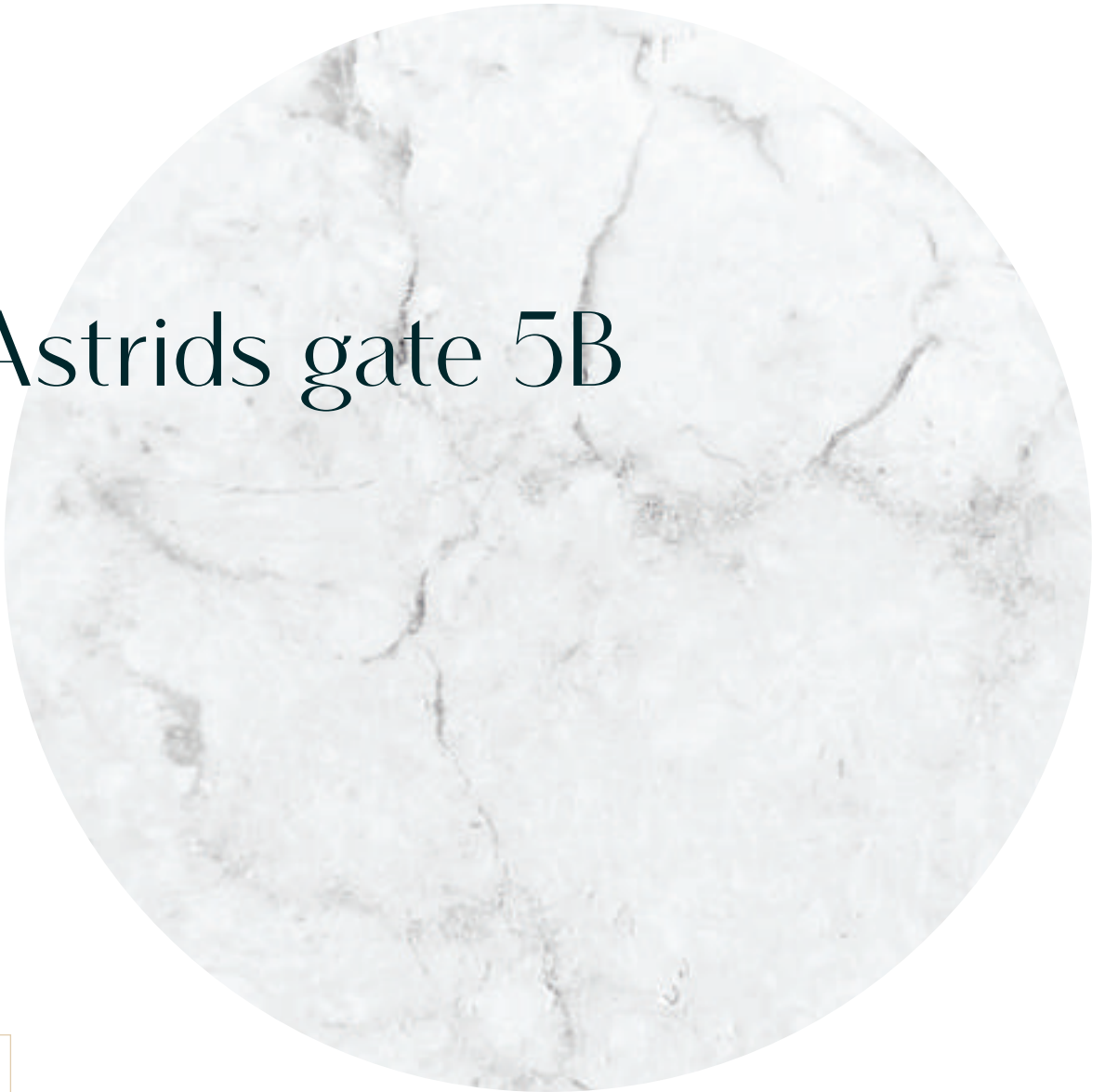


Dronning Astrids gate 5B



Velkommen til

Dronning Astrids gate 5B



Salgsoppgaven produsert 28. januar 2026

Majorstuen

Klassisk og lys 4-roms m/etterspurt beliggenhet. Balkong. Peis. Stukkatur og roset. Takhøyde 3,02m. Kort vei til alt

Prisantydning	9 990 000,-
Fellesgjeld	140 632,-
Omkostninger	254 630,-
Totalpris	10 385 262,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 499,-
BRA-i	89 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1903

Ansvarlig megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sander Flåte og Fredrik Buer Moe har gleden av å presentere Dronning Astrids gate 5B. En klassisk og lekker 4-roms selveier med fantastisk beliggenhet midt på Majorstuen, i en populær og trafikkstille gate. Leiligheten har super planløsning med 2 stuer, 2 soverom, separat kjøkken, balkong og et lekkert bad fra 2020. Leiligheten byr på klassiske detaljer som doble fløydører, peis, 3,02 meter takhøyde, stukkatur og rosett. Her bor du i et av Oslos mest attraktive områder med pene, klassiske bygårder og kort vei til "alt".

Dronning Astrids gate 5B er lokalisert svært sentralt, men likevel i rolige omgivelser.

Høydepunkter:

- Peis
- Balkong
- Bad fra 2020
- Nærhet til "alt"
- 3,02 meter takhøyde
- Doble fløydører, stukkatur og rosett
- Etterspurt beliggenhet midt på Majorstuen

Arealer og innhold

BRA-i:	89 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	98 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, stue, spisestue, 2 soverom og kjøkken.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod i trapp.
Total BRA: 1 kvm.

DRONNING ASTRIDS GATE 5B
3.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


















HELLSTRÖMS


PIZZA


PIZZA





























Informasjon

Dronning Astrids gate 5B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0692/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dronning Astrids gate 5B, 0355 OSLO
Gnr 214, bnr 41, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ingebjørg Rikhardsen

Kjøpesum og omkostninger
9 990 000,- (Prisantydning)
140 632,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 130 633,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
253 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
254 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
267 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 385 263,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 398 263,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1903

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, stue, spisestue, 2 soverom og kjøkken.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod i trapp.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

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 byggets 3. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom, bad og entre.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på ca 8 kvm og en bod i trapp på 1 kvm.

Standard

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn. Takhøyden er målt til 302 cm i stuen

Kjøkken: Parkett på gulv, og glass på vegg over benk og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og benkebereder. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, dusjnisje og innfellbare dusjdører.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Garderobeskap, porttelefon og sikringsskap.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger av rør i rør system. Oppgradert i forbindelse med oppussing av badet i 2020.
- Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal. Automatsikringer.
- Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk fra 2020. 120 liter.
- Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom.

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/.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger i leiligheten:
2014 Kjøkken pusset opp i regi av tidligere eier
2020 Bad puset opp i regi av eier
2023 Kjøkkenvifte og oppvaskmaskin skiftet ut

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør & Varmeteknikk.
Totalrenovering av bad samt ny varmtvannstank. Utført sommer 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør & Varmeteknikk. Ble utført sammen med totalrenovering av bad sommer 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør & Varmeteknikk.
Totalrenovering av bad samt ny varmtvannstank. Utført sommer 2020.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Opplyst i egenerklæring fra forrige eier: Pipeløp i sameiet er støpt på nytt i 2018 for å utbedre sprekker og forbedre trekk.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektrisk arbeid utført på bad i forbindelse med renovering, utført av faglært hos Oslo Rør og Varmeteknikk.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia i 2023. Alle punkter som krevde tiltak utbedret av elektriker samme år.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble satt inn branndør i baktrapp til leiligheten i 2020.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: I forbindelse med renovering av en leilighet i 1. etasje i sameiet ble det oppdaget råte i bjelkelaget. Dette er blitt utbedret.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport følger i salgsoppgaven.

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? Medfølger i salgsoppgave.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det er videre fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2020. Øvrig elektrisk anlegg har ikke samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

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

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 stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

- Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer.
- Innerdør bad: Slett hvitmaltinnerdører med porøs kjerne. Dempelist i karmen.
- Innerdører (øvrig): Eldre fyllingsdører av heltre furu.
- Ytterdør (bakdør): Sikkerhetsdør fra Daloc med brann og lydklassifisering B30/db38.
- Ytterdør (hoved): Eldre tredør med ukjent brannklassifisering.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører. Oppsummering: TG2 pga manglende brannmerking av ytterdør.
Kjøkken. Oppsummering: TG2 pga kullfilter.
Avløpsrør. Oppsummering: TG2 pga alder.
Vannledninger. Oppsummering: TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Varmtvannsbereder. Oppsummering: TG2 pga manglende lekkasjesikring.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

- Vaskemaskin (kombi vaskemaskin/tørketrommel) på bad medfølger i tillegg.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Lamper/lysekrone på soverommene + spisestue medfølger ikke, annen takbelysning medfølger.

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

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt eventuelle andre vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie, d.v.s. leietakers videre bortleie, er ikke tillatt. Eier plikter å opplyse styre og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - 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:
- Peis
- Panelovner
- Gulvvarme bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 16 516. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 499,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Drift og vedlikehold, internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader: kr 4 899,-
Kabel-tv: 600,-

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Kjøper står fritt til eventuelt å inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innbo samt andre valgte abonnementstjenester m.m.

Eiendomsskatt

Kr 3 566,- 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 2 314 183,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 256 731,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

GlobalConnect er sameiets leverandør av internett og TV. Internett er inkludert i felleskostnadene. TV-pakke kan bestilles som et tillegg mot ekstra kostnad.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Dronning Astrids G. 5, orgnr. 985160422

Om sameiet

Sameiets navn er Dronning Astrids gt. 5.

Eiendommen gnr 214, bnr. 41, Dronning Astrids gate 5 i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 18 seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes verdi.

Styrets leder: Torgeir Haugen
E- post: torhaug@oslomet.no

Styret opplyser per 27.01.2026 at det ikke foreligger planer om økning i felleskostnadene, herunder som følge av fremtidig rehabilitering av sameiet eller andre tiltak som kan medføre økte kostnader.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 140 632,-pr. 04.12.2025

Sameiet har felles lån i OBOS-banken AS. Spesifikasjon av lån:

Lånenr.: 98208207253
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 2 788 926,00
Innfrielsesdato: 30.09.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

Fellesformue

Kr 5 623,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et positivt årsresultat på kr 81 013, mot et underskudd året før. Sameiet har stabile driftsinntekter og kostnadene er holdt innenfor budsjettrammene. Det positive resultatet bidrar til å styrke sameiets økonomiske stilling.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver sameier har plikt til å delta på dugnad når dette er bekjentgjort av styret, normalt hver vår. Dugnadsinnsatsen kan eventuelt utføres når det passer den enkelte, dog etter avtale med styret. Manglende fremmøte til dugnad kan medføre at sameier blir fakturert for dette.

Dyrehold

Eiere av dyr plikter å sørge for at dyret ikke sjenerer andre beboere. Eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Hunder skal ikke luftes i bakgården. Dersom det kommer gjentatte klager på sjenerende dyrehold, forplikter eieren å fjerne dyret fra leiligheten.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 79552267

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 692 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en pent opparbeidet tomt med tiltalende utearealer.

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dronning Astrids gate 5B er lokalisert svært sentralt, men likevel i rolige omgivelser. Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen, i en populær og trafikkstille gate. Beliggenheten ved Majorstuen gir deg et sentralt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby. Gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegate, Bogstadveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Bogstadveien har dessuten fått et nytt estetisk løft og fremstår som en moderne og attraktiv handlegate.
Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Ikke langt utenfor døren finner du populære Stensparken. Gangavstand er det også til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken, med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Majorstuen tilbyr også fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m.
Trikk og buss fra Bogstadveien og Majorstuen T-banestasjon innenfor kort gange. En trikke- eller busstur fra Majorstuen tar deg enkelt til skog og mark, badeplasser samt skianlegg.

Av treningsfasiliteter i området kan man bla. velge mellom SATS Fagerborg eller Colosseum, Bislett stadion, Bislet Bad samt gangavstand til flere grøntområder som Slottsparken, Stensparken og St. Hanshaugen med sine unike tur og rekreasjonsmuligheter.

Kort gangavstand til Frognerparken og Frognerbadet med fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av byens tilbud!

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Bogstadveien, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1N, 2N og 11N .

Nærmeste trikkeholdeplass: Bogstadveien, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 11 og 19.

Nærmeste T- bane stasjon: Majorstuen, 9 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1,2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger Oslo S og Nationaltheatret stasjon innen kort rekkevidde med totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1903 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest på eiendommen datert:
- Ferdigattest for innredning av WC datert 04.01.1965
- Ferdigattest for sammenføyning av bruksenheter/del av loftsbod tillagt leilighet datert 10.07.1991
- Ferdigattest for innredning av del av bolig i kjeller datert 10.07.1991
- Ferdigattest for rehabilitering 10.07.1991
- Ferdigattest for sammenføyning av bruksenheter/del av loftsbod tillagt leilighet datert 30.04.2012
- Ferdigattest for oppføring av balkonger/fasadeendring datert 05.07.2023
- Ferdigattest for endring/ reparasjon av bygnings tekniske installasjoner datert 17.08.2018

Dagens planløsning samsvarer med originale byggetegninger. Det er etablert balkong i senere tid. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområdet for bolig med følgende reguleringsplan S-2255.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

Pågående plansaker i nærområdet:
Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Boliger. Saksnummer: 202205283. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken. Saksnummer: 202461838. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker:
Vibes gate 1 B - endring av boenheter og endringer i planløsning. Saksnummer: 202507226. Siste bevegelse: 22.01.2026.
Vibes gate 10 - utskifting av vinduer. Saksnummer: 202512810.
Bogstadveien 21 - montering av løfteplattform. Saksnummer: 202511493. Siste bevegelse: 10.12.2025.
Bogstadveien 24 - ulovlig bruksendring til dagligvarebutikk. Saksnummer: 202505346. Siste bevegelse: 14.01.2026.
Bogstadveien 25 - oppføring av uthengskilt - Traktøren. Saksnummer: 202504165. Siste bevegelse: 03.10.2025.
Vibes gate 2 - bruksendring fra atelier på loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202512277. Siste bevegelse: 02.12.2025.
Vibes gate 2 - bruksendring fra tidligere butikklokale til boligformål. Saksnummer: 202523557. Siste bevegelse: 29.12.2025.
Vibes gate 2 - oppføring av balkonger. Saksnummer: 202511196. Siste bevegelse: 01.12.2025.
Vibes gate 2 - bruksendring av midtre atelier på loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202512290. Siste bevegelse: 02.12.2025.
Bogstadveien 17 - bruksendring av del av underetasje til lager, endring av bærende konstruksjon og innsetting av ny heis. Saksnummer: 202512525. Siste bevegelse: 04.11.2025.
Bogstadveien 17 - mulig ulovlig fasadeendring. Saksnummer: 202505172.
Bogstadveien 13 - bruksendring fra kontor til bolig. Saksnummer. 202523514. Siste bevegelse: 23.12.2025.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/41/10:
16.01.1964 - Dokumentnr: 500784 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:41
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1983 - Dokumentnr: 514200 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/1624
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

16.06.1994 - Dokumentnr: 31627 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/1748

27.11.2008 - Dokumentnr: 961168 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/1765

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 106 406,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 900,-

Samlet skal selger betale kr. 200 259,- 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 28. januar 2026

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Vedlegg

Dronning Astrids gate 5B

Dronning Astrids gate 5B

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 217 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	10 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	9 min 0.8 km

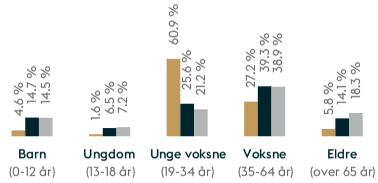
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 11, 19	2 min 0.1 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 5 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	34 barn	2 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	84 barn	3 min 0.3 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen østre	2 201	1 648
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

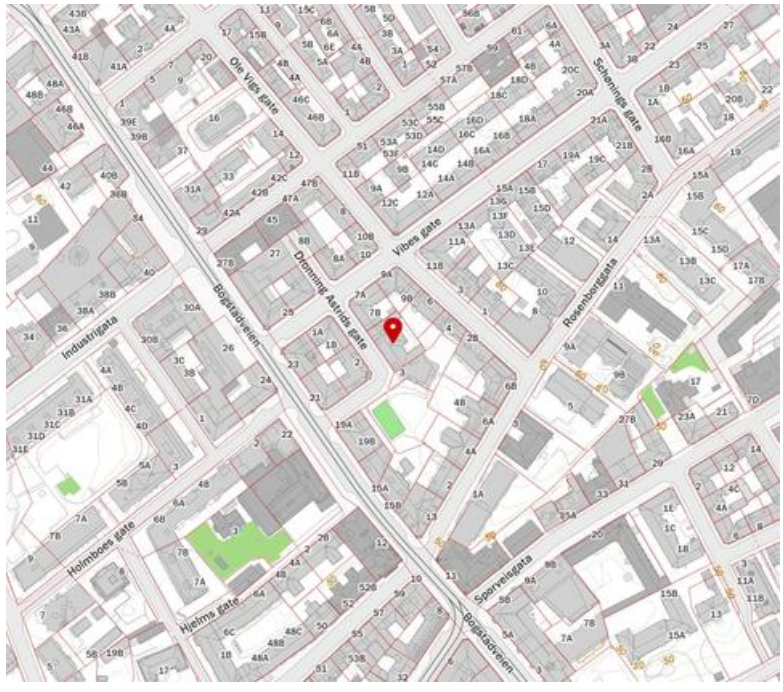
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	0 min
Den tysk-norske	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Dronning Astrids gate 5B 0355 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1903
BRA: 98 m²
BRA-i: 89 m²
Rapportdato: 23.1.2026 (Gyldig til 23.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	5	0	0

Supertakst
GNR: 214 BNR: 41 SNR: 10
Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Dronning Astrids gate 5B
0355 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/39006

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga manglende brannmerking av ytterdør.
Kjøkken	TG2 pga kullfilter.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Varmtvannsbereder	TG2 pga manglende lekkasjesikring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.1.2026

Rapportdato
23.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ingebjørg Rikhardsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Dronning Astrids gate 5B, 0355 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **214** Bruksnr: **41** Festenr:
Seksjonsnr: **10** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1903**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

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 stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Kjøkken pusset opp i regi av tidligere eier.	Nei
2020	Bad puset opp i regi av eier.	Ja
2023	Kjøkkenvifte og oppvaskmaskin skiftet ut.	Nei

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**89**	**89** Romfordeling: Entré, stue, spisestue, 2 soverom og kjøkken.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**3**
2. etasje	**1**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**1** Romfordeling: Bod i trapp.	**0**	**0**
Kjeller	**8**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**8** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**98**	**89**	**9**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 8 kvm bod i baktrapp på ca 1 kvm
Takhøyde: Takhøyden er målt til 302 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Tregulv lagt på betongunderlag.
Rekkverk av stål.
Gulvet har avrenning i front.

Ingen merknader.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer.
Innerdør bad: Slett hvitmaltinnerdører med porøs kjerne. Dempelist i karmen.
Innerdører (øvrig): Eldre fyllingsdører av heltre furu.
Ytterdør (bakdør): Sikkerhetsdør fra Daloc med brann og lydklassifisering B30/db38.
Ytterdør (hoved): Eldre tredør med ukjent brannklassifisering.

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

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Tilstandsgrad 2 settes pga alder og ukjent brannklassifisering på ytterdøren (hoved). Vinduene fungerer og er funksjonstestet med stikkprøvekontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov utskifting av ytterdøren på sikt. Evt at døren settes i stand og oppgraderes med nye pakninger for luftlekkasjer.
Vinduer krever normalt vedlikehold. Dette innebærer smøring av hengsler ved behov og eventuell reparasjoner over tid.

6.3 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

Kjøkkeninnredning med slette fronter og kompositt benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og benkebereder. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 8,72 meter, og rekkverket er målt til 103 cm over gulv. Balkongen har rekkverk som tilfredsstiller dagens krav (Tek17).	
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

6.5 Avløpsrør

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med oppussing av badet i 2020.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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**
Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring. Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon. Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring. Alternativt kan det installeres en magnetventil som kan kutte vannet automatisk dersom det oppstår en vannlekkasje.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med tidligere oppussing.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2020. Øvrig elektrisk anlegg har ikke samsvarserklæring.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal. GENERELT: 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 ikke myndighet 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	Ja
Årsak: Kun fremlagt delvis dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2020

Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på gulvet og gjøre skade på konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset opp i 2020.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 40 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

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

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

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-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse (FDV-dokumentasjon) av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Rom under terreng**
- **Vannbåren varme**
- **Varmesentral**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rikhardsen, Ingebjørg	9578-5997-4-3646270	2025-12-17 10:59:27

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
17. des. 2025

Oppdragsnummer
8-0692/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dronning Astrids gate 5B, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ingebjørg Rikhardsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. desember 2019

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: 79552267
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør & Varmeteknikk. Totalrenovering av bad samt ny varmtvannstank. Utført sommer 2020.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør & Varmeteknikk. Ble utført sammen med totalrenovering av bad sommer 2020.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rør & Varmeteknikk. Totalrenovering av bad samt ny varmtvannstank. Utført sommer 2020.

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

Eventuell kommentar: Opplyst i egenerklæring fra forrige eier: Pipeløp i sameiet er støpt på nytt i 2018 for å utbedre sprekker og forbedre trekk.

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?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektrisk arbeid utført på bad i forbindelse med renovering, utført av faglært hos Oslo Rør og Varmeteknikk.

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

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia i 2023. Alle punkter som krevde tiltak utbedret av elektriker samme år.

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det ble satt inn branndør i baktrapp til leiligheten i 2020.

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)
Ja

Beskriv: I forbindelse med renovering av en leilighet i 1. etasje i sameiet ble det oppdaget råte i bjelkelaget. Dette er blitt utbedret.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport følger i salgsoppgaven.

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? Medfølger i salgsoppgave.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0692/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rikhardsen, Ingebjørg	**2025-12-17**

Identifikasjon

bankID Rikhardsen, Ingebjørg

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0692/25 . Vår ref.: 4058-1-10 Dato: 04.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Dronning Astrids G. 5
Organisasjonsnr:	985160422
Seksjonseier:	Rikhardsen, Ingebjørg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Dronning Astrids Gt. 5 B, 0355 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	214
Bnr.	41

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79552267.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208207253
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 788 926,00
Innfrielsesdato:	30.09.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 499,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 899,00	
Kabel-tv	600,00	

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:	848,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 699,-
Annen formue:	5 623,-
Gjeld:	142 973,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208207253
Restsaldo:	140 632,90
Kapitalkostnader:	1 034,08
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 140 632,90,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: torgeir.haugen@hioa.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

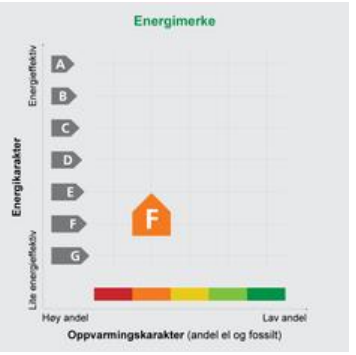
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dronning Astrids gate 5 B
Postnr	0355
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	41
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1064982
Dato	18.10.2019



Innmeldt av	Torstein Kirud

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1903
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dronning Astrids gate 5 B	Gnr: 214
Postnr/Sted: 0355 Oslo	Bnr: 41
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 10
Bolignr:	Festenr:
Dato: 18.10.2019 11:46:23	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2019-1064982	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Torstein Kirud	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Sameiet Dronning Astrids gate 5

Protokoll fra Sameiermøte onsdag 9. april 2025 kl. 18.00 i Pilestredet 42

Til stede
Solveig Aarø Andvig og Kenneth Ravn (2)
Louise Borgen (7)
Else Marie Dramdal og Torbjørn Flaatene (9)
Torgeir Haugen (seksjon 11)
Arne Folleras (seksjon 16)

Meldt frafall
Erik Stenstadvold (18)
Frida Ur og Kristian Viflot (3)

Sak 1: Godkjenning av innkallingen
Innkallingen ble godkjent.

Sak 2: Valg av referent
Torgeir Haugen ble valgt til møteleder og referent.

Sak 3: Valg av sameiere til undertegning av protokoll
Arne Folleràs og Kenneth Ravn ble valgt.

Sak 4: Styrets beretning for 2024
Styreleder gjennomgikk og kommenterte den utsendte årsberetningen. Styrets beretning ble godkjent etter å ha korrigert en korrekturfeil..

Sak 5: Årsregnskap 2024
Styreleder gjennomgikk regnskapet. Regnskapet ble godkjentl.

Sak 6: Budsjett 2025
Husleien settes opp med 5% og vi ber BDO om å utsende engangsbetaling (500 000,- delt på hver seksjon etter seksjonseierbrøkene) med frist 1. juli.

Sak 7: Vedlikehold
Styreleder informerte om at maling av vinduslister, reparasjon av tak, fasade, avfuktere og utskifting av noen takvinduer i seksjon 17. begynner neste mandag.

8 Bredbånd og TV
Første juli får vi fiberoptisk bredbånd. Om man ønsker TV, kan man velge en strømmetjeneste. Det er mulig å strømme fra pc selv om man har gammel tv, men da kan det være man må kjøpe en overgang, f.eks. apple-tv.

Sak 9: Forslag til forbud mot kommersiell kortidsutleie
Forslaget ble vedtatt.

Sak 10: HMS

Autronica undersøker og tester brannvarslingsanlegget en gang i året. Styret minner sameierne på at vi møtes i parken på siden om det er mulig ved en brann.

Sak 11: Godtgjørelse av styreleder
Det ble vedtatt å opprettholde godtgjørelsen til styreleder på 60 000,-. Honoraret utbetales månedlig.

Sak 12: Valg av Styre og revisor
Styret har bestått av:
Torgeir Haugen (styreleder)
Nama Lokuge (styremedlem, B)
Louise Borgen (styremedlem, A)
Erik Stenstadvold (varamedlem, A)
Else Marie Dramdal (varamedlem, B)

Styret ble gjenvalgt

Revisor er BDO.
BDO gjenvalgt.

Sak 13: Eventuelt
Sameiet minner seksjonseiere som leier ut leiligheten om å melde fra til styret hvem som leier. Det gjelder formidling av informasjon, navn på ringeklokker og annet som skulle dukke opp. Flaatene og Dramdal påtar seg å holde styr på navn på ringeklokkene.

Sak 14: Opplesning av protokoll og undertegning

Torgeir Haugen Arne Folleràs Kenneth Ravn

Sameiet Dronning Astrids gate 5

Oslo, 26. mars 2025

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2025

Det innkalles herved til sameiermøte i Sameiet Dronning Astrids gate 5

onsdag 9. april kl. 18.00

Sted: OsloMet – Storbyuniversitetet, Pilestredet 42, fjerde etasje (telefonnummeret til Torgeir Haugen er 95 74 96 05).

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av referent
3. Valg av sameiere til undertegning av protokoll
4. Styrets beretning for 2024
5. Årsregnskap 2024
6. Budsjett 2025
7. Vedlikehold
8. Bredbånd og tv
9. Forslag til forbud mot kommersiell kortidsutleie
10. HMS
11. Godtgjørelse styreleder
12. Valg av styre og revisor
13. Eventuelt
14. Opplesning av protokoll og undertegning

Til punkt 12
Torgeir Haugen, styreleder
Louise Harriet Borgen (A), styremedlem
Namal Lokuge (B), styremedlem
Erik Stenstadvold (A), varamedlem
Else Marie Dramdal (B), varamedlem

Styremedlem oppgang (B) er på valg. Begge varamedlemmene er på valg. Alle medlemmene har sagt ja til gjenvalg.

Eventuelle henvendelser rettes til styreleder Torgeir Haugen tlf 95 74 06 05 eller torhaug@oslomet.no

Dugnad blir onsdag 23. april fra kl. 17.00 og utover.
Det blir grillet pølser og servert noe å drikke.

SAMEIET DRONNING ASTRIDS GATE 5
ORG.NR. 985 160 422, KUNDENR. 4058

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 172 778	957 156	1 122 000	0
Avgiftspliktige inntekter		0	0	250 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 172 778**	**957 156**	**1 372 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-53 726	-53 726	-53 725	0
Styrehonorar	4	-60 000	-56 667	-57 000	0
Revisjonshonorar	5	-8 425	-9 316	-10 000	0
Regnskapsførerhonorar		-42 054	-39 936	-43 000	0
Konsulenthonorar	6	-9 053	-16 925	-10 000	0
Drift og vedlikehold	7	-88 996	-105 479	-369 000	0
Forsikringer		-157 677	-142 521	-148 000	0
Kommunale avgifter	8	-292 216	-246 911	-291 104	0
Energi/fyring		-20 702	-19 334	-25 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-122 494	-116 636	-120 000	0
Andre driftskostnader	9	-41 093	-30 567	-47 990	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-896 434**	**-838 017**	**-1 174 819**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**276 344**	**119 139**	**197 181**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 813	14 880	0	0
Finanskostnader	11	-212 144	-196 459	-193 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-195 331**	**-181 579**	**-193 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**81 013**	**-62 440**	**4 181**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-62 440		
Reduksjon udekket tap		81 013	0		

SAMEIET DRONNING ASTRIDS GATE 5
ORG.NR. 985 160 422, KUNDENR. 4058

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 958	76
Forskuddsbetalte kostnader		37 006	35 553
Driftskonto OBOS-banken		104 169	102 023
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 600	3 200
Kassekreditt		50 000	0
SUM OMLØPSMIDLER		**201 733**	**140 851**
SUM EIENDELER		**201 733**	**140 851**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 726 458	-2 807 471
SUM EGENKAPITAL		**-2 726 458**	**-2 807 471**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 835 339	2 882 096
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 835 339**	**2 882 096**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 600	5 601
Leverandørgjeld		8 067	28 673
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50.000)		50 000	0
Skyldige offentlige avgifter	14	7 374	5 979
Påløpte renter		1 139	18 216
Påløpte avdrag		0	4 047
Annen kortsiktig gjeld	15	3 672	3 710
SUM KORTSIKTIG GJELD		**92 852**	**66 227**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**201 733**	**140 851**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Dronning Astrids Gate 5

Torgeir Haugen Louise Harriet Borgen Namal Suganda Lokuge

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 043 178
Kabel-TV	129 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 172 778**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 000
Påløpte feriepenger	-3 672
Arbeidsgiveravgift	-14 054
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 726**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 425.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 053
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 053**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-69 308
Drift/vedlikehold VVS	-5 148
Drift/vedlikehold elektro	-5 440
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 499
Kostnader dugnader	-7 601
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-88 996**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-204 661
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-82 387
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-292 216**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 945
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 787
Driftsmateriell	-14 456
Andre fremmede tjenester	-308
Andre kontorkostnader	-10 170
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 297
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-41 093**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	467
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	601
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 745
SUM FINANSINNTEKTER	**16 813**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-210 542
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-24
Renter og provisjon på kassekreditt	-578
SUM FINANSKOSTNADER	**-212 144**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023	-2 893 602	
Nedbetalt tidligere	11 506	
Nedbetalt i år	46 757	
		-2 835 339
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 835 339**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 774
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 374**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 672
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 672**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET DRONNING ASTRIDS GATE 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DRONNING ASTRIDS GATE 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WBXS2-D8YG1-IGYY5-3BW7M-VGDCN-H0Y7W

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

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-09 22:53:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WBXS2-D8YG1-IGYY5-3BW7M-VGDCN-H0Y7W

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Husordensregler
for
Sameiet Dronning Astrids gt. 5

Vedtatt i sameiermøte 28. mars 2007

1. Formål
Husordensreglene skal sikre beboerne i sameiet et godt bomiljø. Hver enkelt sameier og eventuell leietaker er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

2. Ro og orden
Det skal ikke være støy i eller nær huset som er til sjenanse for naboene mellom kl. 2300 og kl. 0700 på hverdager og søndager. Fester i forbindelse med spesielle anledninger da det kan være aktuelt å holde på lenger enn kl 2300 på hverdager eller kl. 2400 på fredager og lørdager skal varsles andre sameiere i god tid på forhånd. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til nabo. Det må spesielt unngås støy i trappeoppgangene.

Bruk av vaskemaskin bør ikke forekomme etter kl. 23.00.

Støyende arbeide bør ikke foregå etter kl. 21 på hverdager, eller før kl. 11 og etter kl. 18 på lørdager. Slikt arbeide skal ikke finne sted på søn- og helligdager.

Klager på sjenerende støy skal som hovedregel tas direkte mellom berørte parter. Hvis denne fremgangsmåten ikke fungerer, henvender man seg til sameiets styre, som vil forfølge saken.

Det må ikke røykes i trappeoppganger, heller ikke i baktrapper. Dører inn til leiligheter der det røykes, må holdes lukket for å unngå sjenerende røyklukt i trappeoppgangen.

3. Søppel og avfall
Alle fellesarealer skal holdes rene. Søppelcontainerne er bare for husholdningsavfall. Matavfall må være godt innpakket for å unngå vond lukt. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Avfall skal *ikke* settes utenfor beholdere eller inngangsdører.

Papp og papir legges i containerne for papiravfall. Flasker og metallbokser bør i størst mulig utstrekning bringes til gjenbrukstasjonen i Industrigata for å unngå at våre søppelcontainere blir fylt opp unødig. Dette gjelder spesielt i forbindelse med helg og høytider da søppelet har lett for å hope seg opp.

Større gjenstander som møbler, elektrisk avfall, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

4. Fellesarealer
Beboerne har et felles ansvar for at området generelt fremtrer som ryddig og velordnet. Skader på sameiets eiendom som skyldes uaktsomhet vil medføre erstatningsansvar for den ansvarlige.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på fasade, skifte ut vindu, utgangsdør eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner, markiser eller andre gjenstander på utvendig fasadevegg uten styrets samtykke.

Beplantet uteareal må behandles med varsomhet og skal vedlikeholdes gjennom bl.a. dugnader i sameiet.

Det må ikke forekomme lagring av gjenstander i hovedtrapper, baktrapper, kjellerganger eller portrom som kan være til hinder for normal adkomst eller rømning ved brann, eller være til sjenanse for andre.

5. Sykler og barnevogner
Sykler plasseres i bakgården i eller ved sykkelstativene. De må ikke låses til nedløpsrenner fra taket. Sykler som ikke er i bruk opptar unødig plass og bør fjernes. Om vinteren kan sykler plasseres i fellesrom i kjelleren.

Barnevogner og barnesykler tillates plassert nederst i hovedtrappeoppganger mot bakgård så lenge de ikke sperrer for utgangen eller er til annet hinder.

Sykler og barnevogner skal tas gjennom inngang B, aldri gjennom inngang A.

6. Dyrehold
Eiere av dyr plikter å sørge for at dyret ikke sjenerer andre beboere. Eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Hunder skal ikke luftes i bakgården.

Dersom det kommer gjentatte klager på sjenerende dyrehold, forplikter eieren å fjerne dyret fra leiligheten.

7. Dugnad
Hver sameier har plikt til å delta på dugnad når dette er bekjentgjort av styret, normalt hver vår. Dugnadsinnsatsen kan eventuelt utføres når det passer den enkelte, dog etter avtale med styret.

Manglende fremmøte til dugnad kan medføre at sameier blir fakturert for dette.

8. Sikkerhet
Felles inngangsdører og dører til kjeller skal alltid være låst.

Det er forbudt å oppbevare eksplosiver i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker må begrenses mest mulig.

Det er forbud mot grilling med trekull og tennvæske på takterrasser.

Beboerne har plikt til å holde sine leiligheter i rimelig stand, d.v.s. ikke la leiligheten forfalle slik at det kan oppstå unødig skade på sameiets eiendom (vannlekkasje o.l.)

9. Diverse

Eventuelle klager overfor nabo for brudd på Husordensreglene, eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.

Beboerne plikter å rette seg etter de påbud som blir gitt for å opprettholde ro og orden og for å verne sameiets eiendom.

Vesentlige brudd på Husordensreglene regnes som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, jf. Sameievedtektene § 4.

Endring av Husordensreglene kan bare foretas av sameiermøtet med alminnelig flertallsvedtak. Ved tvister tolkes Husordensreglene av styret.

Sameievedtekter for Sameiet Dronning Astrids gate 5 i Oslo

Vedtatt i ordinært sameiermøte den 28. mars 2007.
Erstatter vedtekter av 25.02.1984 med senere endringer av 21.06.1994.

§ 1 Sameiet Dronning Astrids gt. 5

Sameiets navn er *Sameiet Dronning Astrids gt. 5*.

Eiendommen gnr. 214, bnr. 41, Dronning Astrids gate 5 i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 18 seksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes verdi.

Tomten og alle deler av bygningen som ikke i henhold til seksjonsoppdelingen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til loftsbod og/eller trappebodsrepot i baktrappene og/eller kjellerbod.

Fordeling av forannevnte boder ble foretatt ved sameiets konstituering i 1984. Denne avtalen er bindende for alle fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg skal meddeles styret eller foretningsfører til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten.

Til sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 5.000. Denne pantesikkerheten er tinglyst på hver seksjon, og panteretten skal ha prioritet etter 95% av lånetakst til en hver tid for seksjonen.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

§ 3 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt eventuelle andre vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie, d.v.s. leietakers videre bortleie, er ikke tillatt.

Eier plikter å opplyse styre og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 4 Seksjonseiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styre.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for beboerne av andre seksjoner. Fellesarealer må ikke nyttes på en måte som er til hinder eller ulempe for andre beboere.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål, dvs. primært til boligformål. Baktrapp skal ikke benyttes som fast adkomst til bruksenheten uten etter forhåndsgodkjennelse av styret.

Beboerne, herunder eventuelle leietakere, plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet. Brudd på disse regler anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5 Fellesutgifter

Fellesutgifter så som bygningsforsikring, kommunale avgifter og andre driftskostnader fordeles mellom sameierne i forhold til sameiebrøken. Utgifter vedrørende teknisk anlegg som bare nyttes av den enkelte seksjonseier, for eksempel kabel-tv, dekkes i sin helhet av hver enkelt eier.

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til en hver tid er fastsatt av sameiermøtet. Utgiftene fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken, og forfaller til betaling forskuddsvis hver måned med 1/12 av utgiftene.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

§ 6 Vedlikehold

Vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter også leilighetens inngangsdør. Dører og vinduer kan ikke skiftes ut uten forutgående godkjennelse av styret. Vedlikehold av takterasser påhviler eierne av loftsleilighetene. Disse har spesielt ansvar for å påse at det ikke oppstår lekkasjer i forbindelse med takterassene.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Før den enkelte seksjonseier kan sette i gang større bygningsmessige arbeider, herunder endringer og installasjoner knyttet til vann, avløp, ventilasjon og strøm innen den enkelte seksjon, skal dette meldes skriftlig til styret. Endringer som kan svekke den bygningsmessige konstruksjon, må ikke forekomme.

Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold av gården, herunder tak og vinduer, samt innvendig vedlikehold av alle fellesarealer så som trappeoppganger og kjeller. Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle utgifter blir dekket av sameiet.

§ 7 Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordnært sameiermøte. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet, eventuelt annen adresse skriftlig oppgitt til forretningsfører.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap skal sendes ut sammen med innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallelsen når det er satt frem krav om det senest innen utgangen av februar måned, jf lov om eierseksjoner § 33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 8 Saksbehandling i sameiermøtet

Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er angitt i innkallelsen.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kallenderår.
3. Driftsbudsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer og fastsettelse av deres godtgjørelse
5. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Sameiermøtet ledes av styrets formann eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Kopi av protokollen skal sendes sameierne.

Hver seksjonseier har én stemme pr. seksjon vedkommende eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger med alminnelig flertall. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

A. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

B. Endring i vedtektene.

C. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 9 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer som møter dersom noen av styremedlemmene må melde forfall. Begge oppganger bør være representert i styret. Funksjonstiden for leder og de øvrige faste styremedlemmer er to år, dog slik at de to styremedlemmene har overlappende perioder. Dersom et styremedlem må tre ut etter bare ett års funksjon, velges nytt styremedlem bare for det gjenværende året. Varamedlemmer velges for ett år. Lederen velges ved særskilt valg.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret må bestå av tre medlemmer for å være beslutningsdyktig. Vedtakt i styremøte treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skje etter forutgående gyldig vedtak i sameiermøtet.

Styremøte avholdes når formann eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

Styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av fellesutgifter fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. § 12, 2. ledd.

§ 11 Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 14. mars 1964, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 12 Mislighold

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon, se § 2, 3. ledd.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. lov om eierseksjoner § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen forøvrig.

Det er å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt, jf. denne bestemmelses andre ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner § 26.

§ 13 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 14 Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 28, 2. ledd.

§ 15 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
DRONNING ASTRIDS GATE 5B

Dato: 04.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523466
1860

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 41

Vi viser til bestilling av 20251204 for DRONNING ASTRIDS GATE 5B.

GNR. 214 BNR. 41

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.05.1899.

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

692 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

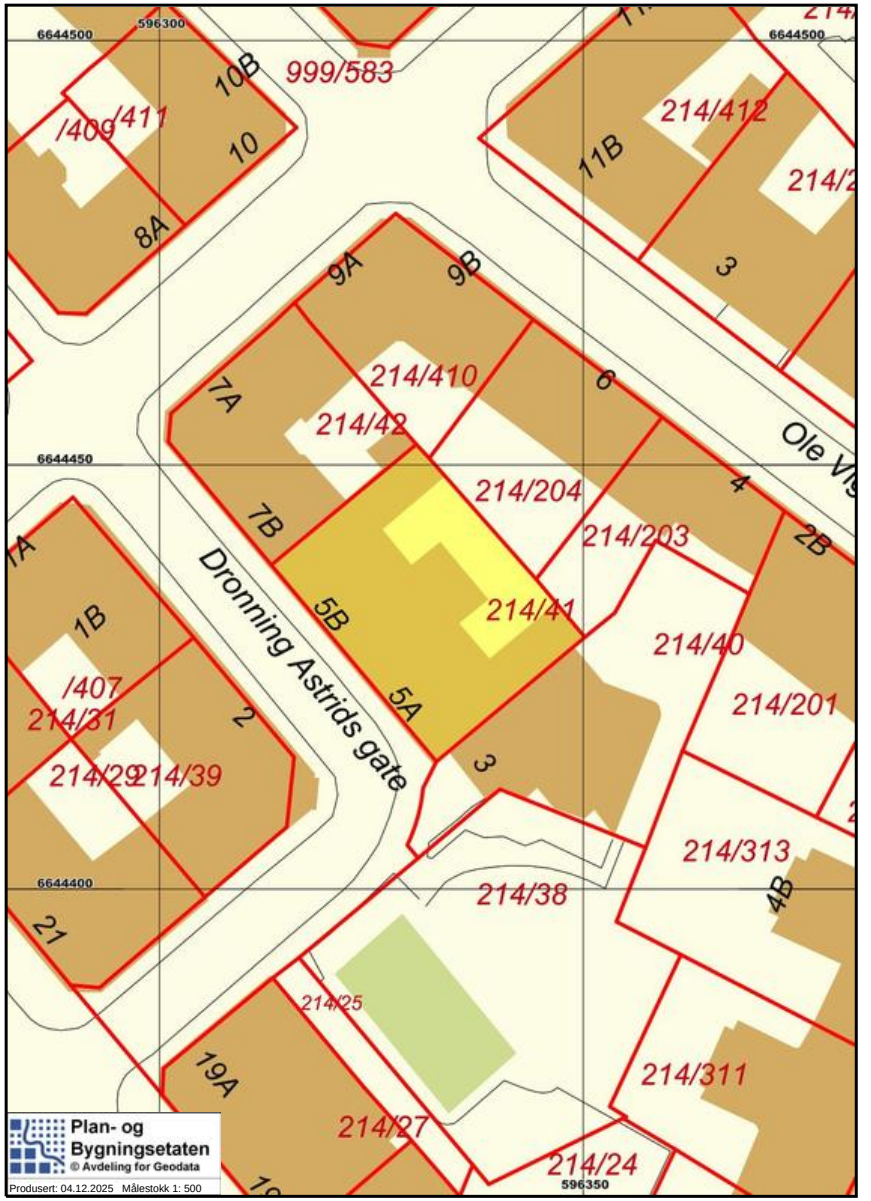
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

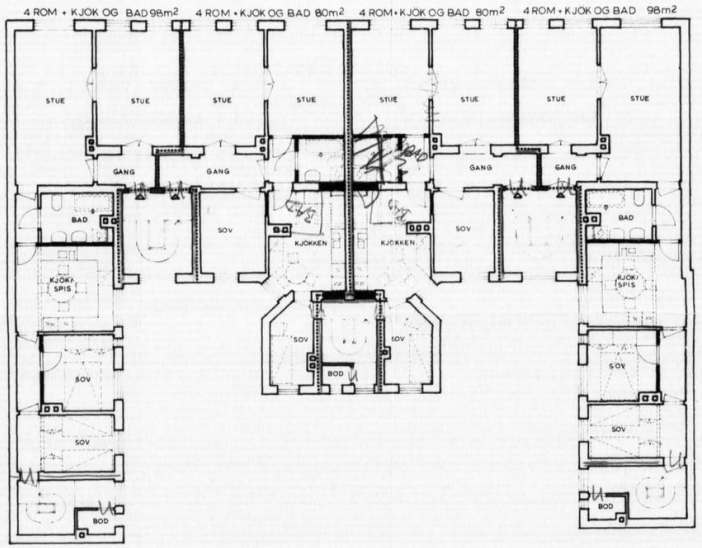
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



TEGNFORKLARING:

NY DØR | EKS DØR | NY VEGG | LEILIGHETS SKILLE | RIVING AV VEGGER

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



4

OPPDRAGSGIVER:

UTBEDRING AV DR. ASTRIDSGT. 5

ARKITEKTENE LERCHE OG HARILDSTAD MNAL MNIL
ANDERHEIMGATA 6IV OSLO 4 TLF (02) 35 06 70

PLAN 3 ETASJE ETTER UTBEDRING
MÅL 1:100
PROSJ. NR. 023
TEGN NR. 3.02
DATO 31.05.83
KONTR. DATO

A1 A2 A3 A4 A5 A5 A4 A3 A2 A1

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: 8-0692/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dronning Astrids gate 5B 0355 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 41, snr 10 (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