

Østfoldgata 2



Velkommen til

Østfoldgata 2



Salgsoppgaven produsert 8. september 2025

GAMLEBYEN / KLOSTERENGA

Nydelig, klassisk og gj.gående 2-roms! God takhøyde, rosett og stukkatur | Oppgradert bad 2024 | Sov mot bakgård

Prisantydning	4 490 000,-
Fellesgjeld	89 896,-
Omkostninger	115 820,-
Totalpris	4 695 716,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 831,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1903

Ansvarlig megler	Silje Marie Johansen
Telefon	452 39 084
E-post	s.johansen@nordvikbolig.no


KLATREBIBELEN





Kort fortalt

Silje M. Johansen v/ Norvik har gleden av å presentere Østfoldgata 2!

En lys, nydelig og klassisk 2-roms i rolig sidegate i Gamlebyen. Leiligheten byr på klassiske detaljer som god takhøyde, stukkatur, tregulv og store vinduer. Romslig planløsning med separat kjøkken, delikat stue med vedovn og flott soverom vendt mot bakård.

Kort fortalt:

- Gjennomgående og romslig planløsning
- God takhøyde på 3m
- Soverom vendt ut mot rolig bakgård
- Bod på 6 m2
- Stukkatur, brystpanel og rosett
- Lave felleskostnader inkl. bredbånd og varmtvann
- Parkeringsplass utenfor (bruksrett)
- Superkoselig bakgård med sitteplasser
- Fellesvaskeri i kjeller med egen vaskemaskin og mulighet for tørketrommel
- Plisségardiner på alle vinduer
- Alle overflater malt i 2024
- Peis i stue

Arealer og innhold

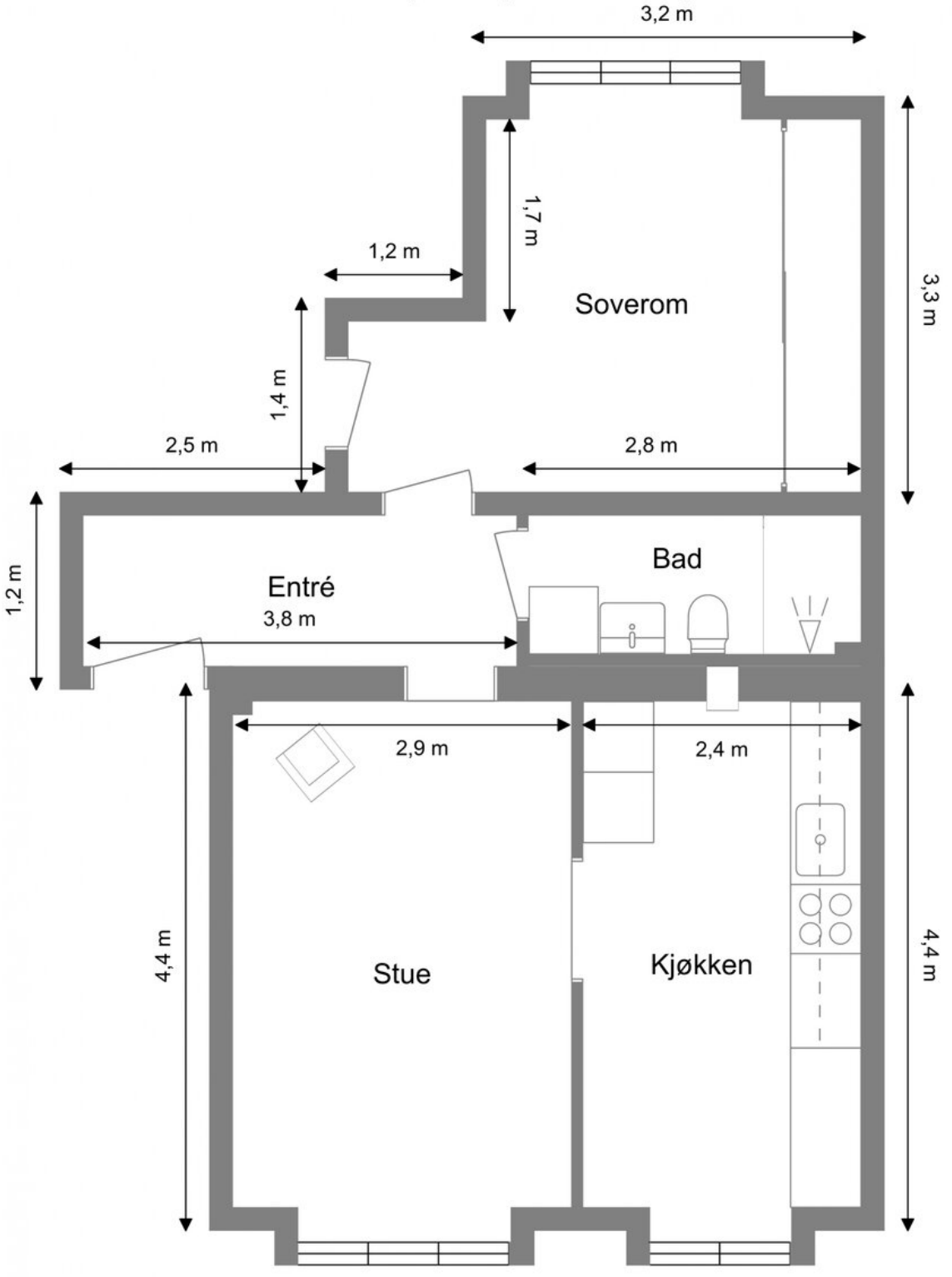
BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	53 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og soverom
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod i kjeller
Total BRA: 6 kvm.

Østfoldgata 2
Hovedplan (Gulvareal)



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


KLATRESERIEN








LANDSKAPPLEIKEN 1989
ODDA 21. - 24. JUNI








SOMMARUTSTILLINGA







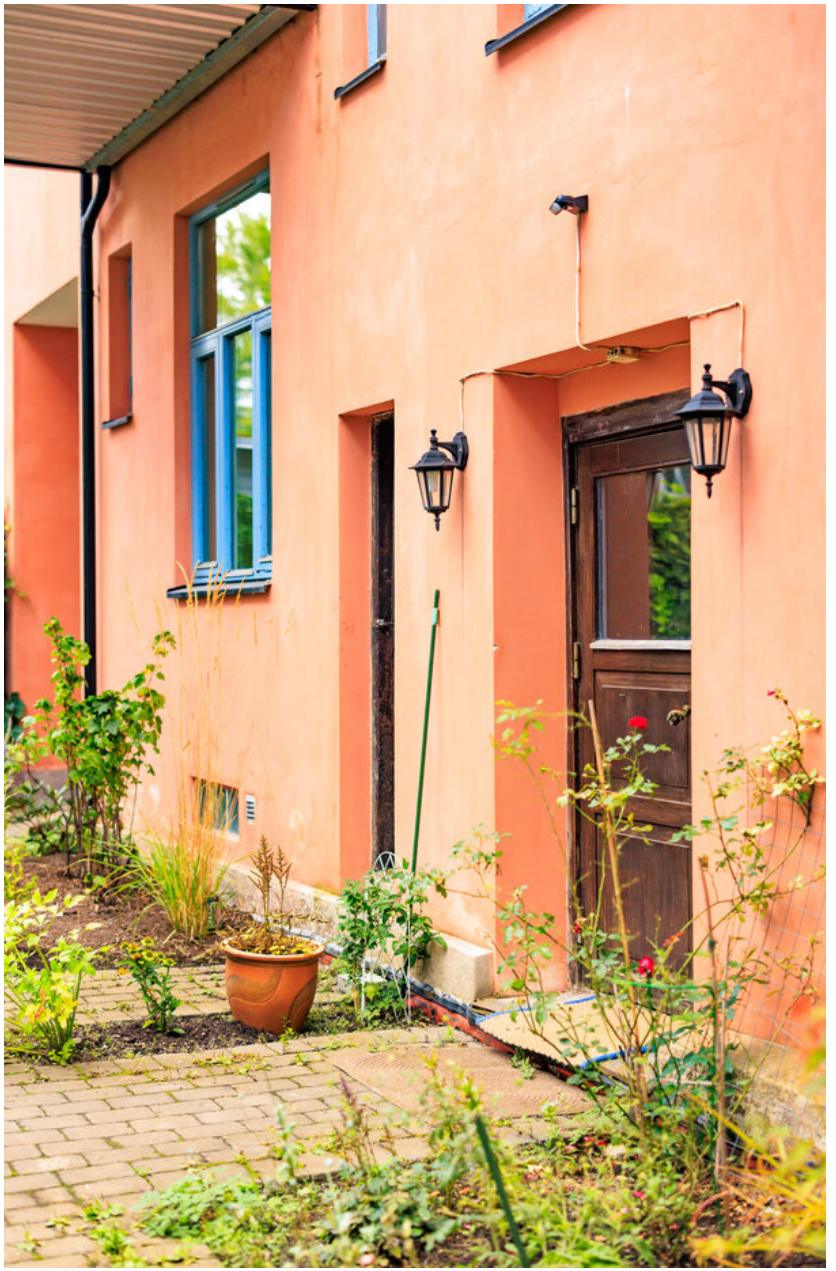



GUSTAV KLIMT
THE PARK, 1910












2
2

Informasjon

Østfoldgata 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0174/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 466, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Borghild Gjertrudsdotter Storaas

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
89 896,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 579 896,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
114 470,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 820,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 520,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 695 716,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 708 416,- (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
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og soverom

Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod i kjeller
Total BRA: 6 kvm.

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

Standard

Nydelig leilighet beliggende i meget usjenert 1 etasje i klassisk bygård. Boligen har en bra standard og er godt vedlikeholdt.

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Det er også en bod utenfor enheten på hele 6 m2. Takhøyden i leiligheten er 3 meter, noe som gir en svært god romfølelse!

Der felles vaskerom i kjelleren hvor selger har egen vaskemaskin, her er det også mulighet for å sette inn tørketrommel. I tillegg har du en praktisk bakdør på soverommet som fører deg ned til baktrappen og den nydelige bakgården.

Alle overflater er malt i 2024. Det er plisségardiner på alle vinduer, samt solskjerming på soveromsvinduet.

Stue
Lys og romslig stue med en behagelig peisovn. Her har du nydelig brystpanel på vegg, stukkatur og rosett i himling. Det store vindu sørger for å gi deg en god romfølelse i denne stuen.

Kjøkken
Fra stuen har du delvis åpen kjøkkenløsning. Kjøkken fra 2015 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin fra 2025, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er nedfelt sort kompositttvask med ettgreps blandebatteri. Automatisk vannstopper er montert. Det er et lite merke i en skapfront. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad
Bad med microsement på gulv og vegger, slett himling malt i den herlige fargen "Ginseng". Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som toalett, vask og dusjnisje. Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør. Microsement og sanitærutstyr fra 2024, membran og tettesjikt med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Soverom
Soverommet har en god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeskap som medfølger. Kommode og annen oppbevaring er også mulig å sette inn for ytterligere lagring. Rommet vender ut mot en rolig og frodig bakgård. Herfra har du også en dør som fører deg til baktrappen og ned til bakgården med flere sittegrupper.

Parkering

Det er per i dag 7 parkeringsplasser utenfor gården som sameiet bruker, men området er ikke regulert til parkering og vi kan ikke garantere for at det blir p-plass i fremtiden. Det er ca 3-4 beboere i sameiet som benytter seg av plassene,

og eier av denne seksjonen har dermed kunne benyttet seg av plassen i eiertiden.

Styreleder informerer om at de har et veilag sammen med de andre naboblokkene for å regulere ferdsel i gaten, bøter og brøyting.

Obs. Det foreligger en heftelse fra 09.05.1988 som omhandler parkering. Se vedlegg i salgsoppgaven ettersom dette regulerer bruken av arealet utenfor bygget.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hawk & Trowel AS har lagt mikrosement på vegger og gulv, i tillegg ble dusj, dusjvegg, do og vask fornyet. Vangsøy Rørteknikk AS skiftet vannlås i sluket på badet. Alna Elektro AS har montert elektrisk vifte på badet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Vangsøy Rørteknikk AS skiftet vannlås i sluket på badet. Jeg fikk tilbakemelding om at sluket så fint ut.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget gjennomgikk i 2021/2022 en omfattende fasaderehabilitering.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja. Beskriv: Det har av og til vært noe lukt fra sluket i dusjen. Rørlegger har undersøkt uten å finne feil. Vannlåsen er skiftet og styret er informert.

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: Ja, det er tidligere påvist fuktskader i kjeller. Dette er utbedret av sameiet ved bruk av fagfolk i 2021. av Fasadeeksperten AS. Det er tidligere påvist fuktskader i kjeller, det ble utbedret av sameiet ved bruk av fagfolk i 2021.

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

Ja. Beskriv: Det har tidligere vært sprekker i fasaden, men disse ble utbedret av Fasadeeksperten AS i 2021. I nyere tid er det observert at malingen enkelte steder nederst på fasaden har begynt å falme. Styret er kjent med dette og følger opp etter behov.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Bygården er av eldre årgang, og det er derfor noe skjevheter i gulv, samt på én vegg på soverommet. Dette er normalt for bygningstypen og er også omtalt i takstrapporten.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Ifølge forrige eiers egenerklæring ble det tidligere utført tiltak mot rotter i sameiet, men det har, så vidt jeg vet, ikke vært tegn til skadedyr av denne typen i min eiertid. Det er observert noe sølvkre på badet, noe som er vanlig i eldre bygårder og regnes som ufarlig. Egne enkle tiltak, som økt gulvvarme og feller, har redusert forekomsten til et svært lavt nivå.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2025. Kontroll av elektrisk anlegg, 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Nei, kun at kjøkkenet på et tidspunkt er flyttet fra nåværende soverom til rommet ved stuen (tidligere
soverom).

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:

Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1988 med slitasje og vedlikeholdsbehov. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er 2 ytterdører i leiligheten.

Innvendig:
Det er overflater av laminat på gulv og slette malte tak og vegger, det er også panel på enkelte vegger. Overflater er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. De fleste overflater er nymalte. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje. Det er montert peisovn i stuen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak:
• Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak: Dører kan justeres.

Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende følger ikke med boligsalget:
- Lamper på kjøkken og stue

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal underrettes om alle leieforhold.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.

Det er ventiler i vinduer i oppholdsrom.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpne vannrør på vegg i bad. Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk er ca. 6 658 kWh, tilsvarende omtrent 9 200 kr inkludert nettleie.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 831,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- Bredbånd: kr 135
- Felleskostnader: kr 2 901
- Lån: kr 795

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 000 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 000 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Østfoldgata 2, orgnr. 992 832 401

Om sameiet

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

I våren 2025 har samtlige beboere i Østfoldgata 2 samtykket til at styreleder representerer de i veilaget i Østfoldgata.

Styret jobber med en avtale angående ny leverandør av TV/Bredbånd og kommer tilbake med tilbud til seksjonseiere om dette senere, men vil ikke føre til økte kostnader.

Styret vil i 2026 legge vekt på å jobbe med følgende saker:
- Utføre nødvendig vedlikehold
- Arrangere to dugnader
- Vurdere behov for en vedlikeholdsplan

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Styret skal underrettes om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 89 896,-pr. 01.08.2025

Selskapets totale gjeld:
DNB BANK ASA
7% Rente
12 Terminer pr. år
Annuitetslån
Total restgjeld: kr 1 394 379
Løpetid: 01.08.23 - 01.03.41
Info pr. 01.08.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 383,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser inntekter på kr 620 928 mot budsjett 621 000. Driftskostnadene ble kr 473 961 mot budsjett kr 478 550. Dette gav et driftsresultat med kr 146 967 mot budsjett kr 142 450 og er som forventet.

Årsresultat etter finansposter ble et overskudd på kr 48 437.

Disponering av overskuddet forslås overført til ny egenkapital 31.12 kr -1 344 257.

Til orientering legges styrets budsjett for 2025 med forventet overskudd kr 71 611.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle beboere plikter å delta på dugnad.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold uten styrets forhåndsgodkjenning iht. vedtekter.
Det er tillatt med hund og katt i leiligheten iht. husordensreglene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 53655041

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 334 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du

enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bygården har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig. I Østfoldgata 2 bor du i en rolig sidegate fra Schweigaards gate, med ingen trafikk og lite mennesker som rusler forbi. Det er med andre ord en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å ha nærhet til bylivet og samtidig ha det rolig hjemme.

Gamlebyen har en meget sentral plassering i byen, med kort vei til alle fasiliteter Oslo har å by på. En liten rusletur nedover gata kan du nyte en god espresso på Stockfleths eller hos Arv Café. På varme sommerdager anbefales Botsparken, Klosterenga park og Middelalderparken for soling og grilling. Eller benytte dagen på Sørenga Sjøbad som ligger bare en 5- minutters sykkeltur unna.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. En kort spasertur unna ligger blant annet Ruinparken, Klosterenga, Middelalderparken og Sørenga. Du kan gå langs havnepromenaden som går fra Bygdøy i vest, via Tjuvholmen/Aker Brygge, Akershus festning, Vippetangen, Operaen og forbi Sørenga til Kongshavn. Langs denne promenaden finner man også mathallen Vippa på Vippetangen med god mat og drikke - samt Salt med matservering, sauna og konserter om sommeren.

Kun 10 minutters gange fra leiligheten når du Bjørvika som vokser frem som Oslos nye sentrum, særlig innen kultur med nye Deichmanske hovedbibliotek, Operaen, Munch-museet og fotografisk museum på Sukkerbiten. Her etableres det stadig nye konsepter både innenfor restaurant, mote, kultur og bademuligheter - et virkelig spennende område! Av restauranter finner du alt fra Maemo til Salome, Brasseri Rivoli, Vaaghals, Nodee sky, Åpent bakeri og Taylomade i Bispevika for å nevne noen. Sørenga bad kan også friste på varme sommerdager. I tillegg åpnet Operastranda og ny park i 2021.

Fra leiligheten er det gangavstand til det meste av fasiliteter og servicetilbud, herunder et stort utvalg av butikker. Offentlig kommunikasjon som buss og T-bane ligger rett i nærheten, f.eks. alle seks T-banelinjer samt busslinje 20,37 og 60. Både barnehager og skoler ligger i gangavstand. Det er kort vei til yrende liv på Teaterplassen med mange kafeer, restauranter og uteplasser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1903. 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.

Det foreligger ferdigattest for:
- Innredning av bad/wc i 1 - 4. etg., samt nye vinduer, datert 1990.
- Installasjon av heltdekkende brannalarmanlegg, dater 2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. 53488. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202305104
Saken gjelder Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland

Saksnr: 202212750
Saken gjelder Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak

Pågående byggesaker i området:

Østfoldgata 2 - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 202109831

Schweigaards gate 84 A - Brannsikring av vinduer
Saksnummer: 202004936

Schweigaards gate 88 A - Tilbakeføring av tre balkonger på fasade mot gate
Saksnummer: 202552935

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/466/2:
02.06.1988 - Dokumentnr: 36261 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:290
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:407
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:409
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:411
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:413
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:460
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan kun slettes av Oslo kommune v/boligdirektøren
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:466
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1998 - Dokumentnr: 49853 - Erklæring/avtale
Bruksrett til råloft.

Forpliktelse til å medvirke til seksjonering og salg av råloft.
Rettighetshaver: John og Unn-Kristin Aspelund

02.07.1996 - Dokumentnr: 35498 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 460/6065

29.09.2017 - Dokumentnr: 1069338 - Reseksjonering
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 460/7135
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

18.06.1992 - Dokumentnr: 30259 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:407
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:466

07.07.2000 - Dokumentnr: 39345 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:505
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 898,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisning er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 600,-

Samlet skal selger betale kr. 125 908,- 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 15. september 2025

Ansvarlig megler

Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Megler

Oda Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Østfoldgata 2

Østfoldgata 2

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	7 min 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	24 min 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	21 min

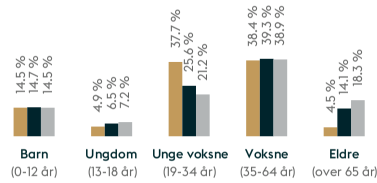
Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	3 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkebe... 42 barn	4 min 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klosterenga	1 565	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Klosterenga (vest) balløkke	3 min
Gamlebyen skole	5 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min
Grip Gym	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Østfoldgata 2, 0656 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 466, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 09.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1947 **Referansenummer:** KO1901

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 466
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 466
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet beliggende i 1 etasje i klassisk bygård. Leiligheten inneholder entre, stue, kjøkken, bad og soverom. Det er også en bod utenfor enheten på 6 m2. Takhøyden i leiligheten er 299 cm. Der felles vaskerom i kjelleren og en parkeringsplass tilhørende leiligheten. Bad med microsement på gulv og vegger + nytt sanitærutstyr 2024. Det er utført elkontroll med retting av feil 2025. Det er ny Pax Calima baderomsvifte fra 2024 og ny oppvaskmaskin fra 2025. Overflater i leiligheten malt 2024 -25. Varmtvann til forbruk er en del av fellesutgifter. Det er sentral varslingsanlegg for brann.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1988 med slitasje og vedlikeholdsbehov.
Bygningen har malt hovedytterdør. Det er 2 ytterdører i leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Det er overflater av laminat på gulv og slette malte tak og vegger, det er også panel på enkelte vegger. Overflater er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. De fleste overflater er nymalte.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt opp til 40 mm avvik på gulv.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført radonmålinger, eller om huset er bygget med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Det er montert peisovn i stuen. Pipen er ikke inspisert i kjeller, loft eller tilstøtende enheter. Det er mindre sprekker i pipen.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med microsement på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som toalett, vask og dusjnisje. Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør. Microsement og sanitærutstyr fra 2024, membran og tettesjikt med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er nedfelt sort kompositttvask med ettgreps blandebatteri. Automatisk vannstopper er montert. Det er et merke i skapfront.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpne vannrør på vegg i bad.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Det er ventiler i vinduer i oppholdsrom.-
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand. Det ble utført elkontroll med retting av feil 2025
Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

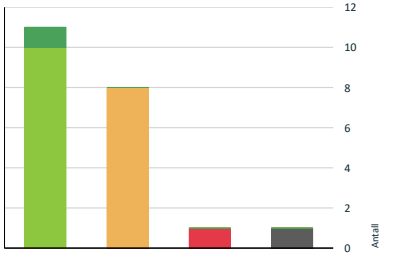
Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 466
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 466
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1903

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har bra standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1988 med slitasje og vedlikeholdsbehov.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Det er 2 ytterdører i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører kan justeres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er overflater av laminat på gulv og slette malte tak og vegger, det er også panel på enkelte vegger. Overflater er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. De fleste overflater er nymalte.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt opp til 40 mm avvik på gulv.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført radonmålinger, eller om huset er bygget med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er montert peisovn i stuen. Pipen er ikke inspisert i kjeller, loft eller tilstøtende enheter. Det er mindre sprekker i pipen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 466
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med microsement på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som toalett, vask og dusjnisje. Det er elektrisk vifte til avtrekk og luftespalte i dør. Microsement og sanitærutstyr fra 2024, membran og tettesjikt med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt. Vegger med microsement.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er nedfelt sort kompositvask med ettgreps blandebatteri. Automatisk vannstopper er montert. Det er et merke i skapfront.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er åpne vannrør på vegg i bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Det er ventiler i vinduer i oppholdsrom.-

TG RØ Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand.
Det ble utført elkontroll med retting av feil 2025

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 466
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei





TG 0 Brannteknikske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 466
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

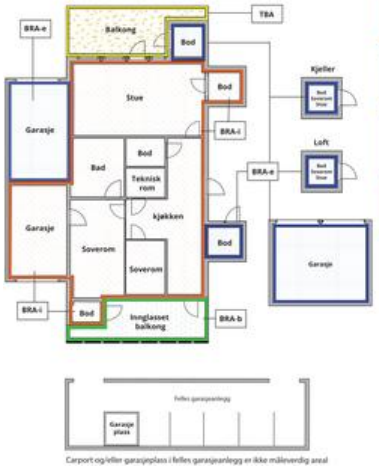
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i fellles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 466
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	47	6		53	
SUM	**47**	**6**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom	Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold. Bod utenfor enheten er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	466		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østfoldgata 2

Hjemmelshaver
Storaas Borghild Gjertrudsdotter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med meget sentral og attraktiv beliggenhet i Gamlebyen. Et populært område under stor utvikling. Området består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse. Alt av fasiliteter finner du rett utenfor døren. Hyggelig nærmiljø med kort vei til en rekke servicetilbud som forretninger, cafeer, restauranter, grønnsaks-butikker, apotek, postkontor og dagligvare. Som nærmeste nabo har du Bjørvika/Sørenga som ligger i gangavstand fra leiligheten, samt Grønland, Tøyen og Grünerløkka. Gode kommunikasjonsmuligheter med busstopp rett i nærheten. Det er kun 10 minutters gange til Oslo S, Bussterminalen og Flytoget.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Rv162. Kjør gjennom 1 rundkjøring. Hold til venstre for å fortsette videre på Schweigaards gate/Rv162. Fortsett å følge Schweigaards gate. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring og hold deg på Schweigaards gate. Ta til høyre for å holde deg på Schweigaards gate. Sving til venstre og inn på Østfoldgata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2024

Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 466
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	
2	03.09.2025	
3	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 466
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 466
0301 OSLO

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Storaas, Borghild Gjertrudsdotter	9578-5993-4-2923324	2025-09-04 17:38:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. sep. 2025

Oppdragsnummer
34-0174/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østfoldgata 2, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Borghild Gjertrudsdotter Storaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. januar 2024

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: 53655041
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hawk & Trowel AS har lagt mikrosement på vegger og gulv, i tillegg ble dusj, dusjvegg, do og vask fornyet. Vangsøy Rørteknikk AS skiftet vannlås i sluket på badet. Alna Elektro AS har montert elektrisk vifte på badet.

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

Eventuell kommentar: Vangsøy Rørteknikk AS skiftet vannlås i sluket på badet. Jeg fikk tilbakemelding om at sluket så fint ut.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget gjennomgikk i 2021/2022 en omfattende fasaderehabilitering. Dette ble gjort av Fasadeeksperten AS. Det er tidligere påvist fuktskader i kjeller, det ble utbedret av sameiet ved bruk av fagfolk i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det har av og til vært noe lukt fra sluket i dusjen. Rørlegger har undersøkt uten å finne feil. Vannlåsen er skiftet og styret er informert.

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: Ja, det er tidligere påvist fuktskader i kjeller. Dette er utbedret av sameiet ved bruk av fagfolk i 2021.

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært sprekker i fasaden, men disse ble utbedret av Fasadeeksperten AS i 2021. I nyere tid er det observert at malingen enkelte steder nederst på fasaden har begynt å falme. Styret er kjent med dette og følger opp etter behov.

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

Ja

Beskriv: Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget 17.02.2025. Under kontrollen ble det avdekket ett avvik (stikkontakt uten jordforbindelse), som ble utbedret av Alna Elektro AS. Avviket er lukket.

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

Ja

Beskriv: Bygården er av eldre årgang, og det er derfor noe skjevheter i gulv, samt på én vegg på soverommet. Dette er normalt for bygningstypen og er også omtalt i takstrapporten.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ifølge forrige eiers egenerklæring ble det tidligere utført tiltak mot rotter i sameiet, men det har, så vidt jeg vet, ikke vært tegn til skadedyr av denne typen i min eiertid. Det er observert noe sølvkre på badet, noe som er vanlig i eldre bygårder og regnes som ufarlig. Egne enkle tiltak, som økt gulvvarme og feller, har redusert forekomsten til et svært lavt nivå.

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, 2025. Kontroll av elektrisk anlegg, 2025.

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? Ja, forrige tilstandsrapport og i tilstandsrapport nå.

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

Eventuell kommentar: Nei, kun at kjøkkenet på et tidspunkt er flyttet fra nåværende soverom til rommet ved stuen (tidligere soverom)

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det foreligger ikke planer om større vedlikehold per nå, men noe vedlikeholdskostnader må påregnes pga alderen på gården.

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: 34-0174/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Storaas, Borghild Gjertrudsdotter	**2025-09-04**

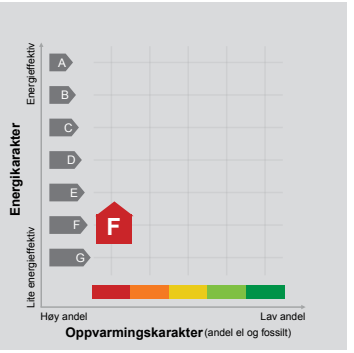
Identifikasjon

bankID Storaas, Borghild Gjertrudsdotter

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

ENERGIATTEST

Adresse	Østfoldgata 2
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	466
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80609930
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	86057d65-3477-499a-82a6-9389bc1d2c3b
Dato	29.09.2023



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)

- Luft kort og effektivt
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tetting av luftlekkasjer

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

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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: Østfoldgata 2
Postnummer: 0656
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 29.09.2023 10:41:55
Energimerkenummer: 86057d65-3477-499a-82a6-9389bc1d2c3b

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 233
Bruksnummer: 466
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80609930

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montering 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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.

Innkalling til ordinært årsmøte 20.05.2025 for Sameiet Østfoldsgaten 2.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blir kun mulig å delta digitalt med PC eller telefon.

Klikk på denne lenken for å bli satt over til digitalt møterom.

Teams Meeting ID: 345 266 130 042
Passcode: wp3Rn2T8

Dial in by phone
+47 21 40 20 33
Phone conference ID: 581 858 69#

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte.
Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap og budsjett
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Valg av styre
Sak 6: Beboermøte

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
Pål Andreas Martin velges til møteleder og fører protokollen. Marte Heggli signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap og budsjett

Regnskapet for 2024 viser inntekter på kr 620 928 mot budsjett 621 000. Driftskostnadene ble kr 473 961 mot budsjett kr 478 550. Dette gav et driftsresultat med kr 146 967 mot budsjett kr 142 450 og er som forventet.

Årsresultat etter finansposter ble et overskudd på kr 48 437

Disponering av overskuddet forslås overført til ny egenkapital 31.12 kr -1 344 257

Til orientering legges styrets budsjett for 2025 med forventet overskudd kr 71 611

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskap 2024 og budsjett 2025 godkjennes."

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar
"Styrehonorar for foregående periode settes til kr 50 000"

Sak 5: Valg av styre

Det skal velges en styreleder, ett styremedlem og varamedlem

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Marte Heggli

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Borghild Storaas

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Juliette Capucine Margot Metin

Sak 6: Beboermøte

Styret legger til rette for et kort beboermøte med eventuelle spørsmål. Det fattes ingen vedtak i denne saken.

Alternativ 1
"Beboermøtet ble tatt til orientering"

Årsberetning 2024
Sameiet Østfoldsgata 2, 0656 Oslo

STYRET
Sameiet har i siden siste ordinære årsmøte hatt følgende styre:
Styreleder: Marte Heggli
Styremedlemmer: Mari Aldridge Øverland, Jaroslaw Kwiatkowski
Varamedlem: Borghild Storaas

VALG
Styreleder skal velges hvert år. Ett styremedlem velges hvert år for to år.
Varamedlem velges hvert år.
Styret fremmer likestilling.

ORGANISASJONSNUMMER.
Sameiets organisasjonsnummer er: 992 832 401

REGNSKAP – FORRETNINGSFØRER
PHM forvaltning a/s v/Pål Andreas Martin

REVISOR
Sameiet er ikke pålagt revisor. Regnskapet er tilgjengelig for gjennomgang hos forretningsfører.

REGNSKAP OG FORTSATT DRIFT.
Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatregnskapet og balanse for regnskapsåret med tilhørende noter et riktig inntrykk for sameiets stilling og resultat av virksomheten, og regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

ØKONOMI
Regnskapet for 2024 viser at sameiet hadde som resultat etter finanskostnader og inntekter et overskudd med kr 48.437,- mot budsjettert overskudd med kr 50.010.-
Det vises ellers til vedlagt regnskapsoppstilling med noter.

ARBEIDSMILJØ
Sameiet hadde ved årsskifte ingen ansatte og baseres på innleide tjenester.

YTRE MILJØ
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø mer enn vanlig.

BYGNINGER OG FORSIKRINGER
Sameiet består av 8 boligseksjoner.

Årsberetning 2024
Sameiet Østfoldsgata 2, 0656 Oslo

Sameiets eiendom har gårdsnummer 233 og bruksnummer 466 i Oslo kommune.
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnr. 53655041
All kontakt med forsikringsselskap skal godkjennes av styret.

STYRETS AKTIVITET I 2024

Drift
- Gjennomført to dugnader
- Fått ny kurs i kjelleren og installert nok stikk i vaskekjelleren
- Montert smekklås i kjelleren
- Gjennomført ett styremøte og godkjent forretningsførers forlag til budsjett for 2025
- Styreleder har hatt en del kontakt med nye eiere ifbm spørsmål om gård/standard på bygg/forsikring, økonomi mv
- Styreleder har brukt en del tid på klagesaker fra beboere på bråk mv.
- Gjennomført ett styremøte og godkjent forretningsførers forlag til budsjett

FREMDRIFTSPLAN 2025
- Styret vil i 2026 legge vekt på å jobbe med følgende saker:
- Utføre nødvendig vedlikehold
- Arrangere to dugnader
- Vurdere behov for en vedlikeholdsplan

Mulig arbeid på dugnad, foruten generell rydding av fellesarealer er å børste av salpeterutslag i kjeller for bedre utluftig, fjerning av gjensatt elektromateriell og oppmerking av parkeringsplasser.

Oslo 29. april 2025

Styret i Sameiet Østfoldsgata 2

_____ _____ _____

Sameiet Østfoldsgaten 2

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Østfoldsgaten 2

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		459 984	416 386	460 000	540 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		12 960	21 257	13 000	13 000
Inntekter renter/ avdrag lån		147 984	119 310	148 000	148 000
Andre inntekter	1	0	8 775	0	0
Sum inntekter		**620 928**	**565 728**	**621 000**	**701 000**
Kostnader					
Lønn	2	51 345	34 230	57 050	57 050
Kommunale avgifter		138 374	119 678	140 000	180 000
Strøm og varme		54 299	56 069	65 000	65 000
TV og bredbånd		12 885	12 384	13 000	13 650
Andre driftskostnader	3	61 766	50 686	57 000	61 089
Reparasjon og vedlikehold	4	26 422	9 791	15 000	15 000
Honorarer	5	49 138	47 223	50 000	50 000
Forsikring		74 805	73 370	78 000	85 800
Andre kostnader		4 929	3 448	3 500	5 800
Sum kostnader		**473 961**	**406 878**	**478 550**	**533 389**
Driftsresultat		**146 967**	**158 850**	**142 450**	**167 611**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		6 969	6 383	6 500	6 000
Finanskostnader		105 499	93 497	98 940	102 000
Sum finans	6	**-98 530**	**-87 114**	**-92 440**	**-96 000**
Resultat		**48 437**	**71 736**	**50 010**	**71 611**

Sameiet Østfoldsgaten 2

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		49 490	54 546
Sum fordringer		**49 490**	**54 546**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	7	**189 111**	**174 545**
Sum omløpsmidler		**238 600**	**229 090**
Sum eiendeler		**238 600**	**229 090**

Sameiet Østfoldsgaten 2

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 392 694	-1 392 694
Årets resultat		48 437	71 736
Sum egenkapital		**-1 344 257**	**-1 320 958**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	8	1 425 992	1 470 540
Sum langsiktig gjeld		**1 425 992**	**1 470 540**
Leverandørgjeld		66 971	64 685
Påløpte renter		8 757	8 743
Påløpte kostnader		5 571	6 080
Annen kortsiktig gjeld		3 831	0
Sum kortsiktig gjeld		**85 129**	**79 508**
Sum egenkapital og gjeld		**166 864**	**229 090**

OSLO, 31.12.2024
Sameiet Østfoldsgaten 2

Marte Blomstrøm Heggli	Mari Aldridge Øverland	Jaroslaw Andrzej Kwiatkowski
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen driftsrelatert inntekt	0	8 775	0	0
Sum andre inntekter	**0**	**8 775**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	45 000	30 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	4 230	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	**51 345**	**34 230**	**57 050**	**57 050**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 45 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	23 779	22 758	23 000	26 000
Avfall og deponikostnader	0	0	8 000	0
Blomster, hageutgifter etc	0	740	0	0
Skadedyrkontroll	9 219	8 690	9 000	9 999
Brannalarm	22 465	11 270	12 000	20 000
Brannutrykking	0	2 943	0	0
Dugnader	3 511	0	2 000	2 000
Inventar	90	0	0	0
Rekvisita	0	1 490	0	0
Styreportal	2 702	2 796	3 000	3 090
Sum andre kostnader	**61 766**	**50 686**	**57 000**	**61 089**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygninger	0	0	15 000	15 000
Vedlikehold utendørs	0	5 747	0	0
Vedlikehold kjeller	3 998	0	0	0
Vedlikehold elektrisk	14 341	0	0	0
Vedlikehold dører/låser	8 083	2 892	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	1 152	0	0
Sum vedlikehold	**26 422**	**9 791**	**15 000**	**15 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførsel fast	49 138	47 223	50 000	50 000
Sum honorar	**49 138**	**47 223**	**50 000**	**50 000**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kundeutbytte	6 969	6 383	6 500	6 000
Sum finansinntekter	**6 969**	**6 383**	**6 500**	**6 000**
Renter/omk lån	105 499	93 497	98 940	102 000
Sum finanskostnader	**105 499**	**93 497**	**98 940**	**102 000**
Sum finans	**-98 530**	**-87 114**	**-92 440**	**-96 000**

Note 7 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.
Drifskonto kr. 189 111

Note 8 Langsiktig gjeld

DnB (Lån 2021)		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2021	1 600 000	
Nedbetalt tidligere	129 460	
Nedbetalt i år	44 548	
Lånesaldo 31.12		1 425 992
Beregnet innfrielsesdato: 28.05.2041		
Sum langsiktig gjeld		**1 425 992**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**1 176 000**	

Note 9 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**149 583**	**124 431**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	48 437	71 736
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-44 548	-46 584
B. Årets endring i disponible midler	3 888	25 152
C. Disponible midler 31.12	**153 471**	**149 583**

Østfoldgata 2 - Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Øverland, Mari Aldridge	2025-04-30	Heggli, Marte Blomstrøm	2025-04-28

Identifikasjon: bankID Øverland, Mari Aldridge

Identifikasjon: bankID Heggli, Marte Blomstrøm

Navn	Dato
Kwiatkowski, Jaroslaw A	2025-04-28

Identifikasjon: bankID Kwiatkowski, Jaroslaw A

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

Sameiet Østfoldsgaten 2

Protokoll for ordinært årsmøte 20.05.2025

4 av 8 mulige stemmegivere var representert.
4 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Pål Andreas Martin velges til møteleder og fører protokollen. Marte Heggli signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap og budsjett

Regnskapet for 2024 viser inntekter på kr 620 928 mot budsjett 621 000. Driftskostnadene ble kr 473 961 mot budsjett kr 478 550. Dette gav et driftsresultat med kr 146 967 mot budsjett kr 142 450 og er som forventet.

Årsresultat etter finansposter ble et overskudd på kr 48 437

Disponering av overskuddet forslås overført til ny egenkapital 31.12 kr -1 344 257

Til orientering legges styrets budsjett for 2025 med forventet overskudd kr 71 611

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskap 2024 og budsjett 2025 godkjennes."

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr 50 000"

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Valg av styre

Det skal velges en styreleder, ett styremedlem og varamedlem

Styreleder (1 år)

Marte Heggli enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Borghild Storaas enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Juliette Capucine Margot Metin enstemmig valgt

Sak 6: Beboermøte

Styret legger til rette for et kort beboermøte med eventuelle spørsmål. Det fattes ingen vedtak i denne saken.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Beboermøtet ble tatt til orientering"

Mot: 0 stemmer

I våren 2025 har samtlige beboere i Østfoldgata 2 samtykket til at styreleder representerer de i veilaget i Østfoldgata.

Styret jobber med en avtale angående ny leverandør av TV/Bredbånd og kommer tilbake med tilbud til seksjonseiere om dette senere.

Ordinært årsmøte 20.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Heggli, Marte Blomstrøm	**2025-05-20**	**Martin, Pål Andreas**	**2025-05-22**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Heggli, Marte Blomstrøm		bankID Martin, Pål Andreas	

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

Vedtatt i sameiermøte
Den 14. april 2015
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
og erstatter tidligere vedtekter

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Østfoldgaten 2, og har gårdsnummer 233 og bruksnummer 466 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 2/7-1996, endret 21/10-2005. Sameiets organisasjonsnummer er: 992 832 401.

Sameiet består av 8 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21/10-2005

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ØSTFOLDGATEN 2
OSLO

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 1. 2 Vedlikeholdskostnader for takterrasse i seksjon 7
Seksjon 7 skal bære alle bygningsmessige vedlikeholdskostnader og evnt elektro, varmekabler etc. vedrørende takterrassen. Eventuelle lekkasjer og råteskader dekkes også av seksjon 7, samt eventuelle egenandeler.

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Nettoareal fremkommer slik:

Andel	460/7135:	Seksjon nr. 2.
Andel	755/7135:	Seksjon nr. 4, 6, 8.
Andel	835/7135:	Seksjon nr. 1, 3, 5.
Andel	1905/7135:	Seksjon nr. 7

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ØSTFOLDGATEN 2
OSLO

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6. 2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.[4] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[4]Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

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 fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid med eierskifte, samt et opplysningsgebyr i forbindelse med opplysninger til eiendomsmegler.
Gebyret godkjennes av styret.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I

slike sameier skal styret sørge for at det blir fort regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Oslo 14.04.2015

Signatur fra de som signerte protokollen

Signatur fra Seksjon 7 vedrørende punkt 3.1.2

Aleksander Engvik Aylin Kalldal

Sameiet Østfoldsgaten 2

Protokoll for ordinært årsmøte 15.05.2024

4 av 8 mulige stemmegivere var representert.
4 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Det skal velges møteleder, protokollfører og 2 protokollvitner til å signere på protokollen (e-signerning (Bank-ID). Innkallingen og dagsorden skal godkjennes. Styret har ikke mottatt noen spesielle saker som skal opp til avstemming.

Forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

"Forretningsfører Pål Andreas Martin velges til møteleder. Marte Heggli og Borghild Storaas signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem styrets årsrapport til gjennomgang og godkjenning.

Styrets forslag: - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 3: Styrehonorar

Honorar til styret for perioden etter siste ordinære årsmøte skal godkjennes. Styrets innstilling er at honoraret økes fra 30000 og settes til 45000.

Forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 45 000

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 4: Regnskap 2023 og budsjett 2024

Regnskapet for 2023 viser at sameiet hadde som resultat etter finanskostnader et overskudd med kr 71 736 mot budsjettert overskudd med kr 32 046.
Det vises ellers til vedlagt regnskapsoppstilling med noter. Styret foreslår at årsmøte godkjenner regnskapet for 2023 og resultatet overføres egenkapital.

Til orientering legges budsjett for 2024 til orientering.

Forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

Regnskapet for 2023 godkjennes og budsjett 2024 tas til orientering.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 5: Styrets sak (fellesområdene)

Det er et økende problem med rot/ting som forsvinner fra fellesområdene.

Styrets forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt

"Vi bytter til smekklås ned til kjelleren, og setter opp kamera ved inngangspartiene om

situasjonen ikke bedrer seg ut over sommeren."

Mot: 0 stemmer
"Forslag avvises"

Kommentar: Styret monterer smekklås på døren, men det ble besluttet å vente med å installere kameraovervåking.

Sak 6: Styrets sak (Internett)

Internett oppleves som noe tregt/ustabilt

Styrets forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt
"Vi undersøker muligheten for å få lagt inn fiberkabel."

Mot: 0 stemmer
"Forslag avvises"

Sak 7: Styrets sak (strøm i vaskekjeller)

Sikringen har gått et par ganger i vår, antagelig skyldes det overbelastning i kjelleren.

Styrets forslag til vedtak: - Enstemmig vedtatt
"Vi legger opp en ny kurs og nye stikk i vaskekjelleren."

Mot: 0 stemmer
"Forslag avvises"

Sak 8: Personvalg (valg av styre)

Følgende ble valgt på ordinært årsmøte i 2023:

Styreleder (1 år) Marte Heggli (på valg)
Styremedlem (2 år) Jaroslaw Kwiatkowski (sitter til 2025)
Varamedlem (1 år) Trygve Aanrud (på valg)
Styremedlem (2 år) Juliette Capucine Margot Metin ble valgt i 2022 (på valg)

Det skal da velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Styreleder (1 år)
Marte Heggli enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)
Mari Aldridge Øverland enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)
Borghild Storaas enstemmig valgt

Møtet ble avsluttet 18:35

Ordinært årsmøte 15.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Heggli, Marte Blomstrøm	**2024-05-15**	**Storaas, Borghild Gjertrudsdotter**	**2024-05-15**

Identifikasjon

bankID Heggli, Marte Blomstrøm

Identifikasjon

bankID Storaas, Borghild Gjertrudsdotter

Navn	Dato
Martin, Pål Andreas	**2024-05-16**

Identifikasjon

bankID Martin, Pål Andreas

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

Innkalling til ordinært årsmøte 15.05.2024 for Sameiet Østfoldsgaten 2.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:

Klikk her for å bli satt over til digitalt møterom (Mictosoft Teams)

Det er også mulig å være med på telefon (kun lyd)

+47 21 40 20 33,,295169570# Norway, Oslo

Telefonkonferanse-ID: 295 169 570#

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Styrehonorar
Sak 4: Regnskap 2023 og budsjett 2024
Sak 5: Styrets sak (fellesområdene)
Sak 6: Styrets sak (Internett)
Sak 7: Styrets sak (strøm i vaskekjeller)
Sak 8: Personvalg (valg av styre)

Sak 1: Konstituering

Det skal velges møteleder, protokollfører og 2 protokollvitner til å signere på protokollen (e-signerning (Bank-ID). Innkallingen og dagsorden skal godkjennes. Styret har ikke mottatt noen spesielle saker som skal opp til avstemming.

Forslag til vedtak:
"Forretningsfører Pål Andreas Martin velges til møteleder. Styreleder Marte Heggli og styremedlem Jaroslaw Kwiatkowski signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret legger frem styrets årsrapport til gjennomgang og godkjenning.

Styrets forslag: ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 3: Styrehonorar

Honorar til styret for perioden etter siste ordinære årsmøte skal godkjennes. Styrets innstilling er at honoraret økes fra 30000 og settes til 45000.

Forslag til vedtak: ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr 45 000

Mot
"Forslag avvises"

Sak 4: Regnskap 2023 og budsjett 2024

Regnskapet for 2023 viser at sameiet hadde som resultat etter finanskostnader et overskudd med kr 71 736 mot budsjettert overskudd med kr 32 046.
Det vises ellers til vedlagt regnskapsoppstilling med noter. Styret foreslår at årsmøte godkjenner regnskapet for 2023 og resultatet overføres egenkapital.

Til orientering legges budsjett for 2024 til orientering.

Forslag til vedtak: ★ Styrets innstilling
Regnskapet for 2023 godkjennes og budsjett 2024 tas til orientering.

Mot
"Forslag avvises"

Sak 5: Styrets sak (fellesområdene)

Det er et økende problem med rot/ting som forsvinner fra fellesområdene.

Styrets forslag til vedtak: ★ Styrets innstilling
"Vi bytter til smekklås ned til kjelleren, og setter opp kamera ved inngangspartiene om situasjonen ikke bedrer seg ut over sommeren."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 6: Styrets sak (Internett)

Internett oppleves som noe tregt/ustabilt

Styrets forslag til vedtak:
"Vi undersøker muligheten for å få lagt inn fiberkabel."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 7: Styrets sak (strøm i vaskekjeller)

Sikringen har gått et par ganger i vår, antagelig skyldes det overbelastning i kjelleren.

Styrets forslag til vedtak: ★ Styrets innstilling
"Vi legger opp en ny kurs og nye stikk i vaskekjelleren."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 8: Personvalg (valg av styre)

Følgende ble valgt på ordinært årsmøte i 2023:

Styreleder (1 år) Marte Heggli (på valg)
Styremedlem (2 år) Jaroslaw Kwiatkowski (sitter til 2025)

Varamedlem (1 år) Trygve Aanrud (på valg)
Styremedlem (2 år) Juliette Capucine Margot Metin ble valgt i 2022 (på valg)

Det skal da velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Årsberetning 2023
Sameiet Østfoldsgata 2, 0656 Oslo

STYRET
Sameiet har i siden siste ordinære årsmøte hatt følgende styre:
Styreleder: Marte Heggli
Styremedlemmer: Juliette Metin, Jaroslaw Kwiatkowski
Varamedlem: Trygve Aanrud

VALG
Styreleder skal velges hvert år. Ett styremedlem velges hvert år for to år.
Varamedlem velges hvert år.
Styret fremmer likestilling.

ORGANISASJONSNUMMER.
Sameiets organisasjonsnummer er: 992 832 401

REGNSKAP – FORRETNINGSFØRER
PHM forvaltning a/s v/Pål Andreas Martin

REVISOR
Sameiet er ikke pålagt revisor. Regnskapet er tilgjengelig for gjennomgang hos forretningsfører.

REGNSKAP OG FORTSATT DRIFT.
Etter styrets oppfatning gir det framlagte resultatregnskapet og balanse for regnskapsåret med tilhørende noter et riktig inntrykk for sameiets stilling og resultat av virksomheten, og regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

ØKONOMI
Regnskapet for 2023 viser at sameiet hadde som resultat etter finanskostnader et overskudd med kr 71 736 mot budsjettert overskudd med kr 32 046.
Det vises ellers til vedlagt regnskapsoppstilling med noter.

ARBEIDSMILJØ
Sameiet hadde ved årsskifte ingen ansatte og baseres på innleide tjenester.

YTRE MILJØ
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø mer enn vanlig.

BYGNINGER OG FORSIKRINGER
Sameiet består av 8 boligseksjoner.

Årsberetning 2023
Sameiet Østfoldsgata 2, 0656 Oslo

Sameiets eiendom har gårdsnummer 233 og bruksnummer 466 i Oslo kommune.
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnr. 53655041
All kontakt med forsikringsselskap skal godkjennes av styret.

STYRETS AKTIVITET I 2023

Drift
- Renset takrenner på begge sider og ført nedløpsrør til sluk eller stikkrenner (mindre vann mot grunnmur).
- Oppdaget og ordnet opp med problemer med brannvarslings anlegget (alarm i leiligheter slo aldri over til hele bygget etter 3 minutter).
- Gjennomført to dugnader
- Styreleder har hatt en del kontakt med nye eiere ifbm spørsmål om gård/standard på bygg/forsikring mv
- Styreleder har brukt en del tid på klagesaker fra bebeoere på bråk mv.
- Kontakt med klosterenga ifbm at de vil søke om å gjøre Østfoldgata kommunal.

FREMDRIFTSPLAN 2024
- Styret vil i 2020 legge vekt på å jobbe med følgende saker:
- Bytte av lås på dører som er utslitte.
- Utføre nødvendig vedlikehold
- Arrangere to dugnader

Mulig arbeid på dugnad, foruten generell rydding av fellesarealer er å børste av salpeterutslag i kjeller for bedre utluftig, fjerning av gjensatt elektromateriell og oppmerking av parkeringsplasser.

Oslo 29. april 2023

Styret i Sameiet Østfoldsgata 2

_____ _____ _____

Sameiet Østfoldsgaten 2

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Østfoldsgaten 2

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		416 386	380 042	416 392	460 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		21 257	36 960	21 000	13 000
Inntekter renter/ avdrag lån		119 310	113 184	119 304	148 000
Andre inntekter	1	8 775	415 002	0	0
Sum inntekter		**565 728**	**945 188**	**556 696**	**621 000**
Kostnader					
Lønn	2	34 230	34 230	34 230	57 050
Kommunale avgifter		119 678	102 616	118 000	140 000
Strøm og varme		56 069	83 890	86 000	65 000
TV og bredbånd		12 384	40 234	12 500	13 000
Andre driftskostnader	3	50 046	46 397	49 500	54 000
Reparasjon og vedlikehold	4	9 791	246 883	30 000	15 000
Forretningsførsel og honorarer	5	50 019	47 962	51 620	53 000
Forsikring		73 370	62 628	68 500	78 000
Andre kostnader		1 291	510	800	3 500
Sum kostnader		**406 878**	**665 350**	**451 150**	**478 550**
Driftsresultat		**158 850**	**279 838**	**105 546**	**142 450**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		6 383	6 260	6 500	6 500
Finanskostnader		93 497	62 807	80 000	98 940
Sum finans	**6**	**-87 114**	**-56 547**	**-73 500**	**-92 440**
Resultat		**71 736**	**223 291**	**32 046**	**50 010**

Sameiet Østfoldsgaten 2

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		54 546	49 723
Sum fordringer		**54 546**	**49 723**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**7**	**174 545**	**162 858**
Sum omløpsmidler		**229 090**	**212 581**
Sum eiendeler		**229 090**	**212 581**

Sameiet Østfoldsgaten 2

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 392 694	-1 392 694
Årets resultat		71 736	0
Sum egenkapital		**-1 320 958**	**-1 392 694**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 470 540	1 517 124
Sum langsiktig gjeld		**1 470 540**	**1 517 124**
Leverandørgjeld		64 685	65 798
Påløpte renter		8 743	6 883
Påløpte kostnader		6 080	6 694
Annen kortsiktig gjeld		0	8 775
Sum kortsiktig gjeld		**79 508**	**88 150**
Sum egenkapital og gjeld		**229 090**	**212 581**

OSLO, 31.12.2023
Sameiet Østfoldsgaten 2

Marte Blomstrøm Heggli	Juliette Capucine Margot Me	Jaroslaw Andrzej Kwiatkowski
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Ekstraordinær innbetaling	0	310 002	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	8 775	70 000	0	0
Viderefaktureringer	0	35 000	0	0
Sum andre inntekter	**8 775**	**415 002**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	7 050
Sum lønnskostnader	**34 230**	**34 230**	**34 230**	**57 050**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 30 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	22 758	21 443	22 000	23 000
Avfall og deponikostnader	0	6 705	8 000	8 000
Blomster, hageutgifter etc	740	0	0	0
Skadedyrkontroll	8 690	8 185	8 200	9 000
Brannalarmavtale	11 270	6 673	7 000	12 000
Brannutrykking	2 943	0	0	0
Dugnadsrelaterte kostnader	0	1 132	2 000	2 000
Rekvisita	1 490	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 157	2 260	2 300	0
Sum andre kostnader	**50 046**	**46 397**	**49 500**	**54 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygninger	0	0	30 000	15 000
Vedlikehold utendørs	5 747	0	0	0
Vedlikehold oppganger	0	219 457	0	0
Vedlikehold elektrisk	0	3 053	0	0
Vedlikehold brannteknisk	0	20 388	0	0
Vedlikehold dører og låser	2 892	3 986	0	0
Vedlikehold ventilasjon	1 152	0	0	0
Sum vedlikehold	**9 791**	**246 883**	**30 000**	**15 000**

Note 5 Forretningsførsel og honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførsel fast	47 223	43 923	47 220	50 000
Forretningsførsel diverse	0	1 244	1 500	0
Styreportal	2 796	2 796	2 900	3 000
Sum honorar	**50 019**	**47 962**	**51 620**	**53 000**

Note 6 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kundeutbytte	6 383	6 260	6 500	6 500
Sum finansinntekter	**6 383**	**6 260**	**6 500**	**6 500**
Annen rentekostnad	0	322	0	0
Renter/omk 1636.39.63742	93 497	62 485	80 000	98 940
Sum finanskostnader	**93 497**	**62 807**	**80 000**	**98 940**
Sum finans	**-87 114**	**-56 547**	**-73 500**	**-92 440**

Note 7 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto per 31.12.2023 kr 174 544,51

Note 8 Langsiktig gjeld

DnB (Lån 2021)		
Renter 31.12.23: 7,25%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2021	1 600 000	
Nedbetalt tidligere	82 876	
Nedbetalt i år	46 584	
Lånesaldo 31.12		1 470 540
Beregnet innfrielsesdato: 28.05.2041		
Sum langsiktig gjeld		**1 470 540**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**1 176 000**	

Note 9 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**124 431**	**-44 094**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	71 736	223 291
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-46 584	-54 766
B. Årets endring i disponible midler	25 152	168 525
C. Disponible midler 31.12	**149 583**	**124 431**

Østfoldgata 2 - Årsregnskap 2023.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kwiatkowski, Jaroslaw A	2024-03-05	Heggli, Marte Blomstrøm	2024-03-05

Identifikasjon: bankID Kwiatkowski, Jaroslaw A

Identifikasjon: bankID Heggli, Marte Blomstrøm

Navn	Dato
Metin, Juliette Capucine Margot	2024-03-05

Identifikasjon: bankID Metin, Juliette Capucine Margot

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

Husordensregler for Sameiet Østfoldgata 2, 21. september 2017

Generelt om husordensreglene
Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og et sikkert bomiljø. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere i unødig eller urimelig grad.

Husk at oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Styret påser at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret om husorden bør skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes løst beboerne mellom.

Regler om ro i leiligheten
Beboerne plikter å sørge for ro i, og utenfor leilighetene. De må ikke bruke slik at andre sjeneres.
Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Musikkøvelser, nødvendig hamring og boring er ikke tillatt fra kl. 22.00 og til kl. 08.00 på hverdager, og til kl. 09.00 i helger og på helligdager.

Bruk av bakgård (felles med Borettslaget Vestfoldgata 1)
Natt til lørdag, søndag og helligdag skal det være helt stille i bakgården mellom kl. 23.00 og kl. 08.00.
Natt til andre dager skal det være helt stille i bakgården mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.
De som benytter seg av bakgården har ansvar for å rydde etter seg slik at det er trivelig for andre å komme etter.

Bruk av fellesarealer
Beboerne plikter å holde hovedinngang, og dørene til bakgård/baktrapp, lukket og låst til enhver tid. Slipp aldri inn ukjente i hovedinngangsdørene.

Kun barnevogner i bruk kan stilles i trappehuset ved hovedinngangen. Hver leilighet kan henge én stige/gardintrapp på veggen i baktrapp, denne skal være montert slik at stigen ikke blokkerer rømningsvei.

Sykler og motorsykler/mopeder skal plasseres i fellesbod i kjelleren eller i portrommet i bakgården. Disse må plasseres slik at passasje ikke hindres og at de ikke er til sjenanse.
Sykler og motorsykler/mopeder som plasseres på fellesarealer skal være i bruk.

Beboerne plikter å verne om trær, plener, bygningens fasade og andre ytre anlegg.

Regler om renhold og søppel
Ordinær rengjøring av trapper og avsatser gjøres av innleid hjelp, men styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger. Beboere som forårsaker unormalt eller kraftig søl i trappeoppgang eller i baktrapp skal selv fjerne sølet.

All søppel skal legges godt innpakket i søppelkassene. Det er strengt forbudt å sette søppel i enhver form (møbler, bildeler, elektronikk o.l.) ved siden av kassene eller i fellesrom.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og katt i leilighetene. Lufting av hund må skje utenom bakgården. Så sameiets områder skal hunder holdes i bånd. Hundeekskrementer må fjernes.

Ytre endringer
Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, dette gjelder parabolantenner, markiser, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Dugnad
Styret innkaller til dugnad når det finner det nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeid på fellesarealer.

Brannvern
Det er forbudt å røyke i trappeoppganger og i kjellerboder. Brannfarlige gjenstander eller stoffer skal ikke oppbevares i kjellerbod.

Alle leiligheter skal ha brannslukningsapparat (6 kg eller større) og røykvarsler. Styret gjennomfører årlig en kontroll av at alle leiligheter har nødvendig brannvarslings- og brannslukkingsutstyr, og at dette utstyret er i tilfredsstillende orden.

Rømningsveier skal til enhver tid holdes åpne. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i trappeoppganger eller i inngangen til bakgård. Styret vil til enhver tid påse at dette overholdes. Beboere plikter å umiddelbart fjerne gjenstander fra fellesområder dersom styret ber dem om dette. Gjenstander som ikke fjernes innen rimelig tid, vil bli kastet.

Søppelkasser skal stå minst fire meter fra gårdens fasade.

Skader og erstatningsplikt
Når skade på boligsameiets eiendom kan tilbakeføres til én bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter vanlige erstatningsrettslige regler.

Oslo, 21. september 2017

Styret i Sameiet Østfoldgata 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS
Agmund Bolts vei 57
0664 OSLO

Dato: 22.08.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201708583-4 Saksbeh.: Thale Hov Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ØSTFOLDGATA 2	Eiendom:	233/466/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ØSTFOLDSGATEN 2	Adresse:	Kristian Augusts gate 7B, v/Markedshuset Ars AS, 0164 OSLO
Søker:	ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS	Adresse:	Agmund Bolts vei 57, 0664 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av heldekkende brannalarmanlegg, mottatt 18.8.2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.08.2017 av:

Thale Hov - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET ØSTFOLDSGATEN 2, Kristian Augusts gate 7B, v/Markedshuset Ars AS, 0164 OSLO, jaroslawkwiatkowski@yahoo.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYKTIGHANDVERKER AS
Industriveien 13
1481 HAGAN

Kopi til:
FREDRIK HEKLAND, ØSTFOLDGATA 2, 0656 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.09.2021
Karolina Albrychiewicz	202109322 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	ØSTFOLDGATA 2	Eiendom:	233/466
Tiltakshaver:	FREDRIK HEKLAND	Søker:	DYKTIGHANDVERKER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Østfoldgata 2 - H0302

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran, branntetting i forbindelse med rehabilitering av bad, mottatt 08.09.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
Sletta 4
1920 SØRUMSAND

Dato: 11.01.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201716038-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Torbjørn Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTFOLDGATA 2	Eiendom:	233/466/0/0
Tiltakshaver:	ØYVIND VØLLESTAD BLOMSTRØM	Adresse:	ØSTFOLDGATA 2, 0656 OSLO
Søker:	OSLO BYGGMESTER SERVICE AS	Adresse:	Sletta 4, 1920 SØRUMSAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Østfoldgata 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av delevegg og innsetting av ståldrager, mottatt 24. oktober 2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.01.2018 av:

Torbjørn Larsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ØYVIND VØLLESTAD BLOMSTRØM, ØSTFOLDGATA 2, 0656 OSLO,
oyvind.blomstrom@gmail.com
OSLO BYGGMESTER SERVICE AS, Åsvegen 494, 2030 NANNESTAD, bente@obs.as

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Jacob Aalls gate 62
0364 OSLO

Dato: 17.03.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201506929-4 Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ØSTFOLDGATA 2	Eiendom:	233/466/0/0
Tiltakshaver:	ALEKSANDER ENGVIK	Adresse:	ØSTFOLDGATA 2, 0656 OSLO
Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Jacob Aalls gate 62, 0364 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Østfoldgata 2

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 16.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201506929			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	17.02.2015	1/18
Plan 4. etasje	A20-5	25.04.2015	1/22
Plan loft	A20-1	25.04.2015	1/23
Snitt	A30-1	25.04.2015	1/24
Fasade vest	A40-2	17.02.2015	1/25

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.03.2016 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ALEKSANDER ENGVIK, ØSTFOLDGATA 2, 0656 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Gerd Ramstad Interiør og Arkitektkontor MNIL
Løvenskioldsvei 16 B
1358 JAR
post@nydesign.no

Dato: 22022010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200605892-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Airin Manuli | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTFOLDGATA 2	Eiendom:	233/466
Tiltakshaver:	John Kr. Aspelund	Adresse:	Østfoldgata 2, 0656 OSLO
Søker:	Gerd Ramstad Interiør og Arkitektkontor MNIL	Adresse:	Løvenskioldsvei 16 B, 1358 JAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ØSTFOLDGATA 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

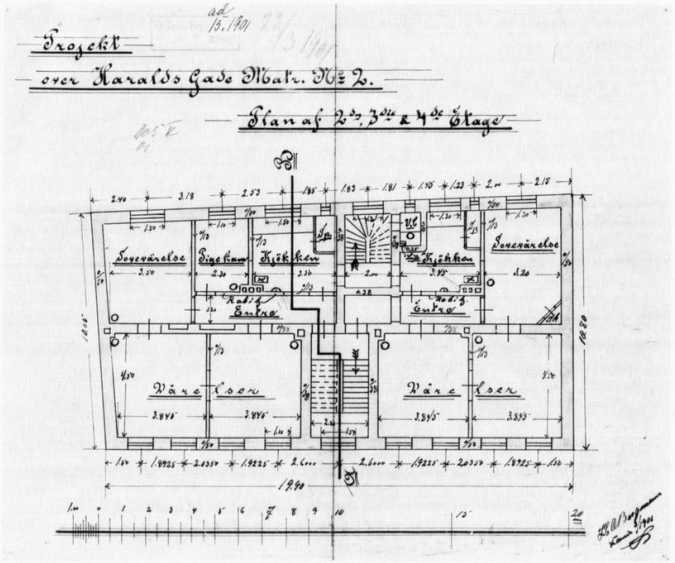
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

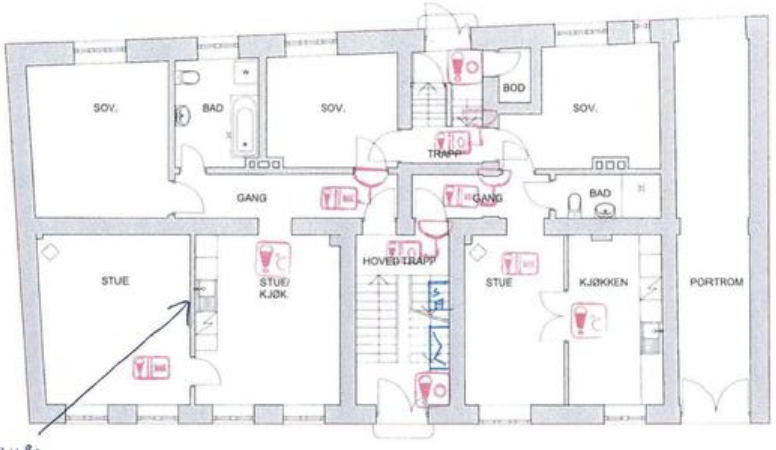
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Airin Axelsen Manuli - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:


Projekt
over Haralds Gade Matr. No 2.
Plan af 2den 3die & 4de Etage
Soveværelse
Dagligstue
Køkken
Entre
Pige
Spisestue
Spisestue

OBS 15/11-17 Q3



Denne vegger skal rives og der blir det montert HEB

SEKSJON 1

SEKSJON 2

OPPDRAGETS NAVN:	TEGNING:	PRINT DATO:	TEGNING NR:
ØSTFOLDGATE 2, 0656 OSLO GNR/BNR 233/466	Plan 1. Etasje	29.05.2017	02

1/6-17

F. 2

Elektr
Elektro Ne
Agmund E
0664 Oslo
Org nr. 98



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

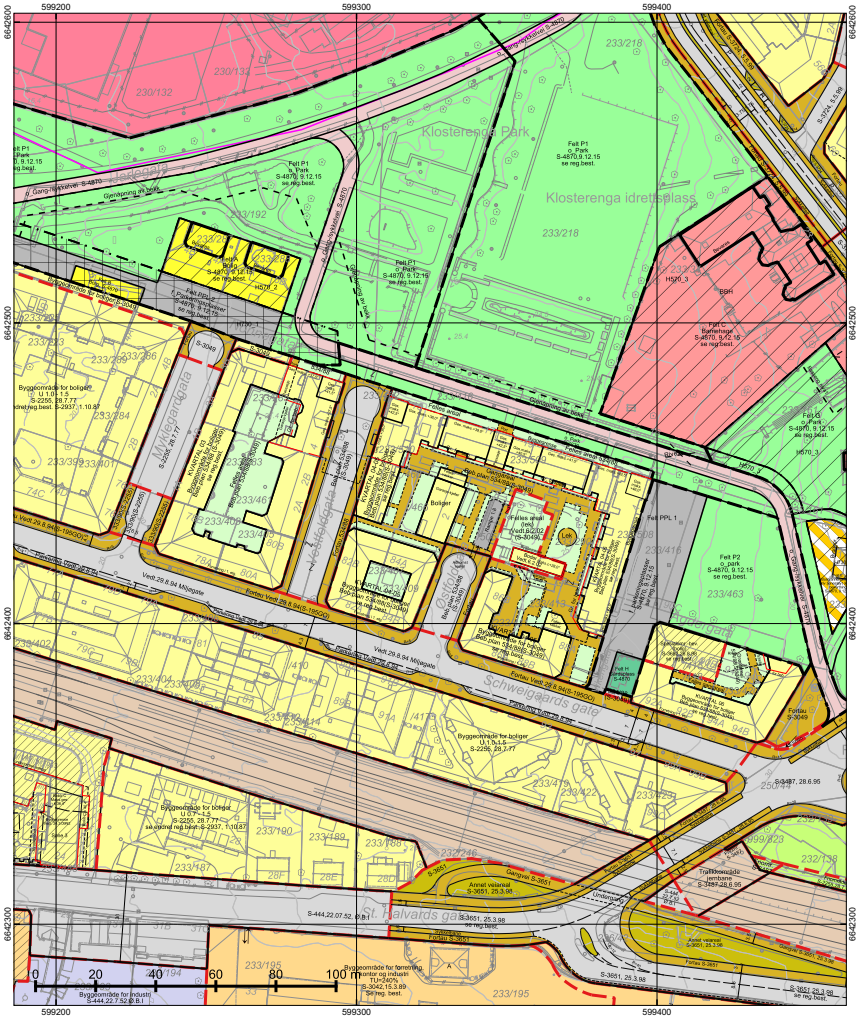
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330947/ 86518193
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: ØSTFOLDGATA 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/466

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330947/ 86518193
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: ØSTFOLDGATA 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/466

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1620 - Gårdsplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

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

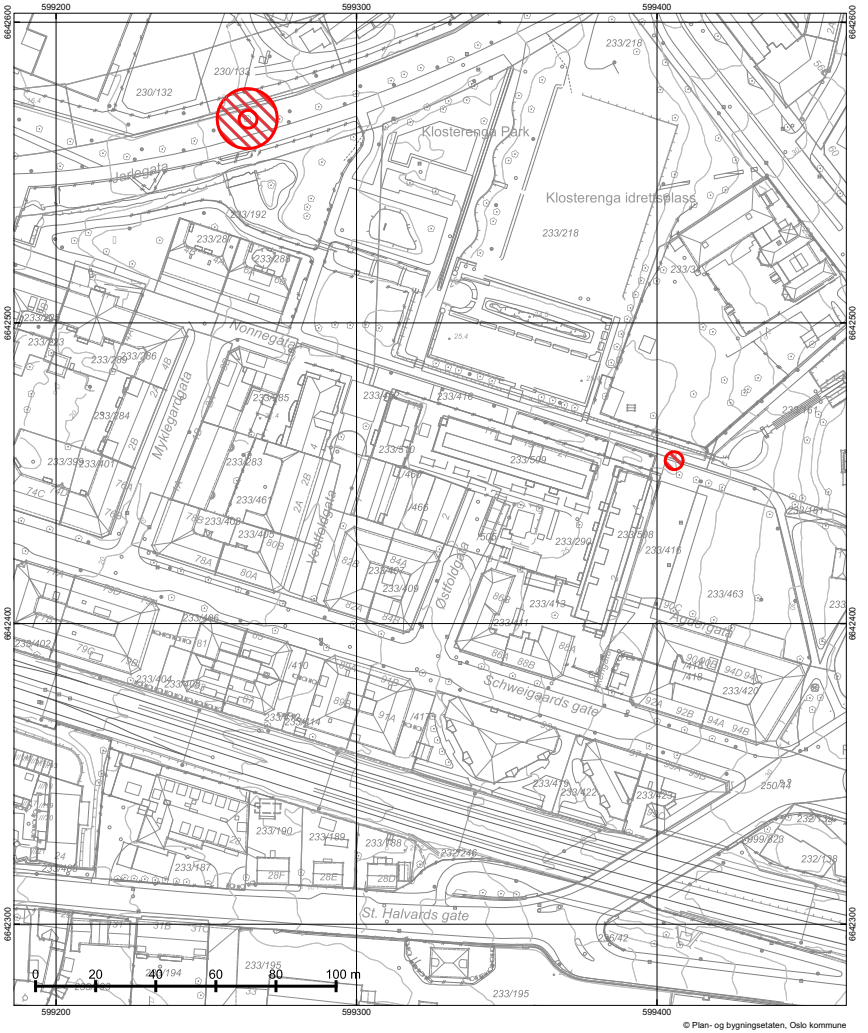
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

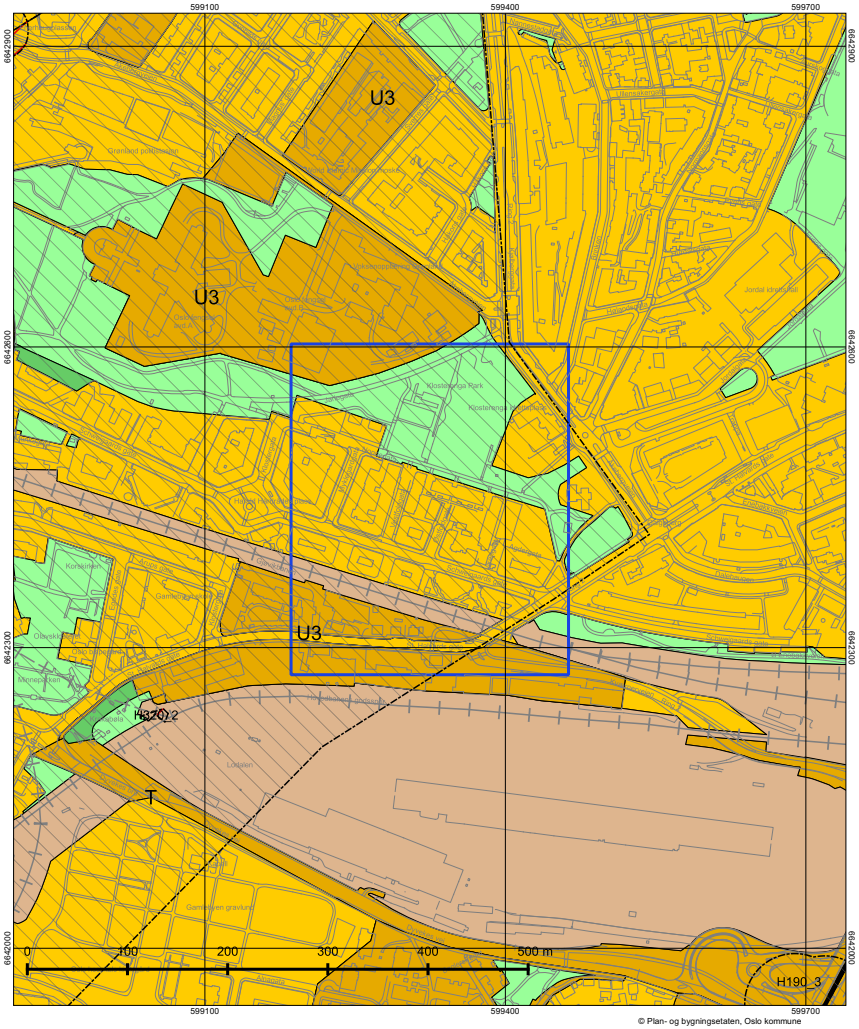
Dato: 01.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330947/ 86518193
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: ØSTFOLDGATA 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/466

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



Oslo

Dato: 01.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330947/86518193
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
ØSTFOLDGATA 2

Dato: 01.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518193
8722532

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 466

Vi viser til bestilling av 20250901 for ØSTFOLDGATA 2.

GNR. 233 BNR. 466

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.09.1901.

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

334 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

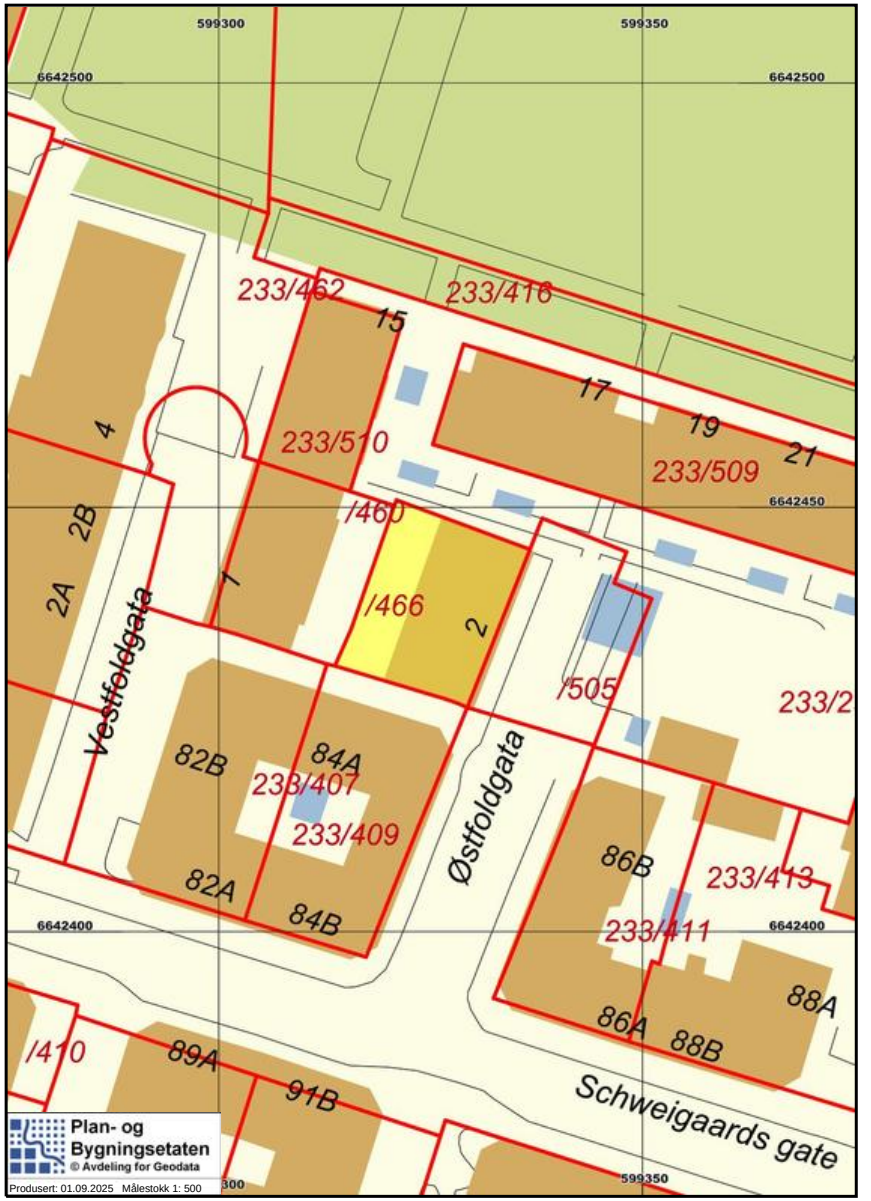
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/30259/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:45
Side 1 av 2

OKE

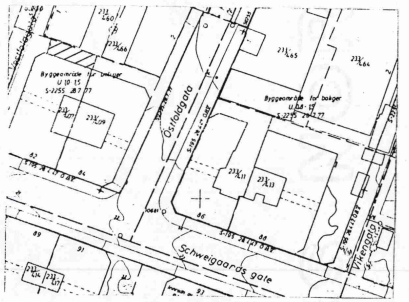
Schw821B.389/SN

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eier av Schweigaards gate 82, gnr.233 bnr.407, erklærer følgende:

1. Beboerne i fornyelsesområdet i kvartal 28 04 04, bestående av følgende gnr./bnr.: 233/407, 233/409, 233/460, 233/466, gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr.233, bnr.407 som er skravert på inntegnede kartsutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 28 04 04 , bestående av følgende gnr./bnr.: 233/409, 233/460, 233/466, gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr.233 bnr.407, og gis rett til adkomst over gnr.233 bnr.407 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

Doknr: 30259 Tinglyst: 18.06.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TLERKFV(s)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/30259/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 13:45
Side 2 av 2

- 2 -

3. Ubebygget areal på gnr.233 bnr.407 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

4. Eieren av gnr.233 bnr.407 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 28 04 04. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr.233 bnr.407 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr.233 bnr.407, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

Schweigaardsgate 32 b.r.l.

som eier av
Schweigaards gate 82
gnr.233 bnr.407
(Underskrift)

Asbjørn Andersson Tone Lien Runa Farø
Finn Sveen Fridtjof Ristvedt dy.

(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 15 / 02 1991.

DAGBOKFØRT
18.JUNI 92 30259
TLERKFV(s)
BYSKRIVERPEN I OSLO

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 675,-
Dok. avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **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: 34-0174/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Østfoldgata 2 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 466, snr 2 (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