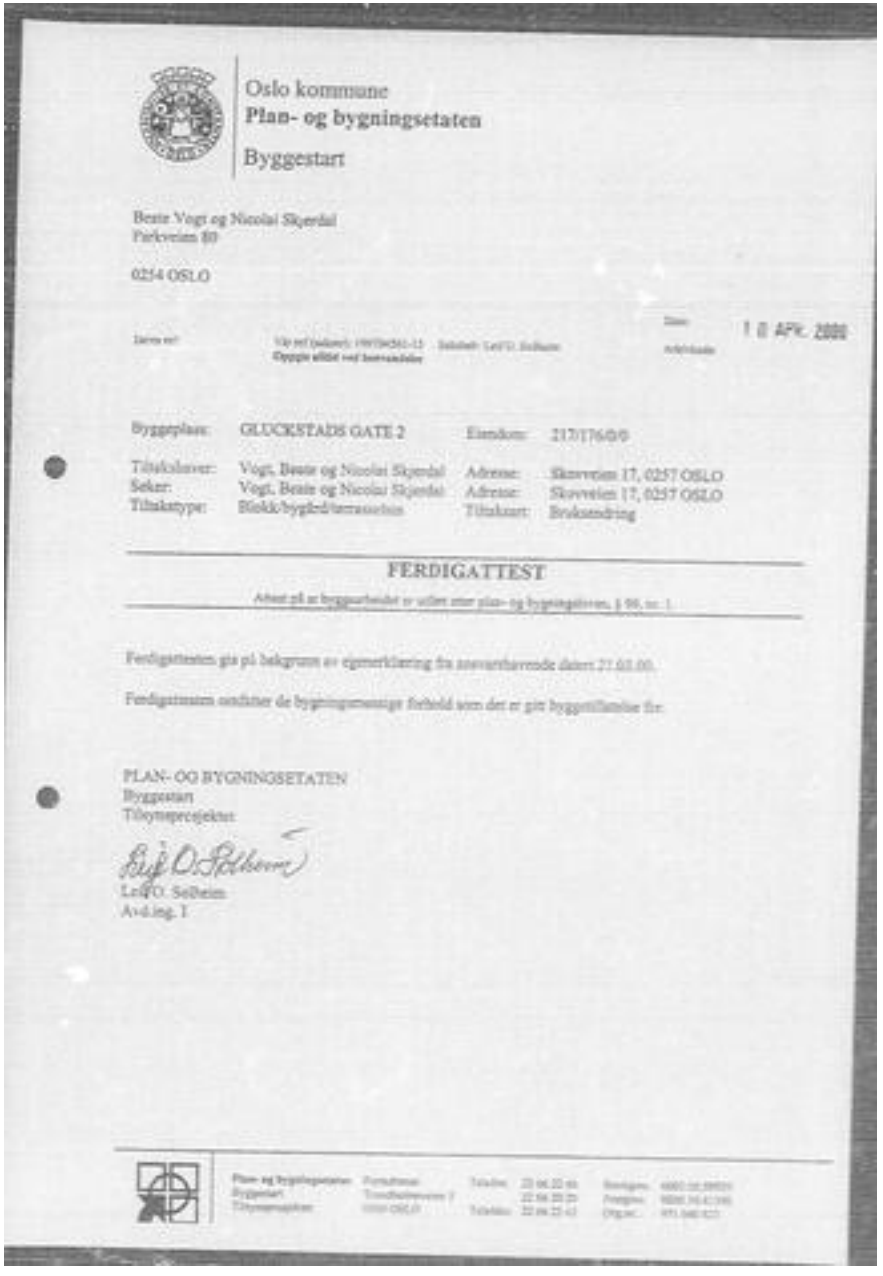
Dato
4.august 1970

Dar meddeles at man ved sine besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe tilsvarende med hensyn til de bygningsmessige forhold

For byggesjefen

Byggesakskontrollør
Per M. Jensen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som nyanlegg av rommet og gjelder ikke for installasjoner av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Beate Vogt og Nicolai Skjerdal
Parkveien 80

0254 OSLO

Dato: 10 APR. 2000

Saksnr: Vår ref (saksnr): 199706561-13 Saksbeh: Leif O. Selheim
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: GLUCKSTADS GATE 2 Eiendom: 217/176/0/0

Tiltakshaver: Vogt, Beate og Nicolai Skjerdal Adresse: Skovveien 17, 0257 OSLO
Søker: Vogt, Beate og Nicolai Skjerdal Adresse: Skovveien 17, 0257 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltakart: Bruksendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 98, nr. 1

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 27.03.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektør

Leif O. Selheim
A-I-ing. I

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 00 Bankgiro: 6005 05 69529
Byggestart: Trondheimsveien 7 22 66 20 20 Postgiro: 9000 36 42 396
Tilsynsprosjektør: 0560 OSLO Telefaks: 22 66 22 42 Org.nr.: 971 040 823

088

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innv. og utv. forandringsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Glöckstads gate 2 (bakbygning)		81/384

Bygherre

Selskapet for innvandrerboliger
Fredensborgveien 11

0680 1

Ansvarshavende

Helge Schjær-s
Klingenberggat-n 5

0650 1

KLH/EB
Dato

29. mars 1982

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

For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør
K.L. Hansen

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

NI C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Oslo Bygg- og Eiendom AS
Majorstuvn. 39
0367 OSLO

Dato: 15 JUN 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 19980424327 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GLUCKSTADS GATE 2A	Eiendom:	217/176/0/0
Tiltakshaver:	Stein P.H.Holtedahl	Adresse:	majorstuveien 39, 0367 OSLO
Søker:	Akers Arkitekter A/S v/Helge Løkeland	Adresse:	Pilestredet 69, 0350 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Jorunn Dyrset Røe
avd. ing. I

Hans Andersen
saksbehandler

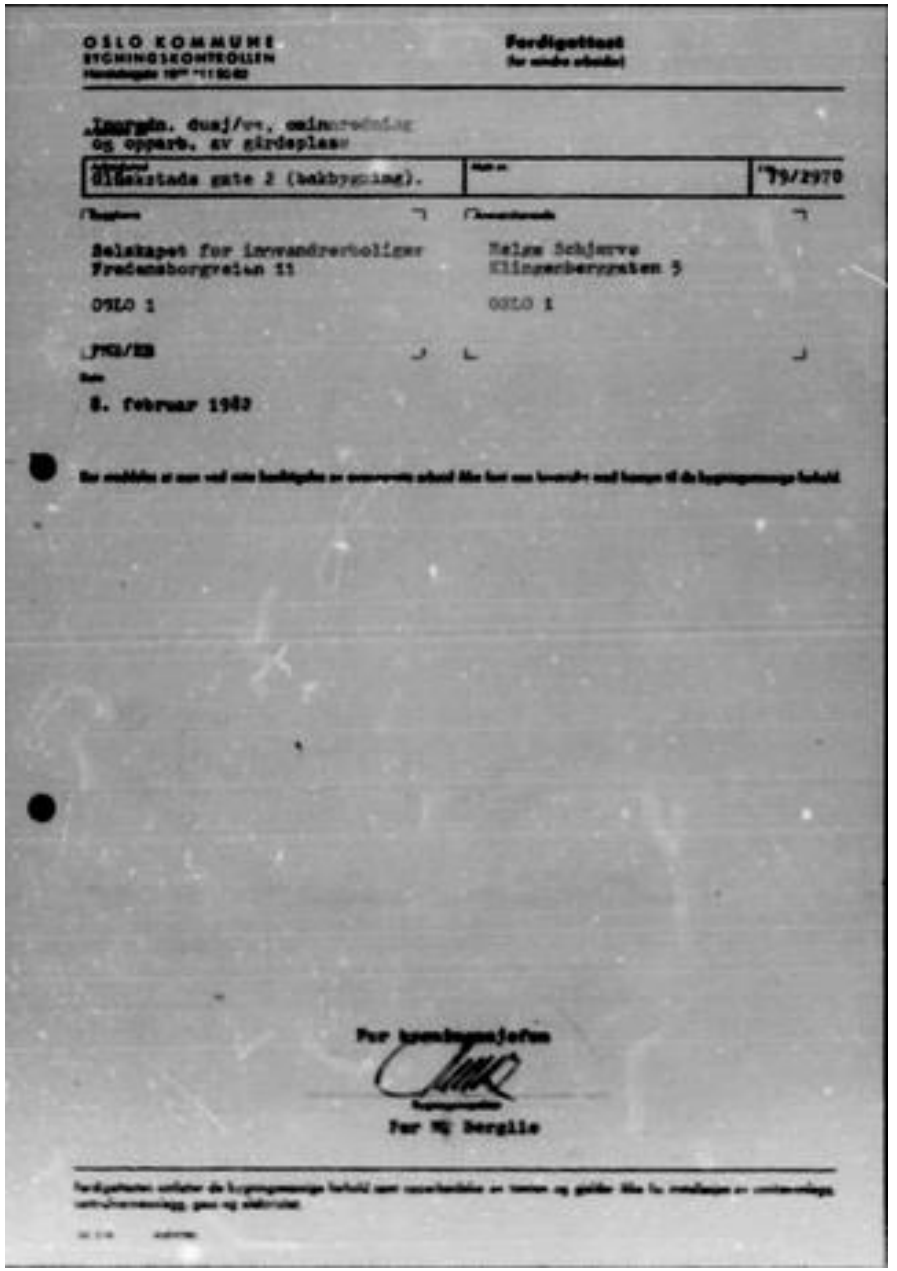
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

090



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for endret arbeide)

Innregn. dusj/vc, omkledning
og opparb. av gårdsplass

Gårdsnr. 211 Bakkestada gate 2 (bakbygning).	Bnr.	Saksnr. 79/2970

Tiltakshaver
Selskapet for innvandrerboliger
Fredensborgveien 11
OSLO 1

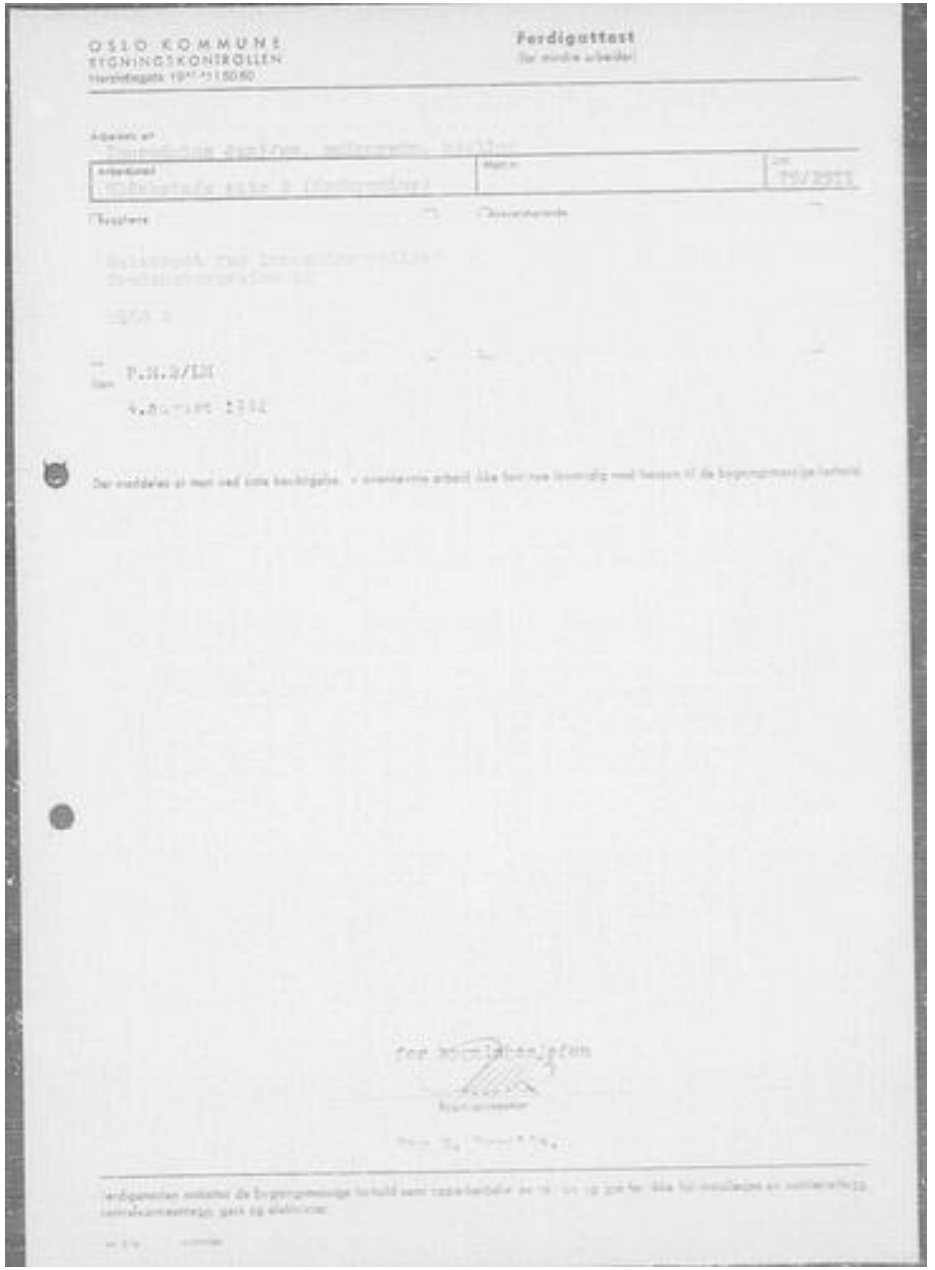
Ansvarshavende
Helge Schjerve
Klingenbergveien 5
OSLO 1

Dato
8. februar 1982

Den endelige av mon ved min kontrollen av ovennevnte arbeid. Alle krav som kommer ved lovens og forskrifter til de byggetekniske forhold.

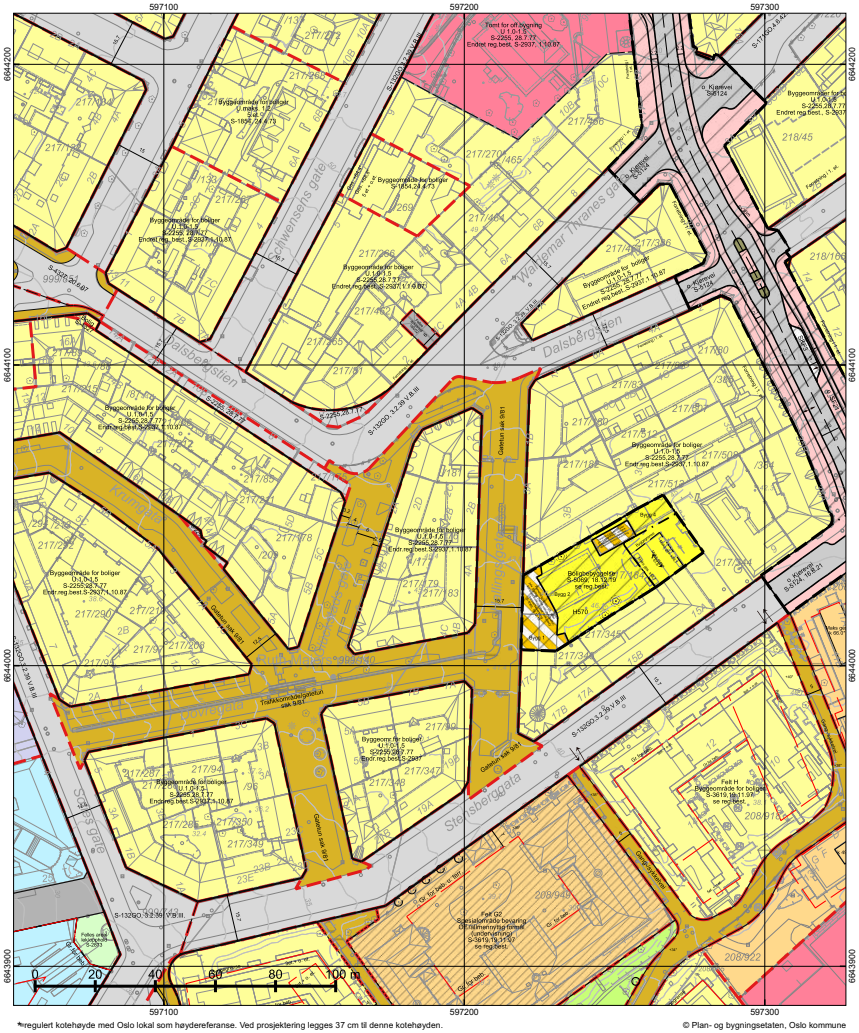
For byggesjefen

For HJ Berglie



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147533/ 86519445
Deres ref.:
Adresse: Glückstads gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/176

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

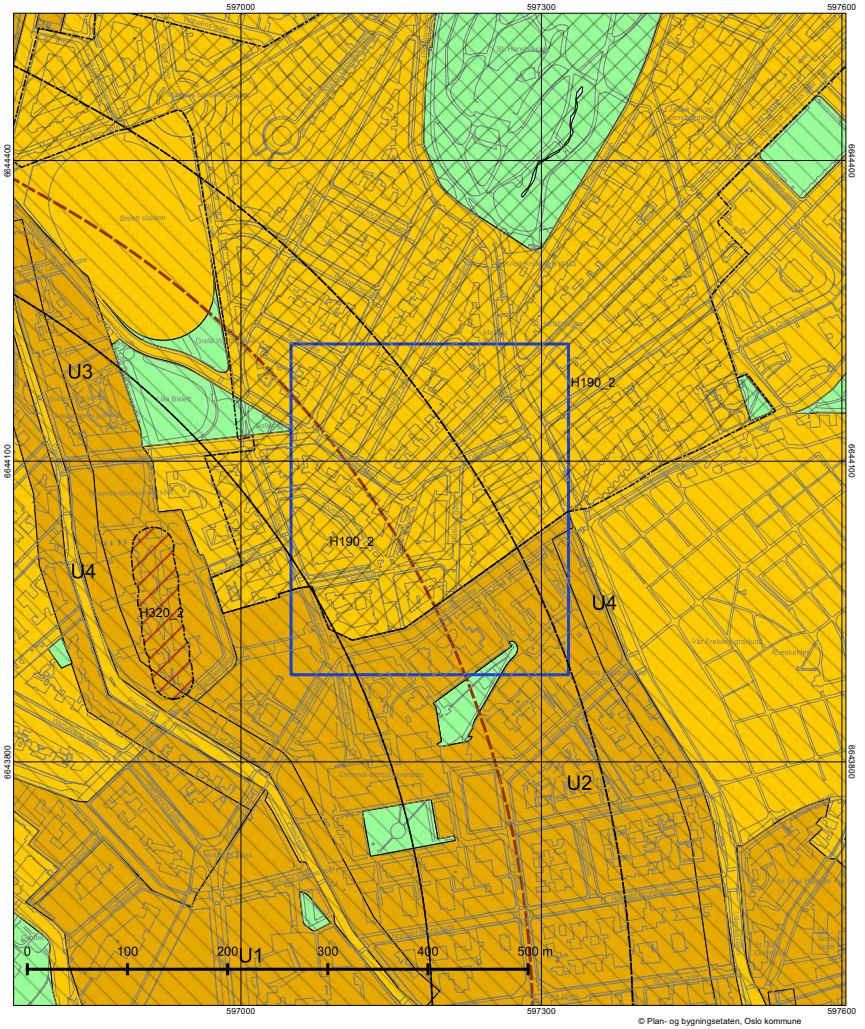
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning



Oslo

Dato: 18.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147533/86519445
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

RETT KOPI ad.pkt.1 Ulike

TINGLYST
DAGBOKNR.: 30698
0 6 MAI 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
OSLO		217	176		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 4 8 1 5 9 0 8 2	GLÜCKSTADGATA 2 BORETTSLAG	~~23/32~~
0 8 1 1 4 6 [redacted]	BEATE VOGT	~~3/32~~
0 8 0 9 7 7 [redacted]	ELLEN PEERSEN	~~4/32~~
1 5 0 4 7 9 [redacted]	LENE PEERSEN	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	61		13	B	88		25				37				49			
2	B	108		14	B	92		26				38				50			
3	B	38		15	B	61		27				39				51			
4	B	88		16	B	92		28				40				52			
5	B	61		17	B	44		29				41				53			
6	B	44		18	B	92		30											
7	B	55		19	B	88		31											
8	B	88		20	B	61		32											
9	B	92		21	B	44		33											
10	B	61		22	B	44		34											
11	B	55		23	B	76		35				47				59			
12	B	55		24	B	41		36				48				60			

Sum tellere: 1629 = nevner: 1629

Doknr: 30698 Tinglyst: 06.05.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Endringene består i følgende:
1. Dagens boenheter i samleseksjon nr 1 blir enkeltseksjoner.
2. Nye brøker.
3. Tinglysning av allerede godkjent bruksendring for seksjon nr 2 og 3 fra næring til bolig.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende areaalplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

RETT KOPI ad.pkt.1 Ulike

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
OSLO 25/9-2003 OSLO 06.10.2003 Oslo 6/10-03 Oslo 6.10.2003 Oslo 6/10-03	Ellen Peersen Ellen K Peersen Beate Vogt Eeir I. Skåkvik Hans Kristian Volle	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42
Side 3 av 30

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42
Side 4 av 30

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 39) Se pkt. 7

Sted, dato: Oslo, 6.10.2003 — Underskrift:

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

RETT KOPI
Ad full. forretning

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
217	176		1-24

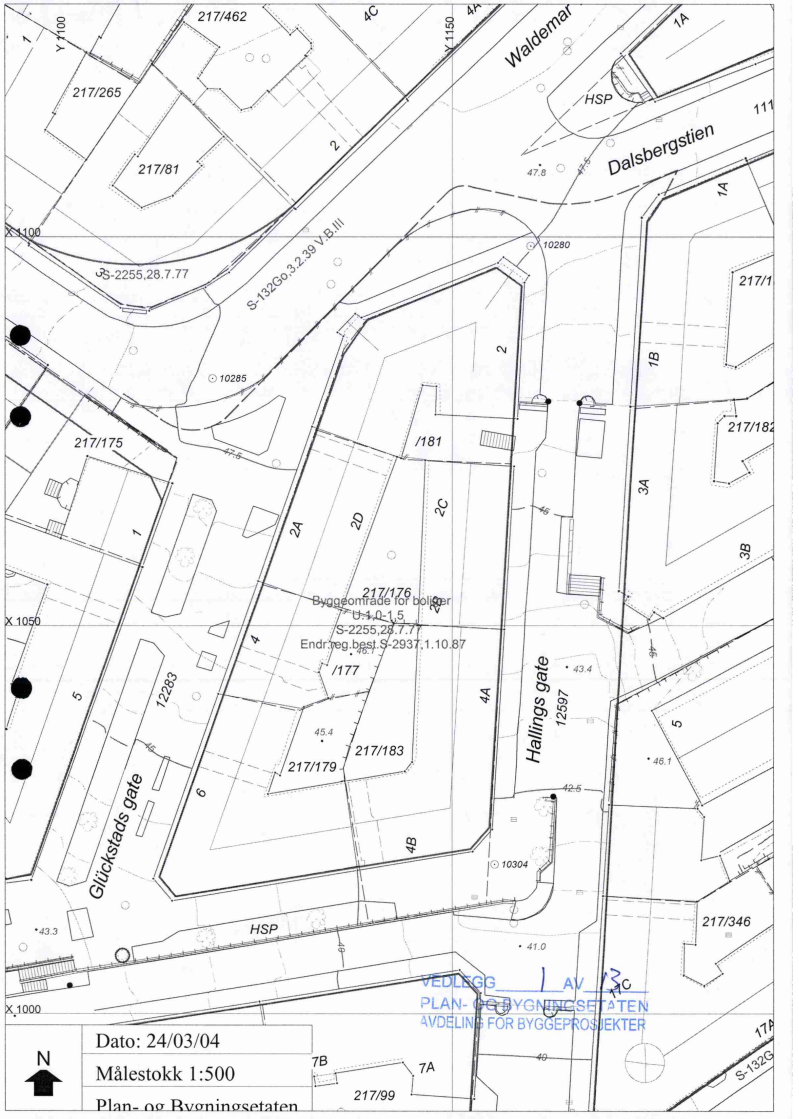
OSLO kommune

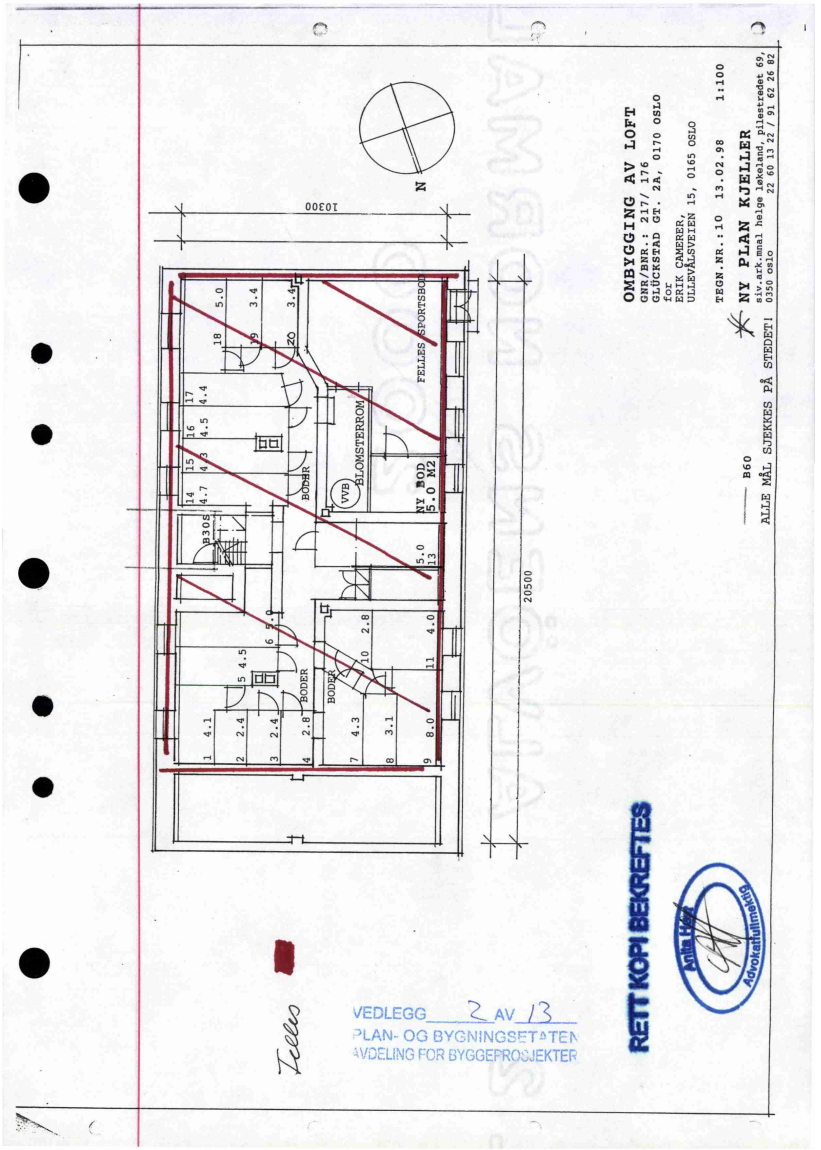
Dato: 29. mars 2004 — Stempel og underskrift: Arne Syvertsen

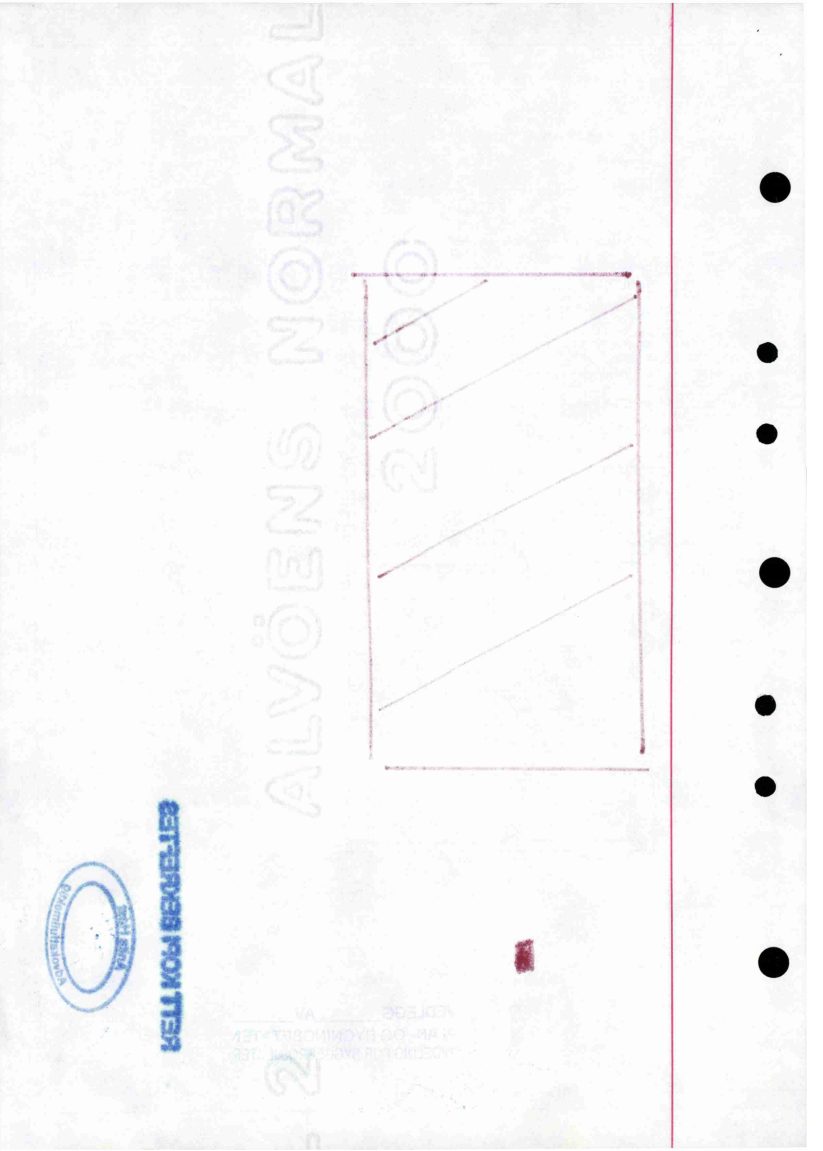
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

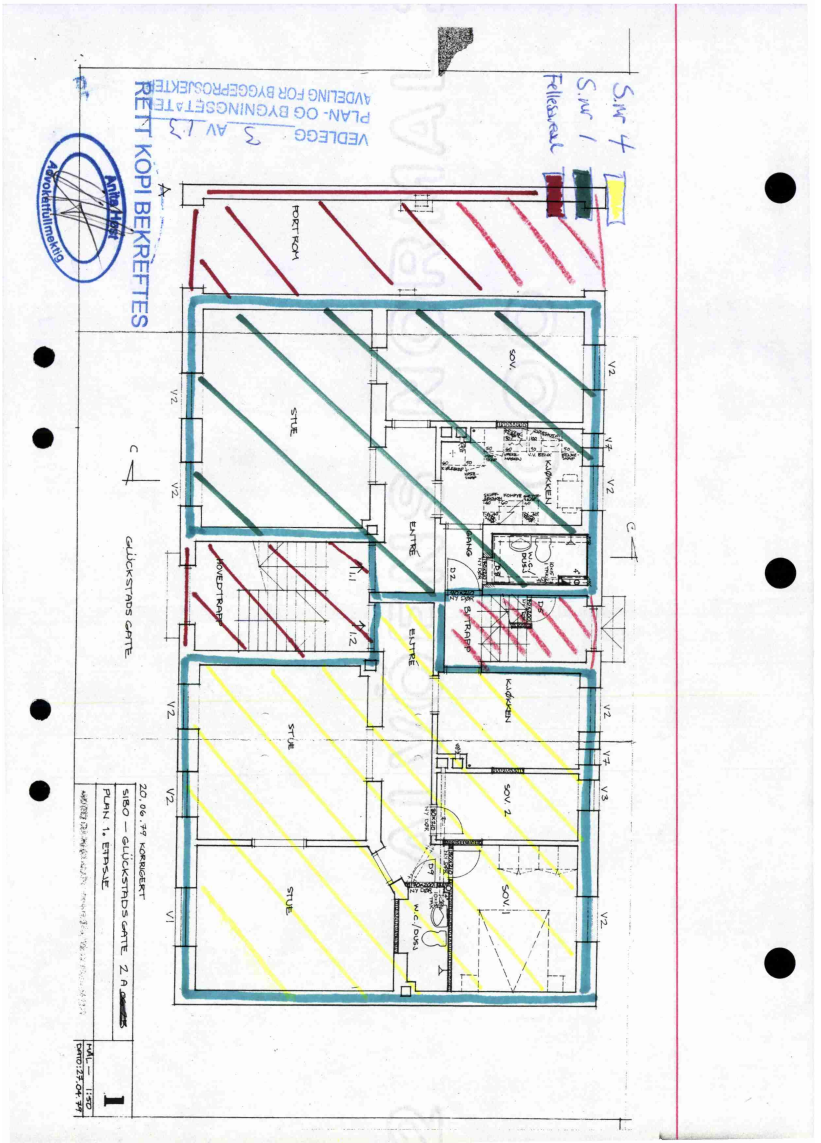
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


217/462
217/265
217/81
217/175
/181
217/176
/177
217/179
217/183
217/346
217/99
Waldemar
Dalsbergstien
Hallings gate
Glückstads gate
HSP
S-2255,28.7.77
S-132Go,3.2.39 V.B.III
Byggeområde for boliger
U: 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
X 1100
X 1050
X 1000
Y 1100
Y 1150
N
Dato: 24/03/04
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

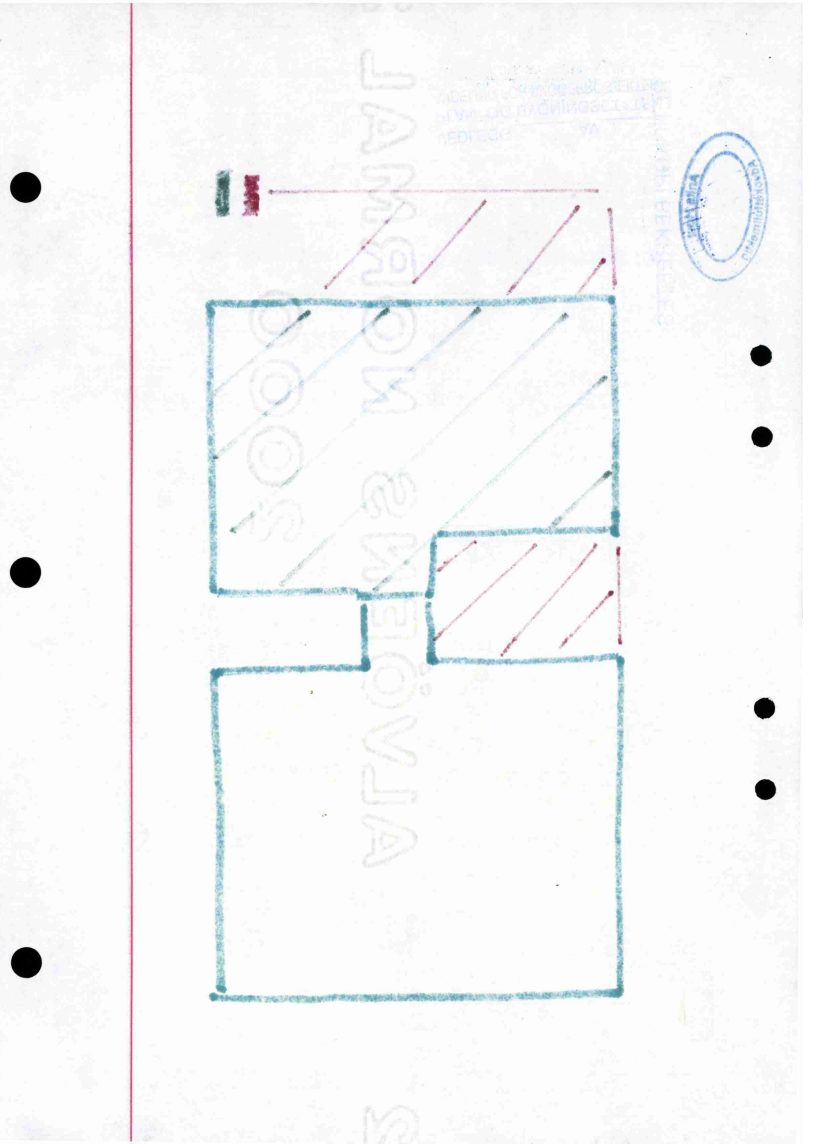

OMBYGGING AV LOFT
GNR/BNR.: 217/ 176
GLÜCKSTAD GT. 2A, 0170 OSLO
GBR:
ERIK CAMERER,
ULLEVÅLSVEIEN 15, 0165 OSLO
TEGN.NR.: 10 13.02.98 1:100
NY PLAN KJELLER
siv.ark.mnal helge lekeland, pilestredet 69,
0350 oslo 22 60 13 22 / 91 62 26 82
B60
ALLE MÅL SJEKKES PÅ STEDET!
N
10300
20500
FELLES SPORTSBOD
NY BOD 5.0 M2
BOD&R
BODER
BODER
BODER
VASK
BLOMSTERROM
RETT KOPI BEKREFTES
Advokatfirmaklubb
VEDLEGG 2 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


ALVÖENS NORMAL
RETT KOPI BEKREFTES

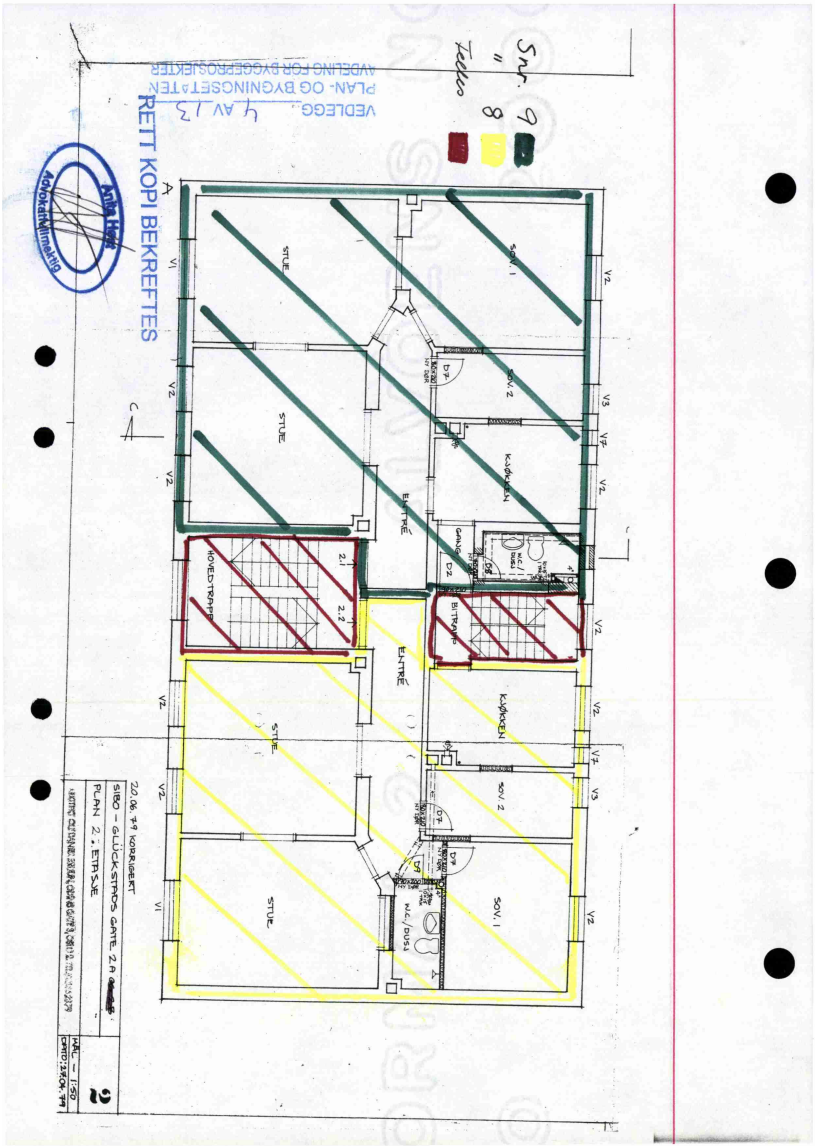
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42



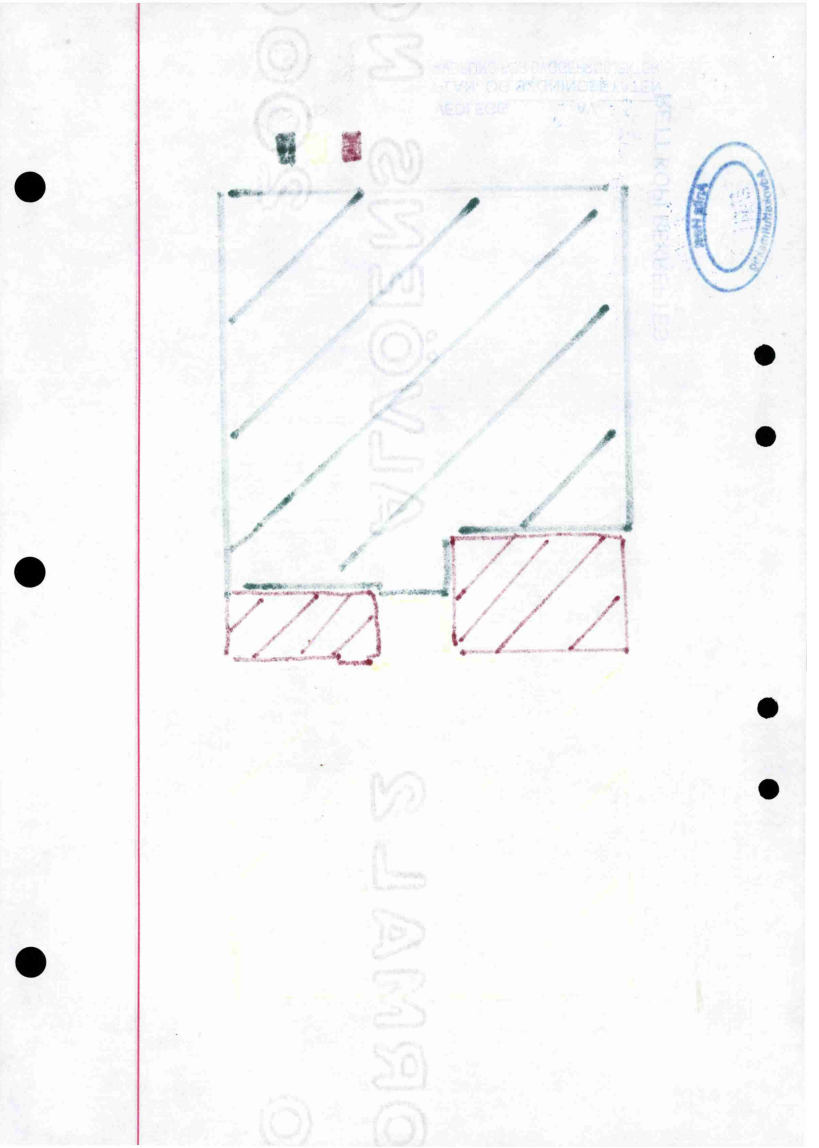
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42

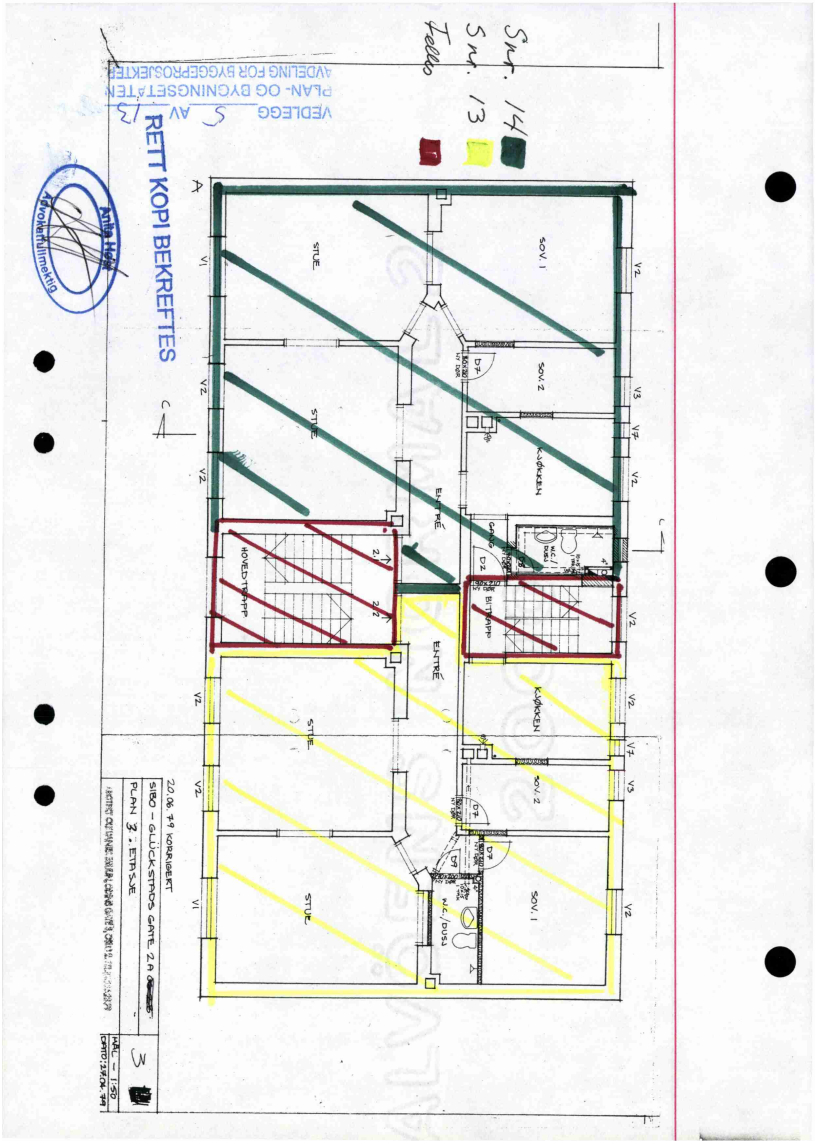


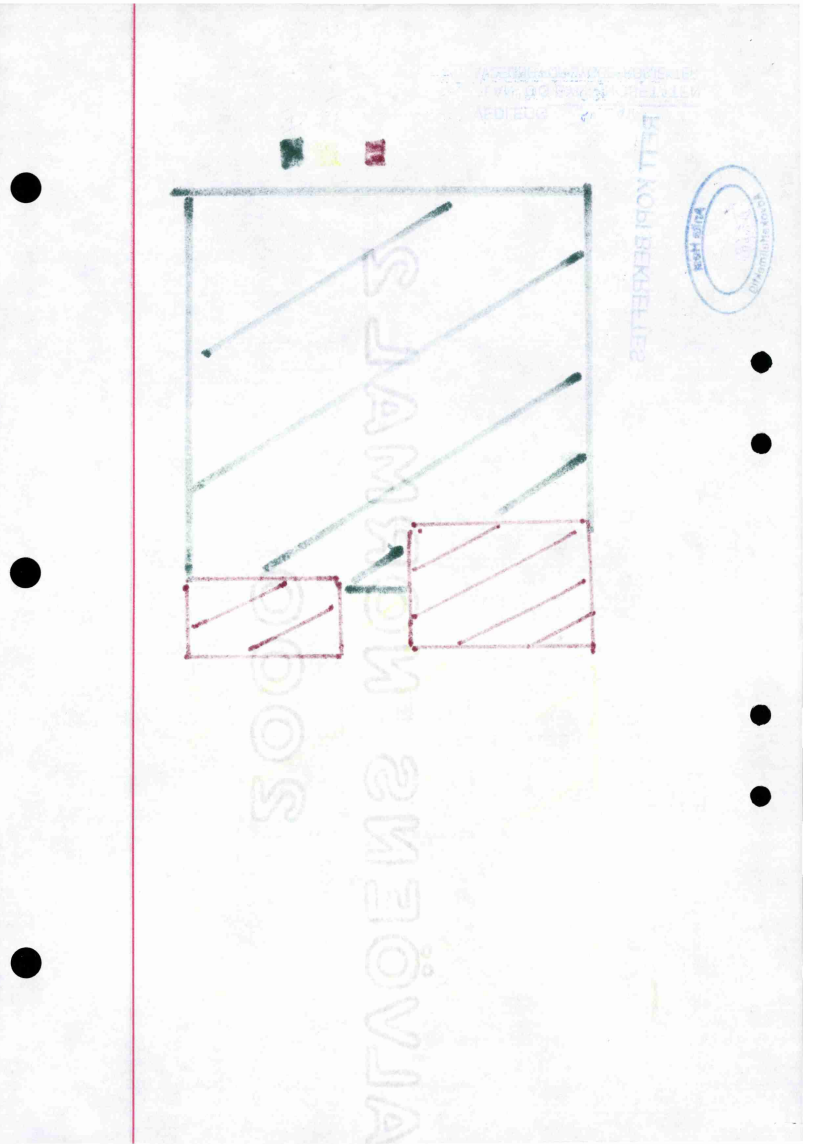
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42

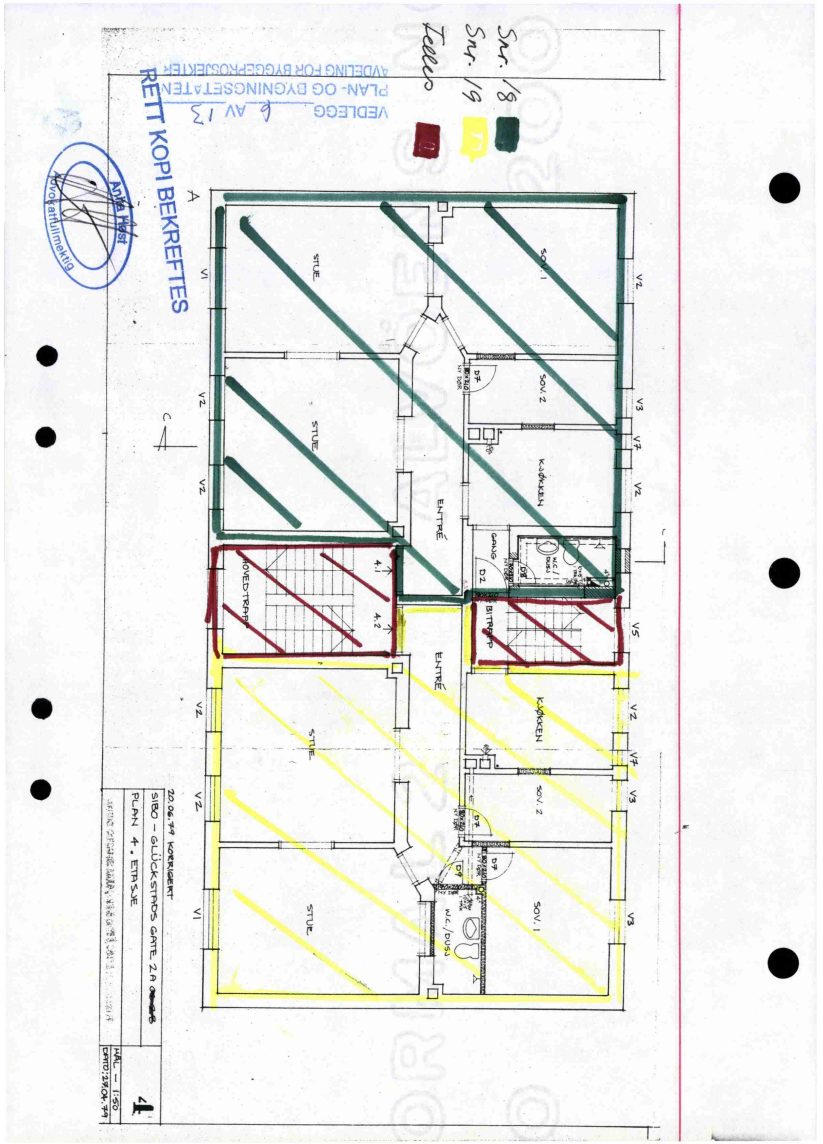


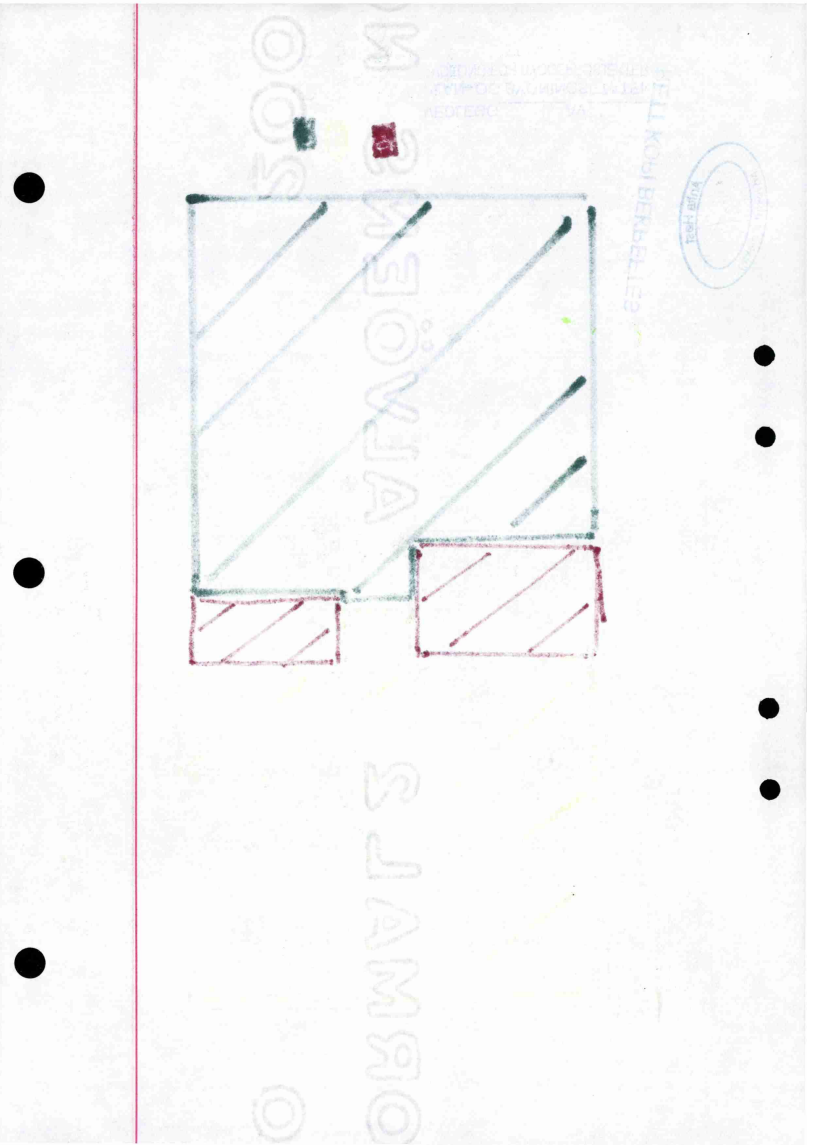
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42



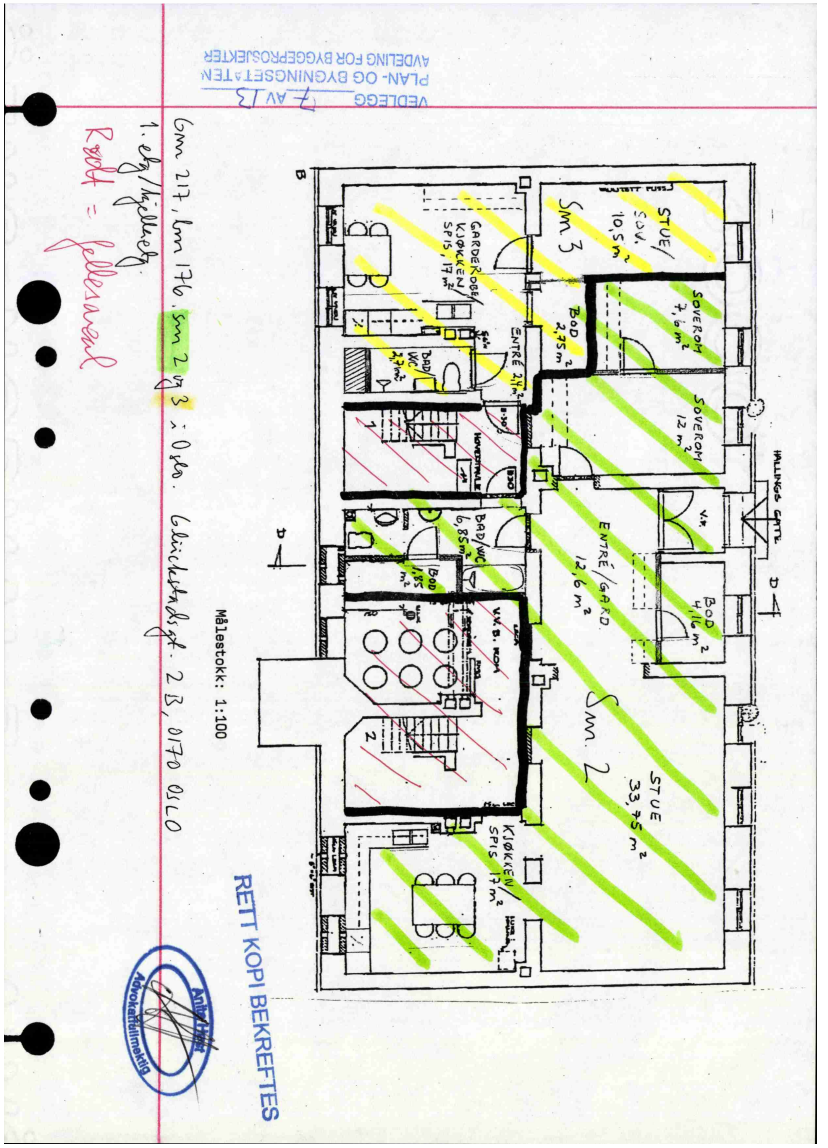

RETT KOPI BEKREFTES
Advokatfullmektig
Snr. 14
Snr. 13
Tellio
STUE
SOV. 1
SOV. 2
KJØKKEN
ENTRÉ
HOVEDTRAPP
BITRAPP
SIBO - GLÜCKSTADTS GATE. 2A
PLAN 3. ETASJE



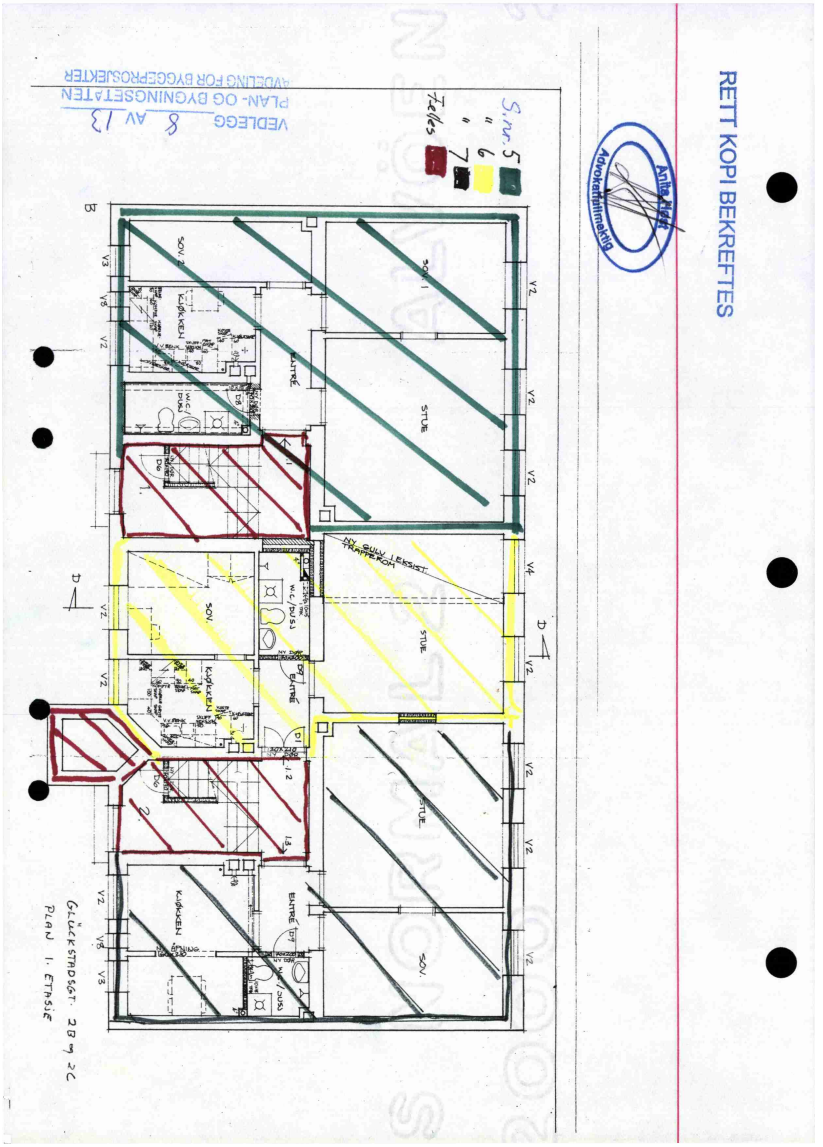

RETT KOPI BEKREFTES
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Snr. 18
Snr. 19
Tellus
STUE
SOV. 1
SOV. 2
KJØKKEN
ENTRÉ
TRAPP
SIBO – GLÜCKSTADS GATE 2 A
PLAN 4. ETASJE

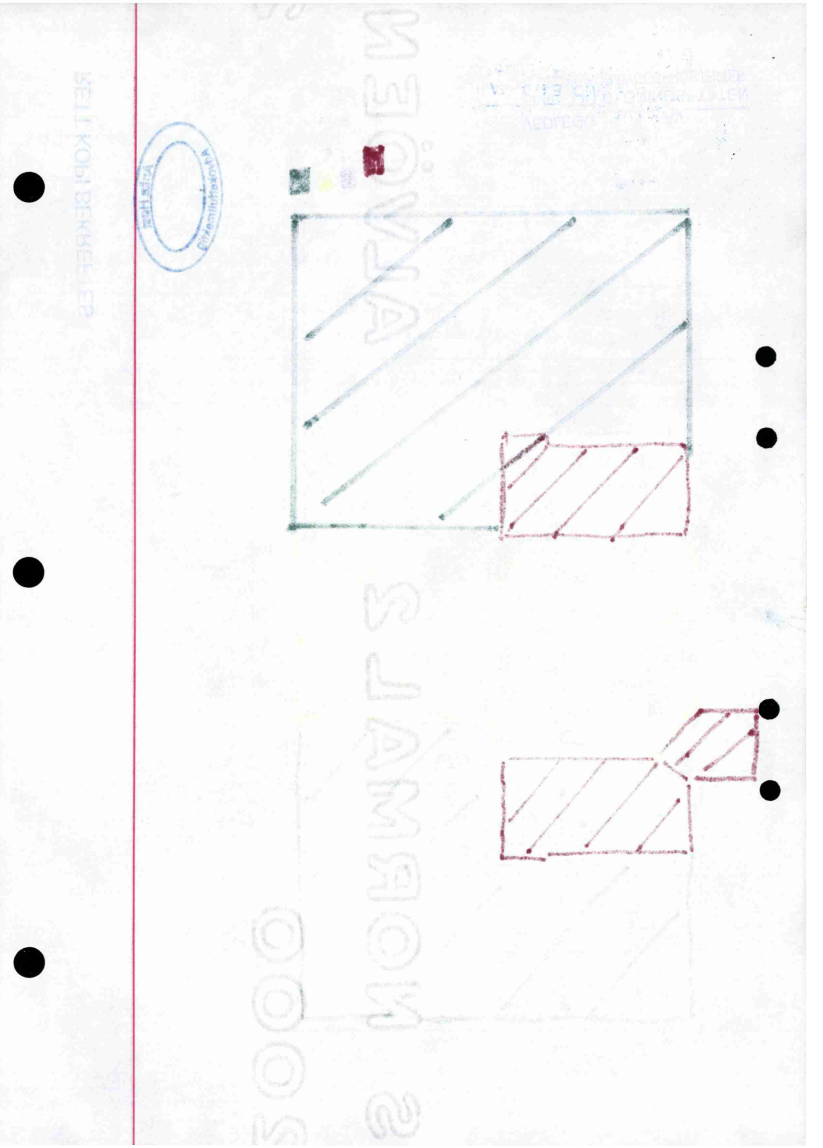


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42

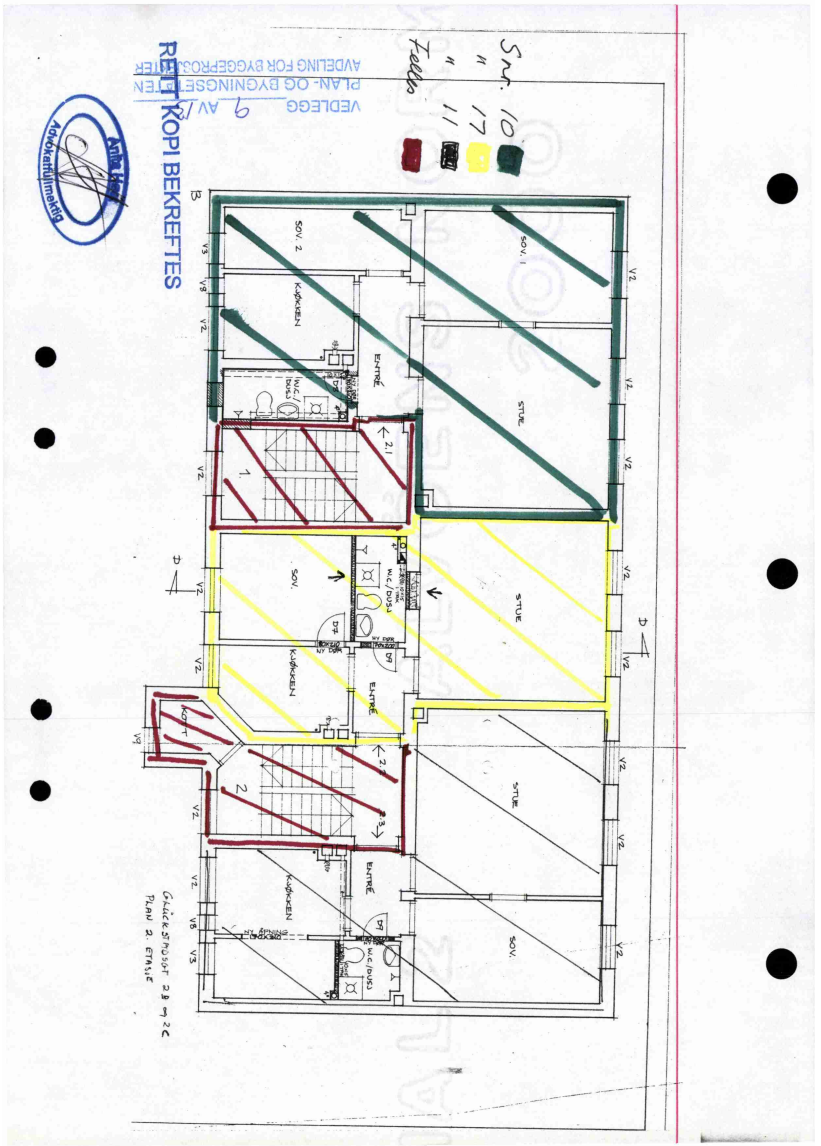


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42

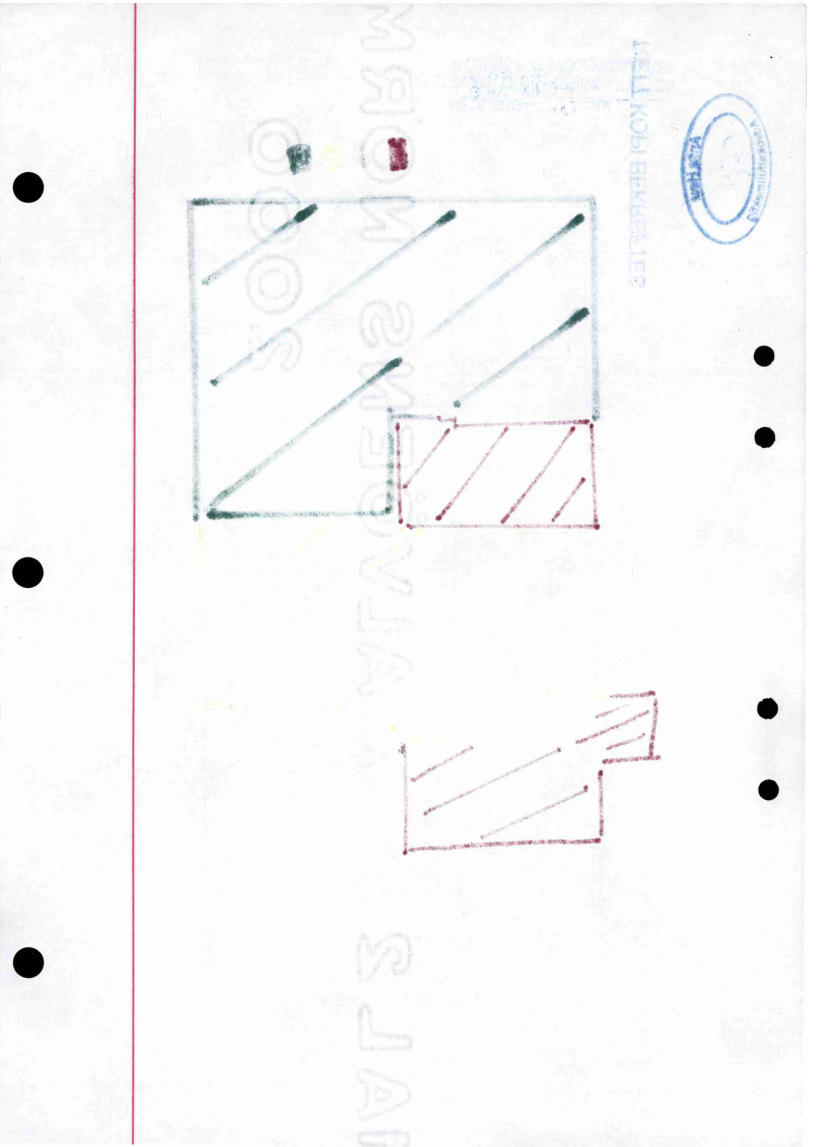

RETT KOPI BEKREFTES
Advokatfirmaet
VEDLEGG 8 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Felles
Snr. 5
6
7
STUE
SOV
KJØKKEN
ENTRÉ
Glückstadgt. 28 m.fl.
PLAN 1. ETASJE


RETT KOPI BEKREFTES

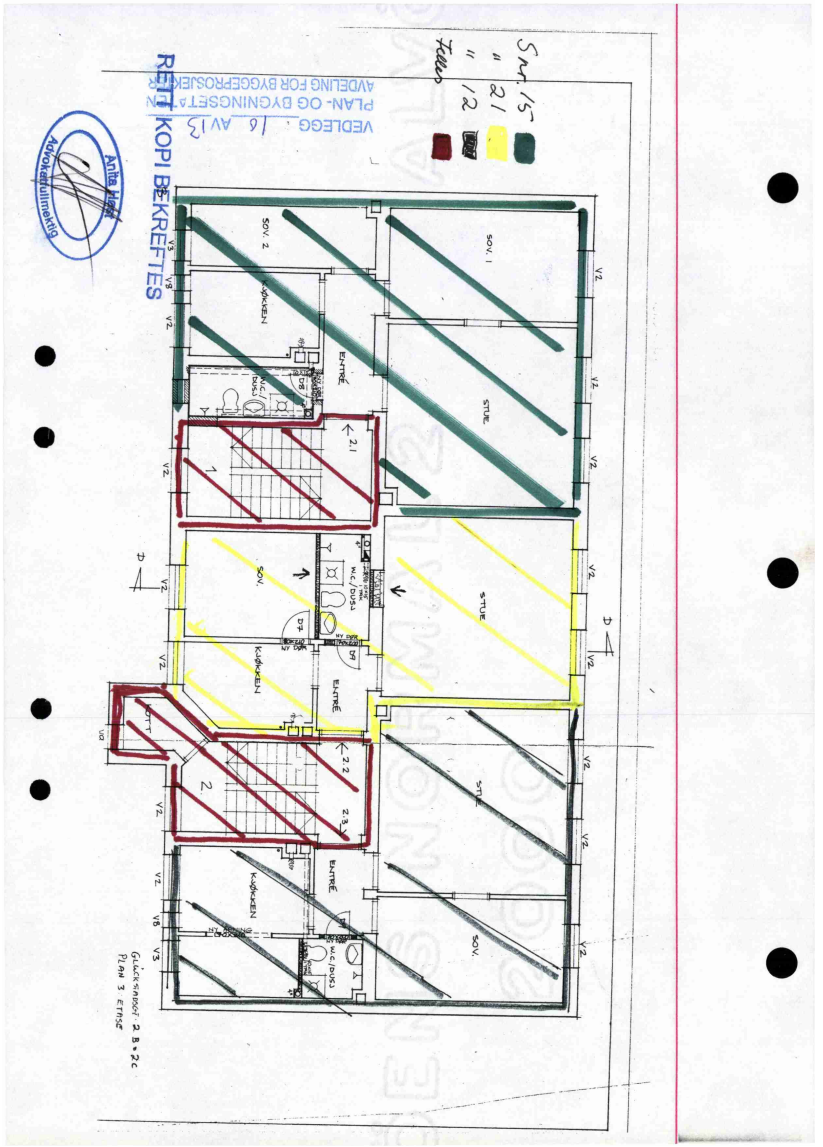
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42



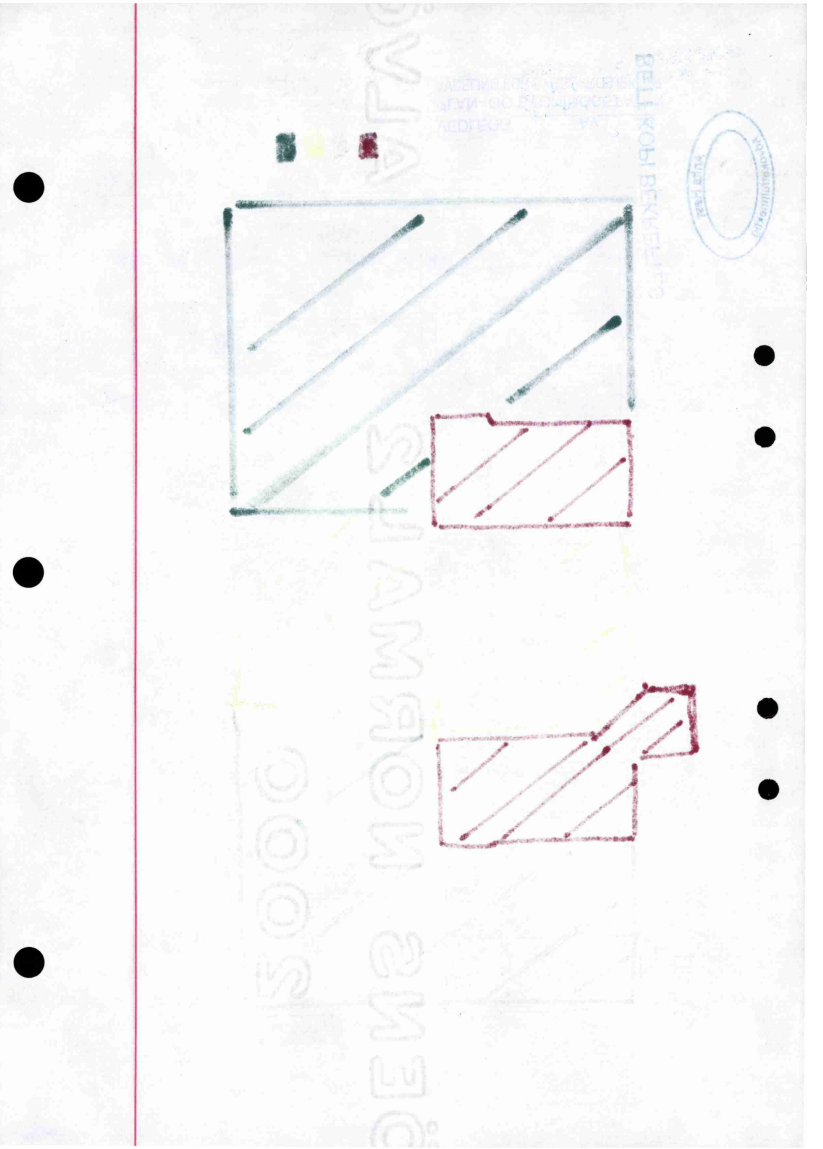
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42



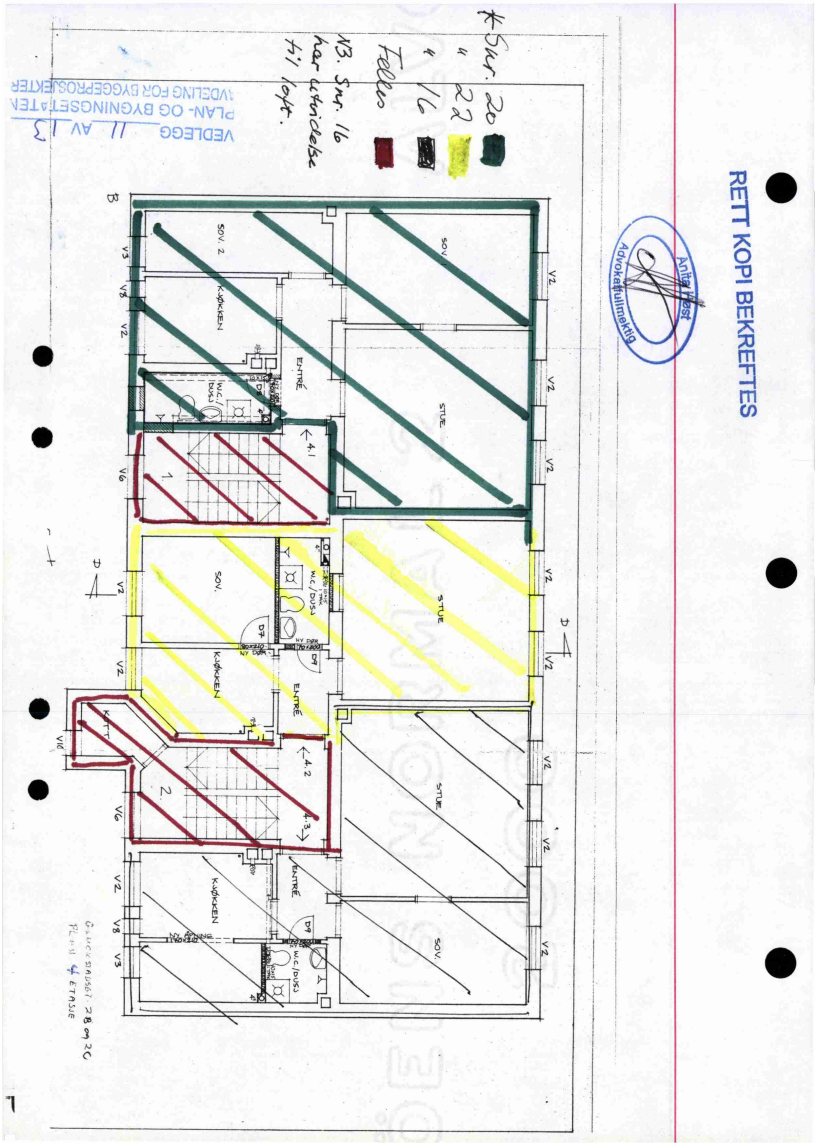
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42
Side 23 av 30



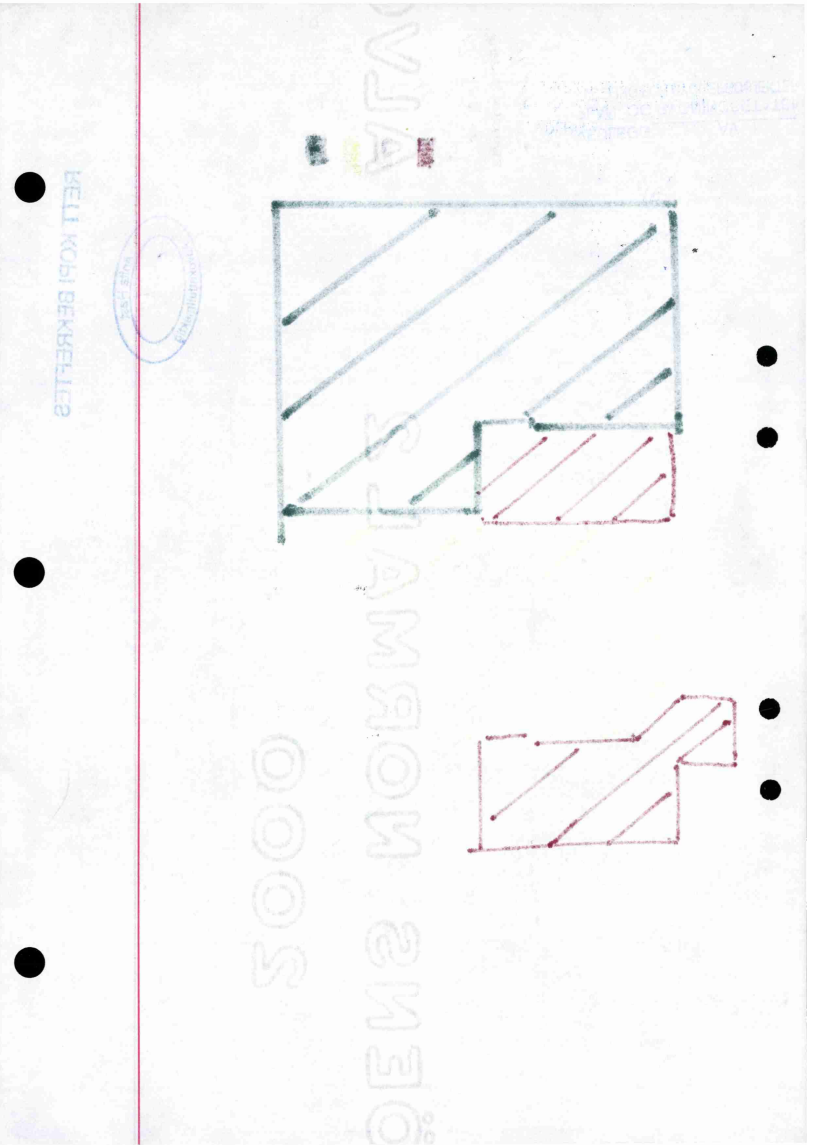
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42
Side 24 av 30

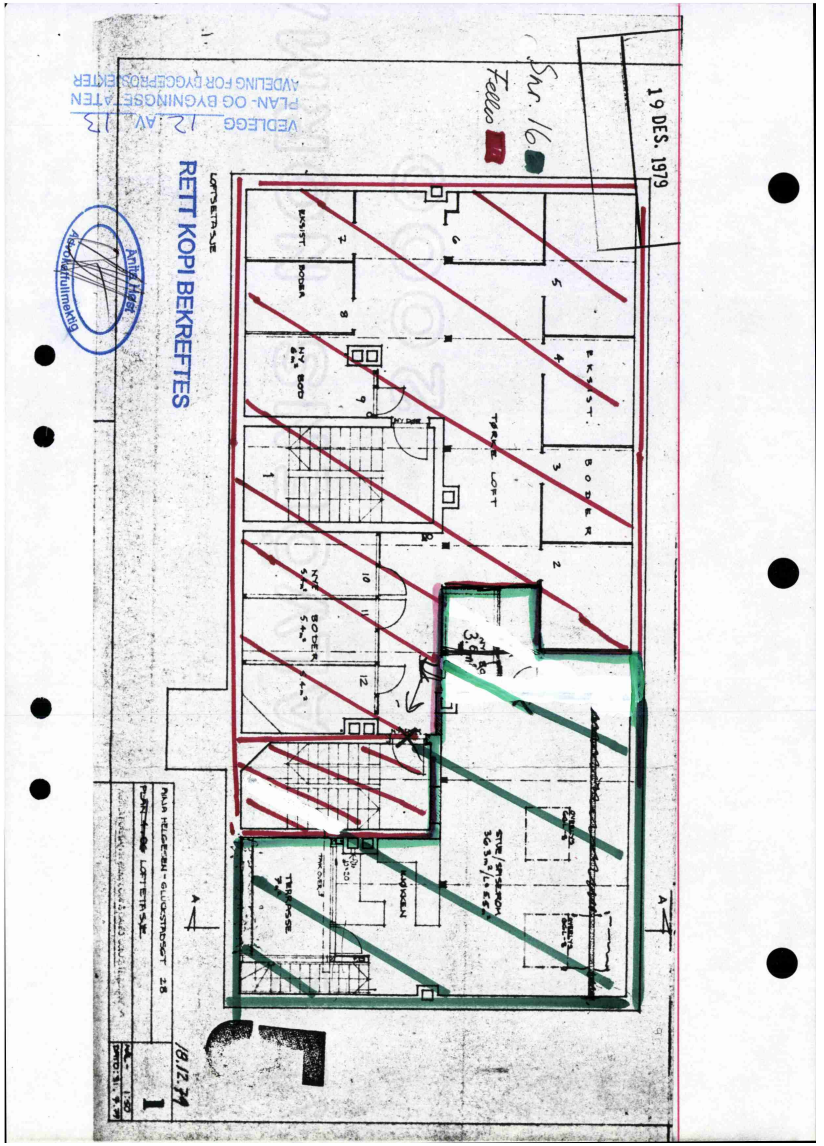


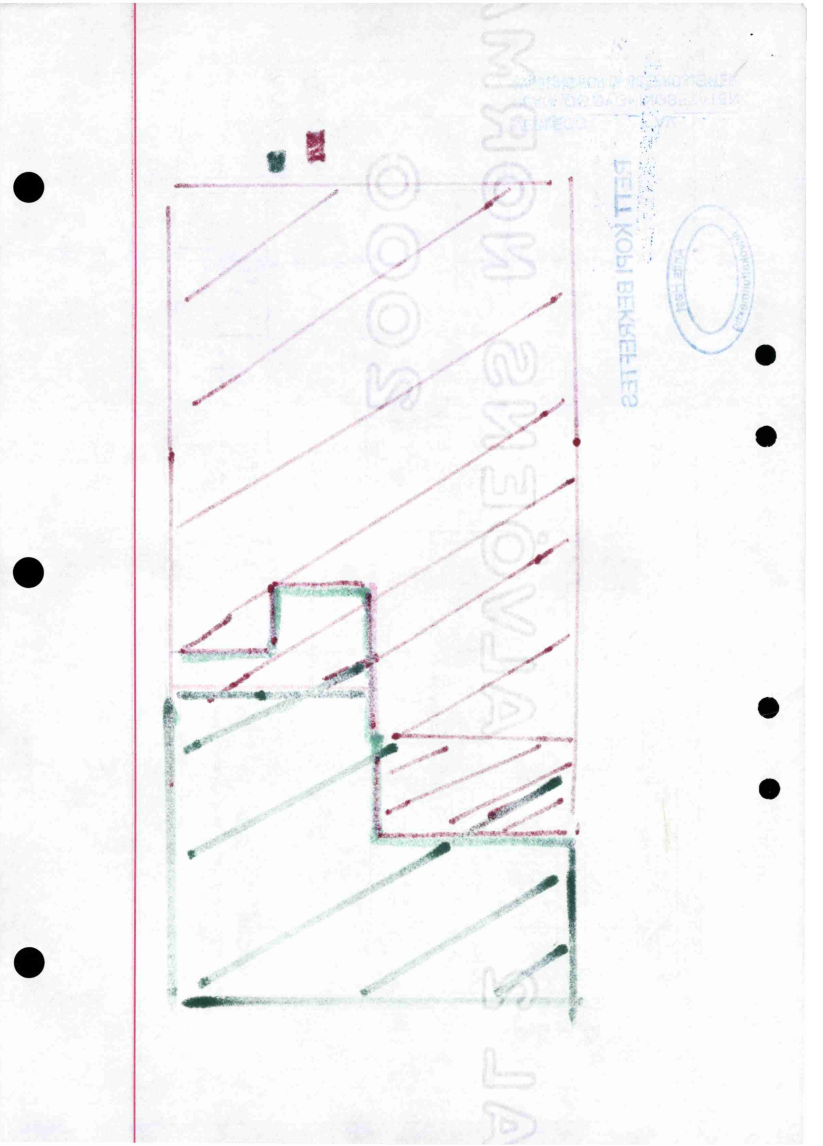
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42

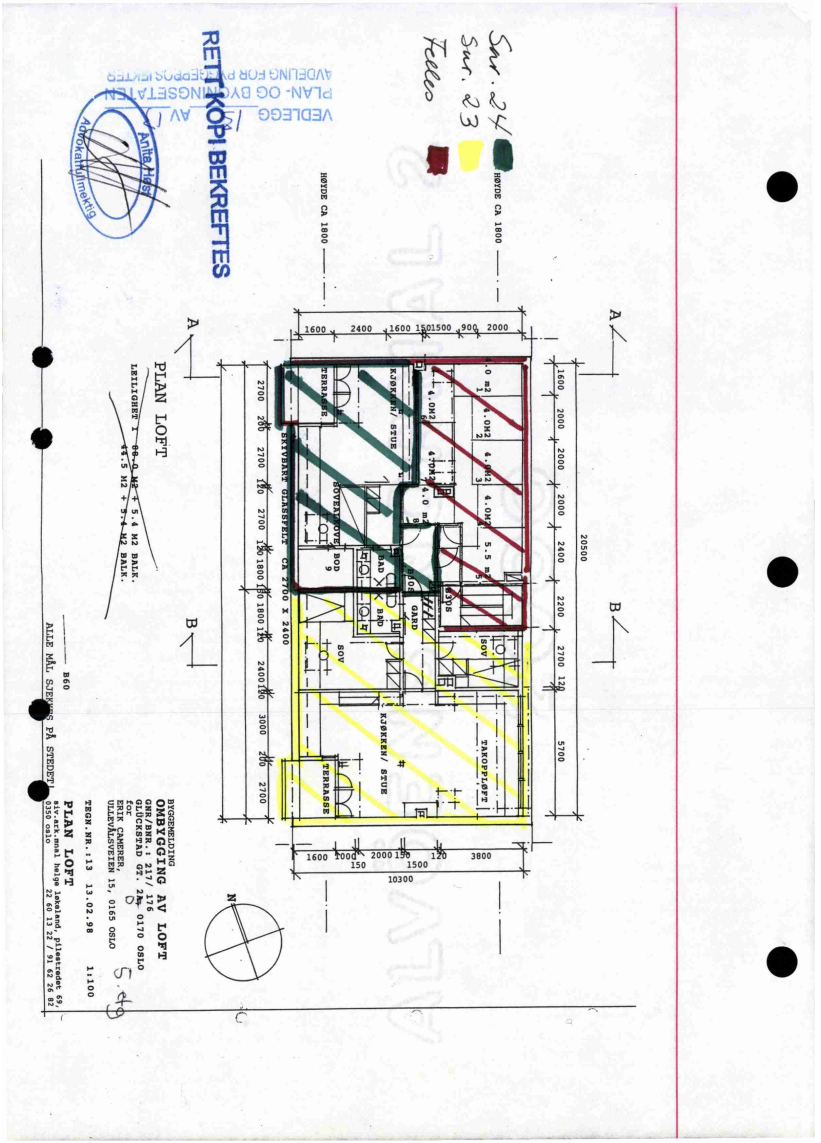


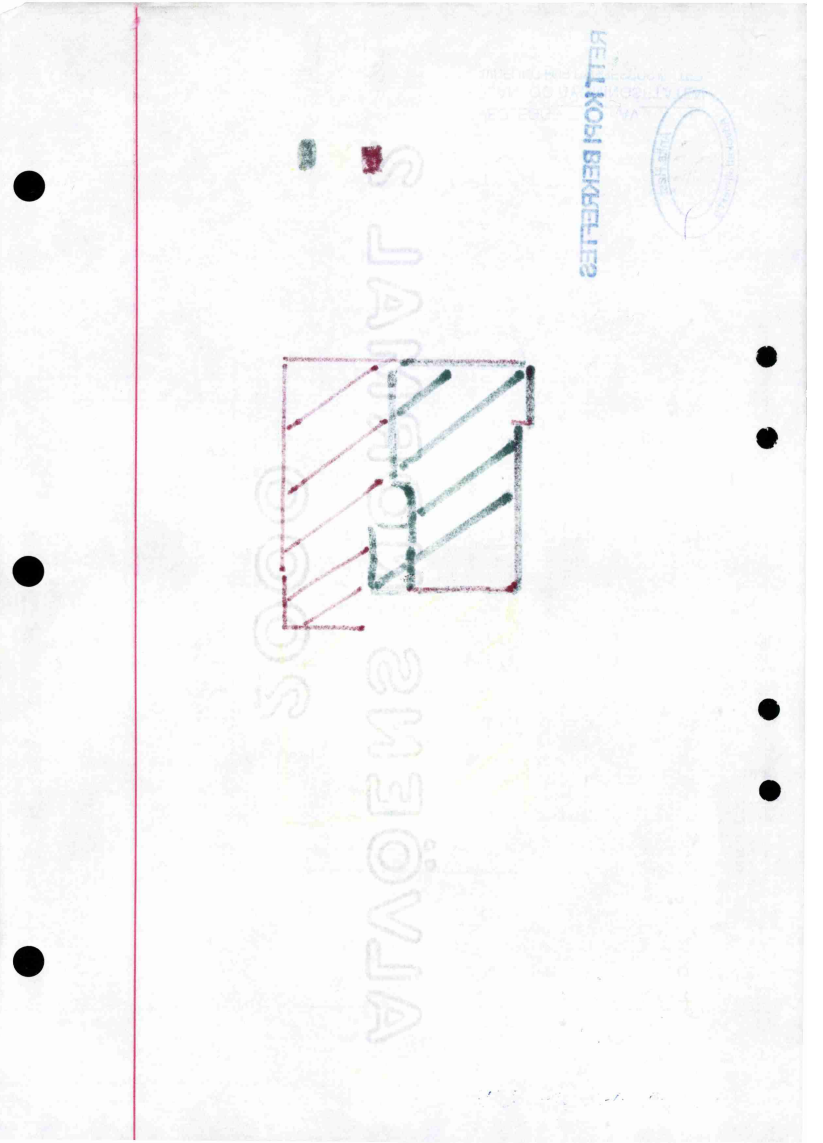
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/30698/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-19 07:42




19 DES. 1979
Snr. 16
Fellø
RETT KOPI BEKREFTES
Arild Hagen
Kommunalfullmektig
VEDLEGG 12 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEFORSKRIFTER
LOFTSETASJE
BADST.
BODER
EKSIST.
TRAPPE LOFT
BOD
BOD
BOD
BOD
STR. ISOLASJON
18.12.79
1


RETT KOPI BEKREFTES


RETTE KOPI BEKREFTES
Sør. 24
Sør. 23
Felles
HØYDE CA 1800
PLAN LOFT
BYGGEMELDING
OMBYGGING AV LOFT
GNR. 220 BNR. 27 SEKSJON NR. 5
GLIMERSTAD GT. 28B 0170 OSLO
FOR
ULLEVÅLSVEIEN 15, 0165 OSLO
TEGN NR. 113 13.02.98 1:100
PLAN LOFT
ALLE MÅL SJEKKES PÅ STEDET
5.4


RETTE KOPI BEKREFTES

TINGLYST
DAGBOKNR.: 12488
20 FEB 2004
OSLO SKIFTERETT
OG EKSEKUSJONSEMBETE

Erklæring om forkjøpsrett mm

For g.nr 217 b.nr 176 s.nr 1 gis Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) - org.nr. 937 052 766 - forkjøpsrett. Forkjøpsretten utøves av OBOS på vegne av medlemmene.

Forkjøpsrett utløses ved ethvert fremtidig eierskifte med unntak av eierskifter som i hht. den til enhver tid gjeldende lov om borettslag ikke utløser forkjøpsrett.

Avklaring og gjennomføring av forkjøpsretten skal i den grad det er mulig foretas i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser som gjelder for borettslag, og for øvrig i samsvar med prosedyrer for avklaring av forkjøpsrett som OBOS anvender for andeler i borettslag.

Hjemmelsskifte for nevnte eiendom kan ikke finne sted uten OBOS' samtykke. Pantsettelse kan foretas uten slikt samtykke. OBOS plikter å gi samtykke uten ugrunnet opphold når forkjøpsrett ikke kan gjøres gjeldende eller forkjøpsretten er avklart.

Hjemmelshaver gir med sin underskrift på denne erklæring samtykke til at forkjøpsretten tinglyses på eiendommens grunnboksblad. I tillegg forplikter hjemmelshaver seg til å sørge for at forkjøpsretten vedtektsfestes i eierseksjonssameiets vedtekter. Vedtektenes bestemmelser om forkjøpsretten kan ikke endres uten OBOS' samtykke.

Oslo, 9. februar 2004

For Glückstad gt 2 Borettslag

Geir Inge Skålsvik
styreleder

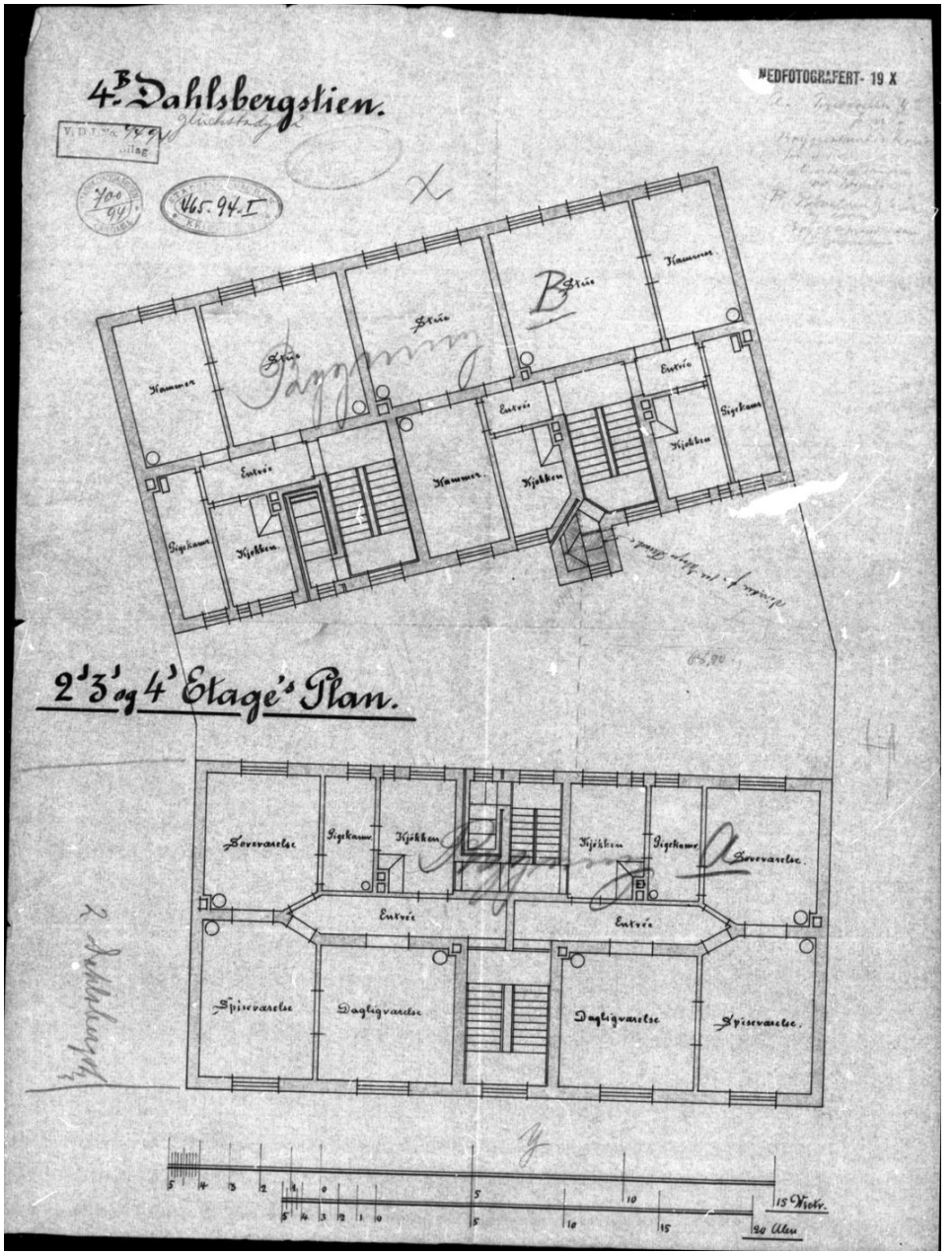
Hans Kirstian Volle
Hans Kr. Vollan
nestleder

Ovenstående underskrifter bekreftes:

Anne Lise J. Johansen 030453 43412
Vikebo Ly 04107442885

RETT KOPI
Gjenta 1488
advokatfullmektig

Doknr: 12488 Tinglyst: 20.02.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


4. B Dahlsbergstien.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
V. D. I. No. 5849
Tillæg
700
94
465. 94. I
Kammer
Trappe
Gang
B
Entrée
Kammer
Kjøkken
Sigekammer
2'3'og 4' Etagé's Plan.
Soveværelse
Sigekammer
Kjøkken
Entrée
Spiseværelse
Dagligværelse
5 4 3 2 1 0 5 10 15 Viet.
5 4 3 2 1 0 5 10 15 20 Alen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0437/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Glückstads gate 2A 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 176, snr 13 (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