PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

ØSTGAARDS GATE 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

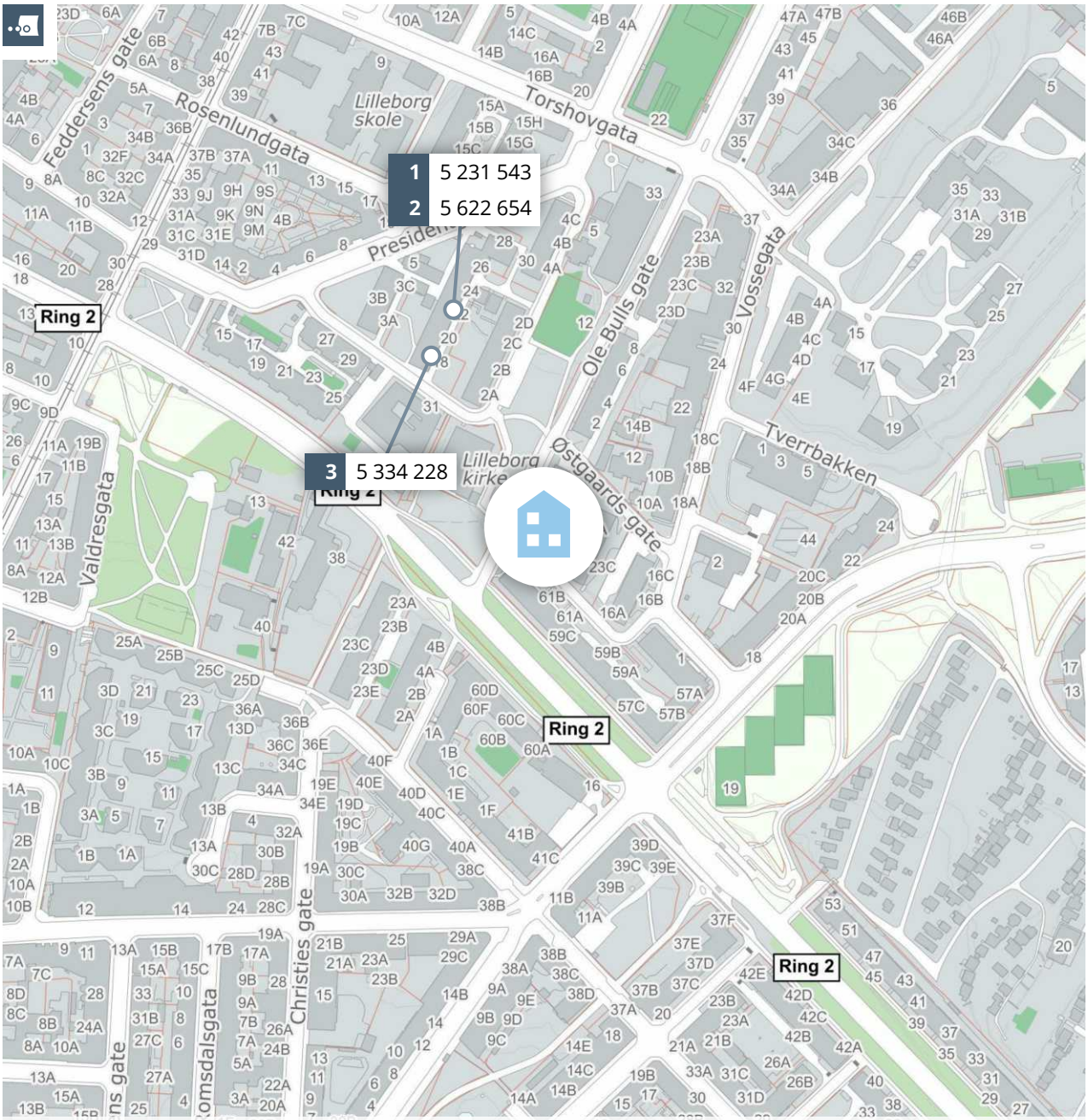
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØSTGAARDS GATE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 24.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Guro Helle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østgaards gate 5, 0474 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 225 BNR 179 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 9

Verdivurdert til

4 750 000

242 000	4 992 000	96 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	4 781
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oskar Braatens gate 22 51 m² 1939 1. etg 2 sov	17.02.2026	5 190 000	**5 200 000**	31 543	5 231 543	**102 579**
2 Oskar Braatens gate 22 52 m² 1939 5. etg 2 sov	17.03.2026	5 590 000	**5 590 000**	32 654	5 622 654	**108 128**
3 Oskar Braatens gate 18 52 m² 1939 3. etg 1 sov	21.01.2026	5 190 000	**5 300 000**	34 228	5 334 228	**102 581**

Gjennomgående 2-roms endeleilighet med stor balkong beliggende i 3. etasje. Leiligheten har en romslig stue med god plass til sofaseksjon, mediemøblement og spisestue. Store vindusflater i to forskjellige himmelretninger sørger for godt lysinnslipp og sørger for en god atmosfære. Fra stuen har utgang til stor balkong som strekker seg over to sider. Her får man både tidlig formiddagssol og kveldssolen på sommerstid. Separat kjøkken med innredning på to vegger. Stort soverom med plass til store garderobeløsninger. Også her er det store vindusflater som strekker seg i to forskjellige retninger. Praktisk baderom med dusjkabinett, toalett, baderom og opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert til 1938.
Det foreligger tegninger som samsvarer med dagens planløsning.

Regulering:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter S-2255, datert til 28.7.77. Endret reg. bestemmelse etter S-2937, datert til 1.10.87.

Pågående byggesaker i nærheten:
Østgaards gate 23 - oppføring av 12 balkonger
Saksnummer: 202507389

Ansees å ikke ha innvirkning på eiendommens verdi.

Leiligheten ligger på naturskjønne Torshov hvor man i nærområdet har det meste av butikk- og servicetilbud lett tilgjengelig. Det er flere søndags- og kveldsåpne matbutikker i området, samt Coop Extra i Vossegata, Rema 1000 på Torshov Torg hvor dagligvarehandelen kan gjøres og Kiwi i Vogts gate. Sandaker senter ligger like i nærheten med bl.a. stor Coop Mega med ferskvaredisk, Vinmonopol, apotek, blomsterforretning og mye mer.

På Torshov finner du bl.a. Oslos "beste" slakter Strøm Larsen, flere utekaféer, restauranter, spisesteder, skoler, barnehager og flere treningssentre som Fresh fitness, SATS på Rosenhoff/Carl Berner og Myrens Sportssenter med stort treningssenter, klatreverk og squashbaner. Kort vei til Handelshøyskolen BI i Nydalen og Storo Storsenter som er Oslos største shoppingsenter med 130 butikker,

spisesteder og tjenester, og som har et stort Sats-treningssenter på 3.000 m² samt nye ODEON Kino. For 5 minutters gange sydover kommer du til Grünerløkka med et rikt utvalg kaféer, spennende restauranter, barer, markeder og små nisjeforretninger. I tillegg til dette er det kort avstand til fantastiske Akerselva. Her har du flotte turmuligheter. blant annet opp til Frysja med Teknisk museum og badeplass.

Torshovparken med flotte grøntarealer som aktivt benyttes til ulike fritidsaktiviteter sommer - og vinterstid blant mange av beboerne i området. Torshovparken er 41 mål i utstrekning og ligger på en naturlig høyde. Det er utsikt mot byen og fjorden fra toppunktet (87 meter over havet) midt i parken, der musikkpaviljongen er plassert i enden av en allé. Sydsiden av Torshovparken har blitt oppgradert med flott aktivitetspark for store og små, med bl.a. sandvolleyballbaner, minigolf og mulighet for andre ballspill, samt isbane om vinteren.

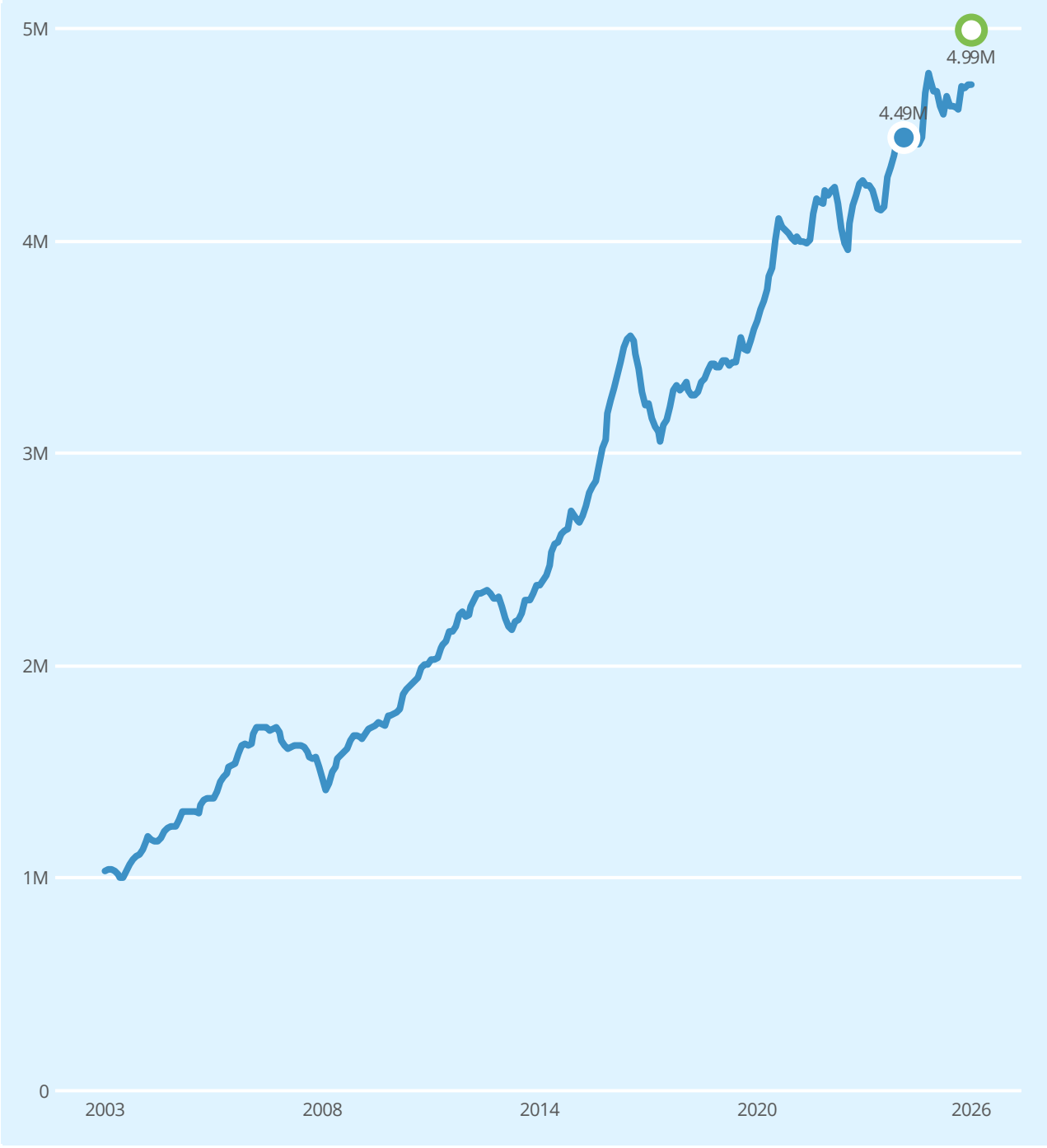
Torshovdalen er ca. 10 minutters gange unna, og her er det store plener tenkt for aking og skilek (kommunen preparerer langrennsløype om vinteren). I forbindelse med utbyggingen av Torshov, sørget by gartner Marius Røhne for at dette området ble skånet for utbygging i reguleringsplanen fra 1934. Torshovdalen gikk her inn i et sammenhengende parkmessig belte og turveier gjennom byen. Begrunnelsen var den tids begynnende tenkning om behovet for lys, frisk luft og tilgang til natur for byens befolkning med den positive virkningen dette har for folkehelsen. Rodeløkka kolonihage ligger som en skjult liten koselig hagelandsby rett i bunnen av Torshovdalen på Rosenhoff.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.05.2024	03.06.2024	12.06.2024	3 990 000	4 240 000	250 166	4 490 166

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 9 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

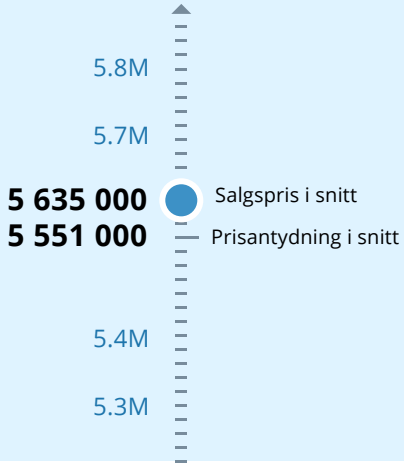


Annonsene har i snitt ligget ute i

59
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 9 grunnkrets siste 6 mnd

25
leiligheter solgt

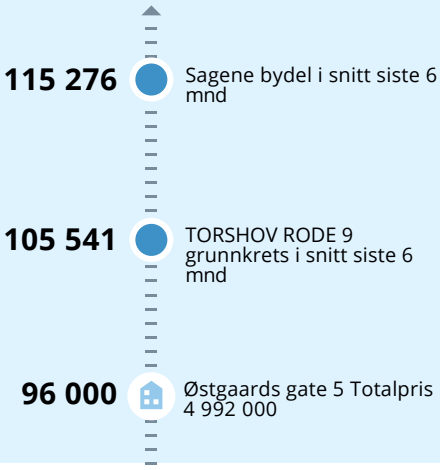


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Østgaards gate 5, 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 179

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26066 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RF1957

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med sydvestvendt balkong i bygningens 3.etasje, sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvann samt oppvarming med radiatorer via felles anlegg.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Glatte, malte fronter.
Finert benkeplate med sponkjerne og nedfelt kum.i rustfritt stål.
Integrert kjøle-/fryseskap.

Flislagt baderom, med ukjent alder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.
Total modernisering og etablering av sluk- og membranløsning bør påregnes.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvsies ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

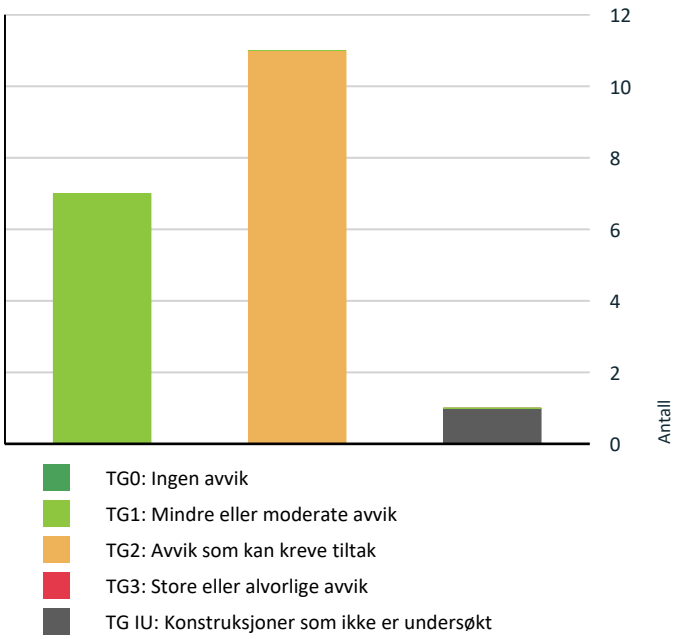
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 3. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
1939

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
Vindusbrett i betong.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Entré/gang

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), ikke merket med produksjonsår.

Tilstandsrapport

Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Betongdekke med tremmefliser i trevirke, lagt oppå.

Rekkverk i aluminium/stål, med plater.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 100 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.
Valmet tak i trekonstruksjoner.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med terrazzo.
Øvrige flater er hovedsakelig malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og

forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Noe svell i laminatskjøter.

Vegger:
Malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte flater (plater og betong).

Det er montert downlights (led) på bad.
Ved befaring manglet en pære og ledningene hang ned.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,66 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ved befaring var det pågående arbeider på vegg og himling i entré/gang, etter en vannlekkasje fra overliggende leilighet.
Arbeidene utføres av forsikringsselskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del svell i laminatskjøter, i flere rom.
Dette er en typisk følge av gulvvarme med for mye vann.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater. Avvikene påvirker i begrenset grad overflatenes bruksfunksjon, men gir et visuelt og vedlikeholdsmessig avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte forhold, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Svelling i laminatskjøter skyldes normalt fuktpåvirkning. Dette kan føre til oppsprekking og deformasjon i overflaten, samt redusert levetid på gulvet. Omfanget kan øke over tid dersom fuktpåvirkningen vedvarer eller ikke avdekkes.

Tiltak:
Det anbefales å kartlegge årsak til fuktpåvirkningen, spesielt i utsatte områder som kjøkken og inngangssoner. Mindre skader kan følges opp med lokal utbedring eller utskifting av enkeltbord, mens større omfang kan medføre behov for delvis utskifting av gulvet. Det bør også vurderes tiltak for å begrense videre fuktbelastning.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår hovedsakelig ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført utvidede analyser, kun enkle målinger.

Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere.
I gang ca. 15 mm. På soverom ca. 17 mm.
Disse er ikke nærmere vurdert. Boligen var møblert ved befaring, og eventuelle målinger er kun utført på tilgjengelige steder.
Det kan derfor forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innerdører.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, med ukjent alder.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

———

Total modernisering og etablering av sluk- og membranløsning bør påregnes.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.

Tilstandsrapport

– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte veggflater.

Glatte, malte himlingsflater

Det er montert downlights (led) i himling

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

———

Det er registrert at dør plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt medfører redusert forutsigbarhet for konstruksjonenes fuktsikkerhet. Det kan foreligge skjulte forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring, og risiko for fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Konstruksjonene må følges opp med jevnlig visuell kontroll, og nærmere undersøkelser vurderes ved tegn til fukt, misfarging, lukt eller funksjonssvikt. Oppgradering vil være naturlig innen rimelig tid.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Det var ikke noe slik synlig ved befaring.
Eier opplyser at det ikke er sluk i gulv, men at avløpsrør er ført i betinggulv, til avløpsrør.

Utover det er gulvet relativt flatt.

Tilstandsgrad er satt ut fra standen på overflater samt alder/elde.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Da det ikke er sluk i rommet, vil evt. lekkasjevann kunne føres til andre bygningsdeler som ikke er beskyttet mot fukt.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.
Det er ikke kjent hvordan underliggende konstruksjoner er utført.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Konsekvens:
Manglende sluk medfører at lekkasjevann ikke ledes bort, og kan derfor trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Dette gir økt risiko for fuktskader i gulv, vegger og underliggende bygningsdeler. Usikker oppbygning og alder på konstruksjonen forsterker usikkerheten knyttet til tilstand og skadeutvikling.

Tiltak:
Det anbefales å begrense vannbelastning i rommet og følge med på tegn til fukt. Ved oppgradering eller endret bruk må det etablering av sluk og tilhørende fuktsikring. Ved mistanke om skader kan nærmere undersøkelser av konstruksjonen være aktuelt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet er opplyst å ikke ha sluk.
Det ble heller ikke observert sluk ved befaring.

Eventuelle membranløsninger er ikke kjent da disse eventuelt ligger skjult i gulv.
Det er trolig ikke benyttet tettesjikt/membran i gulv.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sluk finnes ikke.
Eventuelle membranløsninger er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Fravær av sluk og dokumentert membran innebærer at rommet ikke er sikret mot vannpåvirkning. Eventuelt søl eller lekkasjer vil kunne trenge ned i konstruksjonen og videre til tilstøtende bygningsdeler. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, med usikkerhet knyttet til skadeomfang.

Tiltak:
Det anbefales å unngå bruk som medfører vannbelastning. Ved oppgradering bør det etableres sluk og godkjent tettesjikt i henhold til dagens krav. Dersom rommet fortsatt skal benyttes, bør det vurderes nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avdekke eventuell fuktproblematikk.

Det er en god løsning for badet at det dusjes i dusjkabinett. Dette hindrer direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert servant.
Underskap under servant, med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

Dusjkabinett med skyvedør og termostatstyrt blandebatteri.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg, plassert nede ved gulv. Ingen synlige avtrekksventiler i himling eller oppe på vegg.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert avvik fra dagens krav, anbefalte løsninger eller forventet standard, basert på bygningens alder, utførelse og observerte forhold ved befaring.
Avviket er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold, og undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold kan forekomme.

Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, slitasje eller skade over tid, og bør ses i sammenheng med videre bruk, belastning og vedlikehold av bygningsdelen.
Da varm luft stiger bør avtrekksventil være plassert høyt oppe i rommet, typisk himling eller høyt på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegger.

———

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger (på tilgjengelige steder) ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Glatte, malte fronter.
Finert benkeplate med sponkjerne og nedfelt kum.i rustfritt stål.

Integrert kjøle-/fryseskap.

———

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

———

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.

Det er montert ventilator over stekesone.
Eventuelle fett- og kullfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.
Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har naturlig avtrekk.
Dette var en vanlig løsning ved oppføring av bygningene, men er dårligere enn dagens krav og løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende forsert avtrekk medfører redusert luftutskifting, spesielt ved matlaging. Fukt og matos kan bli værende i rommet og gi økt risiko for kondens og overflaterelatert slitasje over tid. Løsningen er vanlig for eldre boliger, men gir et inneklima som er svakere enn dagens standarder .

Tiltak:
Det anbefales å etablere forsert avtrekk, for eksempel kjøkkenventilator med avtrekk til friluft. Alternativt må rommet luftes jevnlig ved bruk av vindu for å redusere fuktbelastningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør er utført i kobber (malte rør).

Felles hovedstoppekran i kjeller.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

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

Rørgjennomføringer mellom bad og kjøkken.
Det er ikke registrert synlig mansjett for tett gjennomføring på våtrommets side.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Eldre kobberrør med passert brukstid har økt risiko for lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Manglende hovedstoppekran i leiligheten kan medføre forsinket avstengning ved lekkasje, noe som kan gi større skadeomfang på bygningsdeler og inventar.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på anleggets tilstand og vurdere utskifting av vannrør ved oppgradering. Etablering av lett tilgjengelig stoppekran i leiligheten vil gi bedre mulighet for rask avstengning ved behov.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens:
Når avløpsrør har passert en betydelig del av forventet levetid, øker risikoen for innvendig slitasje, korrosjon og etter hvert lekkasjer eller redusert avløpsfunksjon. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og bli oppdaget sent, med risiko for følgeskader.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på rørsystemets alder og følge med på tegn til funksjonssvikt, som gjentatte tilstoppinger, lukt eller fukt. Ved mistanke om problemer kan tilstandskontroll, for eksempel kamerainspeksjon, vurderes. Utskifting eller rehabilitering av røranlegget bør påregnes på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via veggventiler på soverom og i stue.

Avtrekk skjer via ventil på kjøkken samt liten ventiler på bad (plassert nede på vegg).

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kar medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.
Plassering og utforming av varmesentral er ikke kjent.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer i boligen.
Radiatorene fremstår som originale fra byggeåret. Noe nyere radiator på soverom.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av boligens interne radiatorer og tilgjengelige rørføringer.
Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem, energikilde, styring, regulering, kapasitet, funksjon og drift, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av bygningsdeler som var tilgjengelige og mulige å vurdere ved visuell befaring.
Skjulte installasjoner og forhold under sameiets/borettslagets ansvar inngår ikke i vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:
Alder på radiatorer og tilhørende varmeanlegg innebærer økt risiko for slitasje, redusert effektivitet og etter hvert lekkasjer. Selv om anlegget fungerer ved befaring, kan restlevetiden være begrenset, og det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på anlegget gjennom normal drift, med særlig oppmerksomhet på lekkasjer, rust, støy eller redusert varmeeffekt. Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering av boligen bør utskifting eller modernisering av radiatorer og deler av varmeanlegget vurderes.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer (2 uten jordfeilbryter samt 2 med jordfeilbryter).
Totalt 4 fordelingskurser.
1 jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

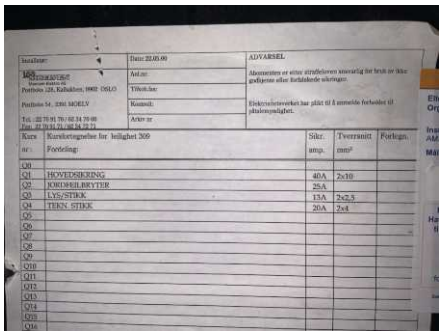
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kursoversikten i sikringsskapet var ikke oppdatert ved befaring.

    Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.


ADVARSEL

Kurs nr.:	Kursfortegnelse for boligenhet 209 Fordeling:	Sikr. amp.	Tverrsnitt mm²	Forbrgn.
Q0				
Q1	HOVEDSIKRING	40A	2x10	
Q2	JORDFEILBRYTER	25A		
Q3	LYS/STIKK	13A	2x2,5	
Q4	TRKN. STIKK	20A	2x4	
Q5				
Q6				
Q7				
Q8				
Q9				
Q10				
Q11				
Q12				
Q13				
Q14				
Q15				
Q16				



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

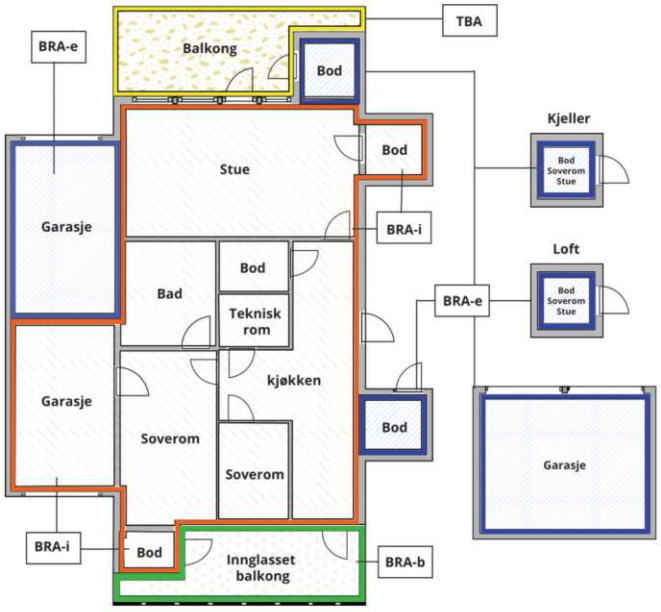
Hva er måleverdig areal?

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 felles 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.

Arealer

2-roms leilighet i 3. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	52			52	12
Kjeller		2		2	
SUM	**52**	**2**			**12**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.

Utgang fra stue til balkong på ca. 12 m².

_____

Kjeller:
Bod på ca. 1,9 m², merket Andel 22.

_____

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Katrine Gade	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	179		0	1769.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Østgaards gate 5

Hjemmelshaver
Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
309/BORETTSLAGET ØSTGAARDS GATE 1-3-5	932407213	309	Alle Tall	Katrine Gade

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
22	5 000

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet med sydvestvendt balkong i bygningens 3.etasje, sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles tomt på 1 769 m².
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, sittegrupper, variert beplantning og asfalterte internveier.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 781,- per måned (kr. 57 372,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygård oppført i 1939 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 26 andeler.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	SP3334220.5.1	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 prisintervaller. 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 bygningssakyndige 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 brannteknisk 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.

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.

•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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese 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 etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260036
Addresse	Østgaards gate 5		
Postnr.	0474	Sted	OSLO
Selgers navn	Katrine Gade		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB/Fremtind

Polise/avtalenr.:

33439857

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tetting av lekkasje mellom yttertak og leilighet i 5. etasje, samt tørking av betong i vegg i 5., 4., og 3. etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

KAPH Entreprenør

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjevhet i gulv i tråd med byggets alder

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert til 1938.Det foreligger ferdigattest for boring av energibrønn datert til 06.04.2020.Det er ingen avvik fra original byggetegning og dagens planløsning.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det kan ta noe tid å få varmt vann ettersom bereder er i kjeller (tidlig morgen, sen kveld). Noe lytt mellom etasjene, ikke vært til sjenanse for selger. Ved tømming av stort volum vann i vask på kjøkken kan det dryppe fra pakning i underskap

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.04.2026

Signert av *Katrine Gade*

Initialer selger:
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ALLE TALL

Soria Moria Eiendomsmegling AS
Inngang Bentsebrugata
0476 OSLO

Dato: 16.04.2026

Deres ref.: 169260036

Megleropplysninger knyttet til salg av andelsnr. 22 i Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5

Eiendommen:
Gnr. 225, Bnr. 179, Anr. 22 i Østgaardsgate 5, 0474 OSLO

Sameiet:
Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5, org.nr. 932407213
Styreleder: Sarah Løvstad

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Gade, Katrine

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 4 781,00

Felleskostnader andel 22	4 781,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2025 er:

Andel fellesgjeld:	242 779
Andel fellesformue:	22 332

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenummer. SP3334220.5.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Ja

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:
Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIE ØSTGAARDSGATE 1-5

VEDTATT PÅ SAMEIEMØTET 28.04.2010

1 Innhold:

1 Innhold: 2
2 Innledende bestemmelser og definisjoner 3
2.1 Styrets representant 3
2.2 Ansvar 3
2.3 Brudd på husordensreglene 3
3 Husordensregler 3
3.1 Ro i leilighetene 3
3.2 Lydnivå 3
3.3 Arbeider i leiligheter og fellesrom 3
3.4 Ventilasjon og lufting 3
3.5 Fyring og varmtvann 3
3.6 Bad, wc, kraner og våtrom 4
3.7 Balkonger 4
3.8 Antenner 4
3.9 Merking av ringeklokke og postkasse 4
3.10 Boder 4
3.11 Fellesrom og trappe oppganger 4
3.12 Vaskeri 4
3.13 Renhold av fellesarealene 4
3.14 Søppel og avfall 5
3.15 Røyking 5
3.16 Uteområdene 5
3.17 Sykkelparkering 5
3.18 Parkering av motorkjøretøy 5
3.19 Dyrehold 5
3.20 Skadedyr 6

2 Innledende bestemmelser og definisjoner

2.1 Styrets representant

Hvem som er styrets representant fremkommer av oppslag ved postkassene i hver oppgang.

2.2 Ansvar

Østgaardsgate 1-3-5 er sameiernes eiendom og ansvar. Det er sameiernes ansvar at husordensreglene blir overholdt slik at bomiljøet blir best mulig for alle beboere. Ved eventuell utleie plikter den enkelte sameier å påse at leieboere blir gjort kjent med husordensreglene og at leieboer følger husordensreglene. Husordensreglene skal derfor alltid utgjøre en del av kontrakten mellom sameier og leietaker.

2.3 Brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene vil føre til at eventuelle kostnader som følge av bruddet blir fakturert til eier av den seksjonen som er ansvarlig for bruddet. Hvis den ansvarlige seksjonseier har utleid seksjonen, er det seksjonseierens eget ansvar å viderefakturere sine leietakere. Alle brudd på husordensreglene skal varsles styrets representant uten ugrunnet opphold.

3 Husordensregler

3.1 Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene, oppganger og fellesarealer fra klokken 2200 – 0600. På søndag og helligdager skal det være ro fra klokken 2200 – 1200.

3.2 Lydnivå

Lek og støy i trapper og gang er ikke tillatt når det skal være ro i leilighetene, se punkt 3.1. Musikk, radio, tv og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden. Musikkøvelser er ikke tillatt uten etter avtale med styret. Det skal søkes om slik tillatelse. I søknaden skal det legges ved tillatelse fra naboer i egen oppgang, samt fra nabooppgangen på den siden man har leilighet. Naboer som må godkjenne er de over, under og ved siden. Musikkøvelser er uansett ikke tillatt etter klokken 20.00.

3.3 Arbeider i leiligheter og fellesrom

Arbeid som medfører forandring av leilighetenes bærende konstruksjon er ikke tillatt uten at styret informeres god til før arbeidene igangsettes. Slike arbeider er søknadspliktige etter gjeldende lovverk. Alt arbeid som medfører arbeidsstøy, for eksempel bruk av drill, bør helst utføres innenfor normal arbeidstid, hverdager mellom klokken 08.00 – 16.00. Hvis dette ikke er mulig kan arbeidet kun foregå mellom klokken 18.00 – 21.00 på hverdager, og mellom klokken 10.00 – 17.00 på lørdager. På søndager, julaften, 1. og 2. juledag, nyttårsaften, 1. nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1. mai, 17. Mai, Kristi Himmelfartsdag og andre helligdager er arbeidsstøy ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra styret.

3.4 Ventilasjon og lufting

Det er ikke tillatt å bruke entredøren til utlufting av den enkelte leilighet ut i oppgangen. Døren inn til den enkelte leilighet skal som hovedregel holdes lukket og låst. Utlufting av leiligheter skal gjennomføres ved bruk av leilighetenes luftekanaler eller leilighetens vinduer og balkongdør. Ved for høy temperatur i leilighetene skal varmen skrus ned ved bruk av justeringsmekanismen på radiatorene, ikke gjennom lufting. Vinduer i oppgangene skal holdes lukket. I den grad ekstra utlufting av oppganger er nødvendig skal dette skje i korte avgrensede perioder. Den person som åpner ett eller flere vinduer i oppgangen for lufting har også ansvaret for å lukke vinduene igjen.

3.5 Fyring og varmtvann

For å begrense fyringskostnadene skal alle seksjonseiere påse at justeringsmekanismen og termostatene på radiatorene fungerer som de skal. Temperaturen i leilighetene skal ikke justeres ved gjentatt utlufting. Ved utleie er det seksjonseiers ansvar at leietaker for opplæring i bruken av

justeringsmekanismen og termostatene på radiatorene. På den måten kan leietaker også kan bidra til lavere fyringskostnader.

3.6 Bad, wc, kraner og våtrom

Det er den enkeltes ansvaret å vite hvor leilighetens stoppekran er plassert og hvordan den betjenes. Vannlekkasje eller mistanke om vannlekkasje skal varsles etter varslingsplan som er opphengt ved postkassene i hver oppgang. Mangelfull varsling kan medføre erstatningsansvar. Hvis varslingsplan ikke er tilgjengelig er det den enkeltes ansvar å gjennomføre nødvendige tiltak for å begrense skadene så mye som mulig. Vannet skal stenges ved bruk av leilighetens stoppekran og om nødvendig skal Vaktmestertjenesten kontaktes. Styrets representant skal alltid varsles ved vannlekkasjer.

3.7 Balkonger

Åpen ild med for eksempel fakkelbokser og liknende, samt grilling med kullgrill og annen åpen flamme er forbudt. Det samme gjelder oppskyting av raketter. Det er ikke tillatt å bruke balkongene som lagringsplass for søppel, gamle møbler eller andre gjenstander som normalt ikke hører hjemme på en balkong.

3.8 Antenner

Utvendig montering og oppsetting av egne radioantenner, tv-antenner, parabolantenner og andre antenner er ikke tillatt. Oppsetting og montering er heller ikke tillatt på tak, vegg eller i andre fellesarealer. Oppsatte antenner vil bli fjernet uten varsel for sameiers regning.

3.9 Merking av ringeklokke og postkasse

Den enkelte beboer har ansvar for å merke ringeklokken og sin postkasse med riktig navn.

3.10 Boder

Boder i kjeller skal være merket med leilighetens nummer. Den enkelte seksjonseier har ansvaret for at merkingen er i henhold til gjeldende bodkart. Seksjonseier plikter å holde boden låst til enhver tid. Ved innbrudd, hærverk eller annen skade på boden plikter seksjonseier å utbedre skaden så snart som mulig, uten ugrunnet opphold og senest inne 14 daget etter at skaden ble avdekket. Ståltråd og tang til reparasjon av ødelagte boder kan fås ved henvendelse til styrets representant. Ved manglende reparasjon fra sameierens side kan styre etter varsel, iverksette reparasjon for seksjonseiers regning.

3.11 Fellesrom og trappe oppganger

Barnevogner, sykler, ski og liknende må ikke plasseres slik at det hindrer adkomst eller blokkerer rømningsvei i trapper, trapperom eller kjellernedganger. Bruk i stede felles sportsbod i kjelleren eller andre boder og områder som anvises av styret. Det er ikke tillatt å plassere møbler og annet i kjellernedganger eller andre fellesrom. Styret kan besørge at hensatte eiendeler blir fjernet for beboers regning.

3.12 Vaskeri

Det er utarbeidet egne regler for bruk av vaskeri. Sameierne og beboerne plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for vaskeriet. Reglene er slått opp i vaskeriet.

3.13 Renhold av fellesarealene

3.13.1 Trappevask

Sameie benytter eksternt rengjøringsbyrå til vasking av alle trappeoppganger.

3.13.2 Kjeller

Kjeller skal rengjøres av innleid vaskebyrå en gang i halvåret. Øvrig vedlikehold skjer ved felles dugnad.

3.14 Søppel og avfall

3.14.1 Generelt

Sameiere og beboere plikter å følge vedtatte kildesorteringsregler for bydelen. Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallscontainere i søppelskuret. Det er **ikke** tillatt å kaste søppel utenfor avfallscontainere eller i kjeller. Det er heller ikke tillatt å plassere søppel midlertidig utenfor egen inngangsdør.

3.14.2 Kildesortering av papir og glass

Aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer, papp, kartongemballasje, drikkekartonger og andre rene papir-/ papprodukter skal utsorteres og legges i papircontainere som befinner seg i søppelskuret.

3.14.3 Kildesortering av glass

Beboerne anmodes om å sortere ut flasker og annet glass, og bringe dette ut til de glassigloer som er plassert i ved Bunnpris i Presidentgaten 5.

3.14.4 Møbler, kjøleskap, tv, osv.

Større avfall/ søppel, som utrangerte el-artikler, komfyrer, tepper, linoleum, bygningsmaterialer og annet materiale og inventar, må beboer fjerne for egen regning, eller oppbevare innenfor eget boareal inntil sameie leier inn containere til dette formål. Ryddeaksjoner blir varslet ved oppslag/ rundskriv.

3.14.5 Spesialavfall

Beboerne plikter å sortere ut spesialavfall som oljeprodukter, maling, lakk, lim, kjemikalier, lysstoffrør, medisinrester, batterier, og produkter merket med retursymboler eller varseletikett med mer. Det nevnte avfall skal husholdningene uten ekstra betaling kvitte seg med i renholdsverkets miljøstasjoner, som er utplassert på bensinstasjoner. Som spesialavfall regnes avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med forbruksavfall, fordi det kan medføre alvorlige forurensninger eller fare for mennesker eller dyr.

3.15 Røyking

Røyking i innvendig fellesareal er forbudt. Dette gjelder også kjeller, trappeoppganger og vaskeri.

3.16 Uteområdene

Uteområdene er felles eie og betyr mye for vår trivsel. Hver enkelt har ansvar for å verne dette området, samt og hindre hærverk og ødeleggelser. Hver enkelt må ta sin del av ansvaret for å holde gården ryddig og pen. Det arrangeres dugnader hver vår, samt ved behov. Plenen er beregnet som bruksplen. Ved hundelufting og lufting av andre husdyr må det brukes bånd. Avføring og andre ekskrementer skal fjernes omgående.

3.17 Sykkelparkering

Tråsykler skal kun parkeres på anvist plass. Sykler som blir stående å forfalle over lengre tid og sykler som er plassert utenfor anvist området vil bli fjernet uten varsel. Det er felles sportsbod i kjeller for parkering av sykler.

3.18 Parkering av motorkjøretøy

Sameie planlegger utleie av parkeringsplasser og garasjeparkering for motorsykler og mopeder. For utleieplassene gjelder det egne regler. Utenfor disse plassene er det ikke tillatt å parkere på sameiets eiendom. Dette gjelder biler, motorsykler, mopeder og andre motorkjøretøyer. Brudd på disse reglene gir forelegg og kan føre til at kjøretøyet blir fjernet for eiers regning og risiko.

3.19 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten særskilt grunn. Ved innflytting og ny anskaffelse av dyr etter innflytting skal samtykke til dyreholdet innhentes fra alle beboere i samme oppgang. Alt dyrehold skal forhåndsgodkjennes av styret. Nevnte samtykke fra alle beboere i samme oppgang skal innhentes av søker og vedlegges søknaden til styret. For hund og katt må også egen avtale underskrives. Dyreeiere er erstatningspliktige for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller eiendommen. Beboere som har fått tillatelse til dyrehold, plikter å innrette seg slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige

beboerne. Ekskrementer som husdyret måtte etterlate seg på området skal fjernes omgående. For hund skal båndtvang overholdes på hele sameiets område. Ved gjentatte klager på dyreholdet, eller brudd på forutsetningene, kan styret inndra tillatelsen.

Det forutsettes at eier av dyret kjenner til politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

3.20 Skadedyr

Sameie har fokus på bekjempelse av skadedyr. Hver enkelt beboer har plikt til å melde ifra straks det oppserveres skadedyr av noen art. Varslingsplikten gjelder spesielt inne i den enkelte leilighet, men også innendørs i fellesarealer og utendørs. Varslingsplikten gjelder alle skadedyr generelt, men spesielt nevnes varslingsplikt for kakkelakker, veggdyr, rotter og mus. Brudd på varslingsplikten kan medføre erstatningsansvar. Ved utleie er det spesielt viktig at sameieren som skal leie ut informerer leietaker om varslingsplikten. Bryter leietaker varslingsplikten på en slik måte at det medfører erstatningsansvar, kan sameie fakturere sameieren direkte.

Versjon 26.9.2023

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET ØSTGAARDS GATE 1-3-5 UNDER STIFTELSE

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Østgaards gate 1-3-5 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Østgaards gate 1-3-5, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

Gnr. 225 bnr. 179 seksjonene: 2,3,4,7,8,9,10,11,13,14,15,20,21,22,23,26,28,30,31,32,34,35,36,39,40 og 46. Borettslaget er del av Sameiet Østgaardsgt. 1-3-5 (org. nr. 991 792 163) (Eierseksjonssameiet).

Borettslaget er ansvarlig for den del av fellesgjelden som tilfaller borettslaget som eier av seksjon under oppretting fastsatt etter eierbrøk i Eierseksjonssameiet, og øvrige forpliktelser som følger av sameieforholdet i henhold til lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak besluttet av styret / årsmøtet.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 26 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte andeler inntil disse overdras nye eiere, også ved utleie.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

2.4. Parkering

Det er ikke egne parkeringsplasser for borettslaget eller andelseiere. Det kan søkes Eierseksjonssameiet om disponering av sameiets plasser som fordeles i henhold til sameiets vedtekter.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene i Eierseksjonssameiet og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslaget og Eierseksjonssameiet styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Stifter av borettslaget og dennes rettsetterfølger er unntatt fra denne bestemmelsen, i det stifter eller den stifter utpeker fritt kan overlate bruken til usolgte andeler ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslagets plikt grenser mot Eierseksjonssameiet slik den følger av sameiets vedtekter. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget / sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

Styret består av 3 til 10 medlemmer og 1 til 3 varamedlemmer.

Det velges et felles styre for Sameiet Østgaards gate 1-3-5 og Borettslag Østgaards gate 1-3-5.

Styremedlemmene velges av Generalforsamlingen, funksjonstiden er et år og vervet opphører etter neste Generalforsmaling. Styrelederen velges særskilt. Styret kan gjenvelges.

.

11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

14.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser som begrenser salg og utleie gjelder ikke for stifteren og usolgte andeler. Disse vedtektsbestemmelsene kan ikke endres uten samtykke fra stifteren eller dennes rettsetterfølger.

14.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

ALLE TALL

Innkalling til Ordinær Generalforsamling

Borettslaget Østgaardsgate 1-3-5

Tid: 26.03.2026 kl. 17:30
Sted: Karoline Kristiansensvei 1H – 5.etg. – Lokalene til Alle Tall AS og på Teams

Vedlegg 1	Regnskap 2025, budsjett 2026

Innkalte: Eiere i Borettslaget Østgaards gate 1-3-5.
Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte
Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på william@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Stian Carlsen foreslås valgt til møteleder.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

1.2 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styre honoreres kr 0,-

1.4 Styret

Styret har bestått av:
Styreleder: Øystein Flø Baste (Valgt 2024)
Styremedlem: Lucia Pastor-Roux (Valgt 2025)
Styremedlem: Katrine Gade (Valgt 2025)
Styremedlem: Sarah Løvstad (Valgt 2025)
Styremedlem: Sarah Elise Arntzen (Valgt 2025)
Varamedlem: Malin Holtop (Valgt 2025)
Varamedlem: Aurora Thommessen (Valgt 2025)

Alle verv velges for 2 år.

1.5 Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.



Årsregnskap for 2025

Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/23b52d3-e782-459a-8308-04a5eca5ba15

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2025

Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader	4	1 446 673	1 478 801	1 460 120	1 446 846
Annen inntekt		0	13 030	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 446 673**	**1 491 831**	**1 460 120**	**1 446 846**
DRIFTSKOSTNADER:					
Felleskostnader Sameiet		-1 390 320	-958 914	-1 409 245	-1 396 434
Ekstraord vedlikehold -	5	-72 500	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-26 063	-23 656	-10 500	-15 000
Honorar forretningsfører		-36 225	-26 528	-36 225	-38 000
Tilleggshonorar forr.førsel	7	-2 225	0	0	0
Annen fremmed tjeneste		0	-4 430	0	0
Egenandel forsikring		0	-10 000	0	0
Bank- og systemkostnad		-14 932	-10 942	-10 000	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 542 265**	**-1 034 470**	**-1 465 970**	**-1 461 434**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**-95 592**	**457 361**	**-5 850**	**-14 588**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Renteinntekter		51	393	500	0
Renteinntekter		0	158	0	0
Rentekostnad til foretak i samme		0	-1 031 667	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**51**	**-1 031 116**	**500**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-95 541**	**-573 755**	**-5 350**	**-14 588**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		**-95 541**	**-573 755**	**0**	**0**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signeret / Elektronisk undertegnet
https://sign.visma.net/nb/document-check/23fb52d3-e782-459a-8308-04a5eca5ba15
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygningsmessige anlegg	8	107 712 000	107 712 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**107 712 000**	**107 712 000**
OMLØPSMIDLER:			
1920 - 53205 DNB	8	37 682	132 683
SUM OMLØPSMIDLER		**37 682**	**132 683**
SUM EIENDELER		**107 749 682**	**107 844 683**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/23fb52d3-e782-459a-8308-04a5eca5ba15
visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2025

Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Andelskapital	9	130 000	130 000
Annen innskutt egenkapital	8	108 487 000	0
Annen egenkapital	8	-895 775	-800 235
SUM EGENKAPITAL		**107 721 225**	**-670 235**
LANGSIKTIG GJELD:			
Borettsinnskudd		0	108 487 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**108 487 000**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld	8	75	2 065
Forskuddsbetalte felleskostnader	8	28 382	25 852
SUM KORTSIKITG GJELD		**28 457**	**27 917**
SUM GJELD		**28 457**	**108 514 917**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**107 749 682**	**107 844 683**

OSLO, 26.03.2026
Årsregnskap 2025 Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5

Øystein Fløe Baste
Styrets leder

Lucia Pastor-Roux
Styremedlem

Katrine Gade
Styremedlem

Sarah Løvstad
Styremedlem

Sarah Elise Arntzen
Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/no/document-check/23b52d3-e782-459a-8308-04a5eca5ba15
visma sign
www.vismasign.com

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Forvaltning av fellesarealer og drift av seksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.
Sameiet har adresse i Oslo, Norge

2 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

3 Personalkostnader

Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5 har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

4 Felleskostnader

Det ble vedtatt endringer i budsjette for 2025 - økning 9%	kr	1 446 673
Sum	**kr**	**1 446 673**

5 Ekstraord vedlikehold - Rørleggerarbeid

Tt-Teknikk - akonto	kr	72 500
Sum	**kr**	**72 500**

Sameiet skal betale borettslaget for beløpet. Det kommer med i årsregnskap 2026.

6 Revisjon

Slm revisjon 2024	kr	26 063
Sum	**kr**	**26 063**

7 Tilleggshonorar forr.førsel

ID - kontroll av nye styremedlemmer, avklaring av innsending av tredjepartopplysninger	kr	2 225
Sum	**kr**	**2 225**

Elektronisk signert dokument - Elektronisk signering / Electronic signature - Electronic signature
https://signering.visma.com/public/certificate/238b52d3-e782-49fa-8398-b4a6eca5ba15
visma sign
www.vismasign.com

8 Andelskapital og disponible midler

Felles andelskapital	kr	130 000
Borettsinnskudd	kr	108 487 000
Bygningsmessige anlegg	-kr	107 712 000
Åretsresultat	-kr	895 775
Årets endring disponible midler pr. 31.12.2025	**kr**	**9 225**

Omløpsmidler	kr	37 682
Kortsiktig gjeld	-kr	75
Forskuddsbetalte felleskostnader	-kr	28 382
Sum disponible midler pr. 31.12.2025	**kr**	**9 225**

9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 130 000 fordelt på 26 å kr. 5 000,-

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/23fb52d3-e782-459a-8308-04a5eca5ba15

visma sign
www.vismasign.com

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5

Oslo, 12. mars 2026

15052 14087

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5 som viser et underskudd på - NOK 95.541.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, endring av disponible midler og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 - Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 12. mars 2026

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Østgaardsgate 1-3-5

Tid: 26.03.2025 kl. 17:30
Sted: Karoline Kristiansensvei 1H – 5.etg. – Lokalene til Alle Tall AS i tillegg til digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap 2025, budsjett 2026 og revisors beretning
Vedlegg 2	Årsrapport og styrets saker til årsmøte
Vedlegg 3	Tilbud på forretningsførsel og brev til seksjonseiere

Innkalte: Eiere i sameiet Østgaardsgate 1-3-5.
Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte
Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til William Wong på william@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING
1.1 Konstituering

A. **Opptak av navnefortegnelse**
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. **Godkjenning av innkalling**
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. **Valg av møteleder**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Stian Carlsen foreslås valgt til møteleder.

D. **Valg av referent,**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

E. **Valg av underskrivere av protokoll**
En eier må velges sammen med møteleder.

1.2 Godkjennelse av regnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Gjennomgang av årsrapport
Årsrapport gås igjennom.

1.4 Fastsettelse av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2025 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styre honoreres 15 000,-.

1.5 Styret
Styret har bestått av:
Styreleder: Øystein Flø Baste
Styremedlem: Lucia Pastor-Roux
Styremedlem: Katrine Gade
Styremedlem: Sarah Løvstad
Styremedlem: Sarah Elise Arntzen
Varamedlem: Malin Holtorp
Varamedlem: Aurora Thommessen

Alle verv velges for 2 år og styreleder velges særskilt av generalforsamlingen. Kun vervet til Øystein Flø Baste er på valg. Styret skal bestå av 3 til 10 medlemmer og 1 til 3 varamedlemmer.

1.6 Forslag om overgang til Obos Forvaltning
Forslagstiller: Styret
Se vedlegg 2 og vedlegg 3

Forslag til vedtak: Årsmøtet gis styret fullmakt til å inngå avtale med OBOS om forvaltningstjenester basert på fremlagt tilbud, samt arbeide videre med refinansiering av sameiets lån i tråd med tilbudt rente på ca. 6,5%, forutsatt at endelige avtalevilkår ikke avviker vesentlig fra det som er presentert for årsmøte.

1.7 Budsjett 2026
Vedlagt budsjett gjennomgås.

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.

Orienteringssak 1: Diskusjon av muligheter for felles lokale i kjelleren. Se vedlegg 2.

Orienteringssak 2: Sammenslåing av uteområde. Se vedlegg 2.

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2025

Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet

visma sign

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		2 460 732	2 257 670	2 460 675	2 460 675
Parkering		61 008	28 202	50 000	60 000
Parkeringsleie eksternt		0	2 700	0	0
Utleie lokale		5 004	5 004	5 000	5 000
Annen inntekt		0	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 526 744**	**2 303 575**	**2 515 675**	**2 525 675**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	3	-15 000	-15 000	-15 000	-55 000
Arbeidsgiveravgift	3	-2 115	-2 115	-2 115	-7 755
Strøm/lys/varme fellesarealer		-18 356	-15 561	-20 000	-20 000
Strøm elektrokjele		-254 522	-287 487	-350 000	-350 000
Tv - internett		-169 175	-164 609	-166 550	-169 000
Kommunale avgifter		-377 513	-347 215	-396 665	-422 000
Løpende vedlikehold, rep	4	-119 056	-104 353	-135 000	-80 000
Utearealer, hage, gårdsplass		-40 496	-22 472	-30 000	-35 000
Brøyting, strøing		-26 720	-30 920	-35 000	-35 000
Fasade og tagging		-3 215	-18 180	-13 000	-10 000
Vaktmestertjenester		-62 055	-75 514	-62 800	-65 000
Renhold	5	-45 520	-51 809	-40 700	-43 000
Ekstraord vedlikehold, rep	6	-60 490	-200 298	-100 000	0
Revisjonshonorar	7	-19 000	-18 500	-9 500	-10 500
Honorar forretningsfører		-68 295	-66 675	-68 295	-70 000
Tilleggshonorar forr.førsel	8	-89 091	-138 281	-70 000	-25 000
Forsikringspremie		-116 495	-106 040	-119 222	-130 000
Egenandel forsikring		-32 566	0	-10 000	-15 000
Bank- og systemkostnad		-13 725	-13 016	-15 000	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 533 406**	**-1 678 045**	**-1 658 847**	**-1 557 255**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**993 338**	**625 530**	**856 828**	**968 420**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Renteinntekter		73	919	1 000	1 000
Annen rentekostnad		-61	0	0	0
Rentekostnad 55596 DnB lån	9	-766 264	-846 903	-782 500	-780 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-766 251**	**-845 984**	**-781 500**	**-779 000**
ÅRSRESULTAT		**227 087**	**-220 453**	**75 328**	**189 420**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		**227 087**	**0**	**0**	**0**
Fra opptjent egenkapital		**0**	**-220 453**	**0**	**0**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Balanse 31.12.2025
Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		9 163	13 702
Periodisering	10	39 278	49 634
Bank Drift 1503.36.33138 DNB		798 937	770 797
SUM OMLØPSMIDLER		**847 379**	**834 132**
SUM EIENDELER		**847 379**	**834 132**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

Balanse 31.12.2025
Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Udekket tap	11	-10 001 726	-10 228 813
SUM EGENKAPITAL		**-10 001 726**	**-10 228 813**
LANGSIKTIG GJELD:			
Lån 55596 DnB	9	10 665 393	10 908 468
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 665 393**	**10 908 468**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		134 884	97 269
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 616	21 531
Avsetning kortsiktig gjeld		34 212	35 677
SUM KORTSIKTTG GJELD		**183 712**	**154 477**
SUM GJELD		**10 849 105**	**11 062 946**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**847 379**	**834 132**

OSLO, 26.03.2026
Årsregnskap 2025 Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

Øystein Flø Baste Styrets leder	Lucia Pastor-Roux Styremedlem	Katrine Gade Styremedlem
Sarah Løvstad Styremedlem	Sarah Elise Arntzen Styremedlem	

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Forvaltning av fellesarealer og drift av seksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.
Sameiet har adresse i Oslo, Norge

2 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

3 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	15 000
Arbeidsgiveravgift	kr	2 115
Sum	**kr**	**17 115**

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

4 Vedlikehold og reparasjon

Enwa Suppor - service	kr	8 938
Enøk Total - avtaleservice	kr	3 458
Team Vertical - slttopgjør innstaallasjonsavtale	kr	12 308
Defigo - basis.pakke	kr	17 325
Defigo - display unit	kr	28 488
Driftshjelp - rep. av skade i fasade ved butikken, netting på bod, lamper ol	kr	15 188
Drift, vedlikehold søppelhåndtering - kjøring vekk og tømmeavgift	kr	828
Drift, vedlikehold skadedyr - serviceavtale	kr	11 285
Drift, vedlikehold tak, pipe, dør,vindu - sikringsjern til kjelledør	kr	6 784
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke - adminpanel dørtelefoni ol	kr	5 950
Drift, vedlikehold rør - div iht lekasje	kr	8 507
Sum	**kr**	**119 056**

5 Renhold

Renhold tom april	kr	17 675
Renhold fom mai (redusert)	kr	27 845
Sum	**kr**	**45 520**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

6 Ekstraord vedlikehold, og rep

Markus Sørensen /Bo Sørensen - støtte ordning for bytte av sluk og soil	kr	20 000
Vinderen Rør - bytting av 200l ekspansjonskar	kr	19 238
Verktøyskuret - utbedring av ventilasjonskasser	kr	5 754
Driftshjelp - lekkasje	kr	15 498
Sum	**kr**	**60 490**

7 Revisjonshonorar

Revisjon 2024	kr	10 500
Interimrevisjon 2025	kr	8 500
Sum	**kr**	**19 000**

8 Tilleggshonorar forr.førsel

Håndtering av forsikringssaker, parkeringsleie, tyveri, arbeid med rørinnspeksjon, vannlekasjer,ekstrasaker til årsmøte,	kr	89 091
Sum	**kr**	**89 091**

9 Langsiktig gjeld

Nytt lån Dnb .55596	kr	10 908 468
Betalt avdrag	-kr	243 075
Sum	**kr**	**10 665 393**

Fradragsberettigede renter og gebyr pr. 31.12.2025 utgjør kr. 765 887,-
Lånet forfaller i sinn helhet 2045. Restlån i 2030 utgjør kr. 9 105 706,-

10 Forskuddsbetalte kostnader

If Skadeforsikring tom februar 2026	kr	19 686
Defigo AS - basis.pakke tom september 2026	kr	12 488
Enøk Total tom november 2026	kr	7 104
Sum	**kr**	**39 278**

11 Negativ egenkapital

Sameiet har per 31.12.2025 en negativ egenkapital på kr. 10 001 726,-
Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen.
Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.
Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
visma sign

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Østgaardsgate 1-3-5

Oslo, 18. mars 2026

15062 14088

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Østgaardsgate 1-3-5 som viser et overskudd på NOK 227.087.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 18. mars 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Vedlegg 2

Årsrapport og styrets saker til årsmøte i Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

Årsrapport for styreperioden 2025-2026

For første gang på mange år har alle styremedlemmene også vært beboere i sameiet. Styret har jobbet for å ta over en del av oppgavene som sameiet tidligere har kjøpt av forretningsfører. Styret tar hånd om en stor del av den daglige driften i sameiet, som for eksempel kommunikasjon med beboere og vaktmester, melde inn forsikringssaker og sørge for at vedlikeholdsarbeid blir utført.

I perioden 2025-2025 har mye av arbeidet dreid seg om å få oversikt over og å få på plass rutiner for styrearbeidet. Tidligere har veldig lite av styrets/forretningsførers arbeid blitt dokumentert. Blant annet har nåværende styret skaffet en oversikt over (de fleste) avtaler sameiet har vært bundet av. Enkelte av disse avtalene har ikke vært formalisert eller oppdaterte på mange år, og nå har vi for eksempel fått på plass oppdaterte avtaler om rengjøring i oppganger og vaktmestertjenester. Styret har jobbet for å gjøre "veien" fra beboerne til styret litt kortere.

Styret har organisert en dugnad med oppgradering av utearealer og arrangerte julegrantenning. I tillegg avholdt grøntgruppen en dugnad.

Årsmøtet i 2025 vedtok at styret skulle 1) jobbe for å skifte låser på ytterdører, kjeller og søppelrom, og 2) undersøke mulighetene for å slå sammen borettslag og sameiet.

(1) Styret påbegynte såvidt arbeidet med å identifisere mulige aktører som kunne gi tilbud på å skifte låser. Denne prosessen har imidlertid blitt satt på vent fordi det har dukket opp en annen utgift som sameiet må prioritere.

Høsten 2025 ble det oppdaget at sameiet ikke har noen utvendig stoppekran for vanninntaket til bygget, noe sameiet er forskriftsmessig pålagt å ha. En betydelig del av styrets kapasitet har gått med til å kartlegge problemet, finne ut hva har blitt gjort ifm tidligere arbeider og innhente tilbud på for re-etablering av stoppekran. Kostnaden knyttet til re-etableringen av stoppekranen kan koste sameiet opp mot 200 000 kr, en sum som vil kunne begrense sameiets handlingsrom til å sette i gang andre utbedringer.

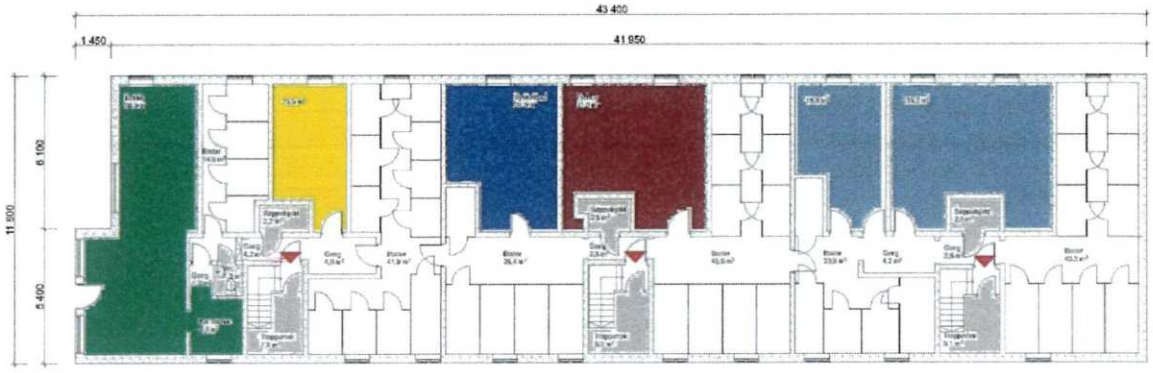
(2) Når det gjelder sammenslåing av sameiet og borettslaget, har styret fått (via tidligere styreleder) et notat om eventuell oppløsning av borettslaget og vurdering av konsekvenser utarbeidet av et advokatfirma (det ligger i beboerportalen), samt et omtrentlig tilbud på 100 000 eks mva fra et advokatfirma. Utover dette har styret i perioden 2025-2026 ikke prioritert å gå videre med saken.

Saker til årsmøte fra styret

Sak til årsmøte – Diskusjon av muligheter for felles lokale i kjelleren

Forslagsstiller: Styret - Østgaards Gate 1-3-5

Oversikt over kjelleren i sameiet



PLAN KJELLER

Bildet viser kjelleren i bygningen Østgaards gate 1-3-5 hvor det finnes flere lokaler.

Butikken, eller verktøyskuret, til venstre på tegningen i grønt, som vender mot Askergata, er et privat område.

Alle de andre lokaler er en del av sameiet/ borettslaget:

- I blå er det felles sykkelbod, i rød er det bergvarme anlegget.
- Området i lysblå/grå er et 55 m2 fellesareal som for tiden leies ut til en beboer for NOK 5.000/ året.
- Der er også 3 tidligere bunner av søppelsjakter foran hver inngang fra trappene og ett trapperom under hver trapp. Disse områdene, og et lite felles toalett med WC og vask, er markert i lys grå.
- Områdene uten farge er felles gangarealer og boder.

Ubenyttet lokale i kjelleren (gult)

Området i gult ble tidligere brukt av matbutikken, men er i for tiden tomt og det er ønskelig å finne ut hva sameiet ønsker å bruke rommet til. Det er på 15 m2 og ligger rett foran inngangen til kjelleren i nummer 5. Styret inviterer årsmøtet til en "brainstorming" for å diskutere mulighet for bruk.

Noen idéer styret har kommet opp med er:

- Felles trenningsrom
- Felles hobbyrom
- En ekstra sykkelbod
- Felles beredsskapslager
- Vaskerom
- Utleie
- Vekstrom for (ute)planter

Det er også mulig at butikkeieren ønsker å kjøpe arealet til å bruke det som et ekstra lager. Verdien av lokalet må undersøkes (Styret innhenter for øyeblikket en vurdering), og man får etter hvert vurdere om det er fordelaktig å selge lokalet.

Alle innspill er velkomne.

Sak til årsmøte – Mulig sammenslåing av uteområdet med Østgaards gate 17 (naboblokken)

Forslagsstiller: Styret - Østgaards Gate 1-3-5

Sameiet har en hyggelig og liten hageflekk som fikk seg en oppgradering i fjor. I dag er det et gjerde og en slags hekk som skiller vår og naoblokkens hage. For å gjøre utområdene mer luftig og finere kan det være en idé å slå sammen hageflekkene. Det vil i større grad kunne skape en bakgårdsstemning og en forsterket nabolagsfølelse.

Styret har snakket med enkelte i naboblokken, og de kommer også til å behandle en tilsvarende sak på sitt årsmøte.

Samtidig kan et slikt tiltak innebære enkelte utfordringer. Det er litt nivåforskjell mellom plenene, noe som antageligvis kan utbedres ved å leie inn minigraver til dugnad. Hvordan vil sameiene fordele ansvar for gartnerarbeid? Hvordan sikrer sameiene fornuftig bruk? Slike spørsmål krever nærmere avklaring med styret i naboblokken.

Styret mener at det er viktig at en eventuell sammenslåing av uteområdene har støtte blant beboerne. Årsmøte får avgjøre om styret skal gå videre med saken.

Sak til årsmøte – Forslag om overgang til OBOS Forvaltning

Forslagsstiller: Styret - Østgaards Gate 1-3-5
Sameie/Borettslag: Østgaards gate 1–3–5 / Sameiet

Bakgrunn

Sameiet har mottatt tilbud fra OBOS om levering av forvaltningstjenester, inkludert regnskap, rådgivning og beboerportal. I forbindelse med tilbudet har OBOS også gitt forslag til refinansiering av eksisterende lån.

Dagens rente på sameiets lån er ca. 7,2 %. OBOS har tilbudt rente på ca. 6,55 % på et lån på kr 10 644 621, noe som vil gi en estimert rentebesparelse på rundt kr 70 000 per år.

Noen av OBOS sine tjenester har noe høyere enkeltkostnader enn dagens løsning, men samlet sett vurderes tilbudet å kunne gi en ikke ubetydelig økonomisk besparelse for sameiet.

Vurdering

Ved overgang til OBOS vil sameiet blant annet få:

- Egen beboerportal (Vibbo) for bedre oversikt og kommunikasjon. Beboere kan her enkelt registrere seg og holde kontaktinformasjonen sin oppdatert, samt få tilgang til alt de trenger av informasjon om boligselskapet.
- Fast kontaktperson/rådgiver som kan hjelpe til med alt av styrearbeid, forretningsførsel og drift av boligselskapet.
- Samlet leveranse av forvaltningstjenester
- Lavere rente på eksisterende lån (basert på mottatt tilbud)

I henhold til prissammenligning som er gjennomført, anslås lavere revisjonskostnader og redusert tilleggshonorar for forretningsførsel, samt en betydelig rentebesparelse.

Styret vurderer at bedre systemstøtte, rådgivning og mer helhetlig oppfølging kan gi økt forutsigbarhet og effektiv drift over tid.

Økonomiske konsekvenser

- Reduksjon i rente fra ca. 7,2 % til 6,55 %
- Estimert rentebesparelse: ca. 70 000 NOK årlig
- Noe høyere kostnader på enkelte tjenester, men totalt sett forventet netto besparelse
    - Særlig knyttet til utgifter for forretningsfører vil besparelsen være størst. OBOS har kommunisert et anslag på tilleggstjenester og ekstra forretningsfører på ca 8 500 NOK. Regnskapet for 2023 og 2024 viser at Sameiet har brukt henholdsvis 138 000 og 77 000 NOK på tilleggshonorar til forretningsfører. Det er med andre ord gode muligheter for betydelige besparelser.

- OBOS anslår også betydelig lavere revisjonskostnader sammenlignet med dagens nivå
    - Anslag besparelse ca. 12 000 NOK

Fordeler

- Potensiell samlet kostnadsbesparelse, midlene vil gå tilbake til sameie.
- Fast rådgiver og profesjonell oppfølging.
- Digital beboerportal og moderne systemløsninger.
- Mer samlet leveranse av tjenester.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med OBOS om forvaltningstjenester basert på fremlagt tilbud, samt arbeide videre med refinansiering av sameiets lån i tråd med tilbudt rente på ca. 6,55 %, forutsatt at endelige avtalevilkår ikke avviker vesentlig fra det som er presentert for årsmøtet.

Vedlegg 3



Tilbud på forretningsførsel

Sameiet Østgaardgt. 1-3-5
29.09.2025

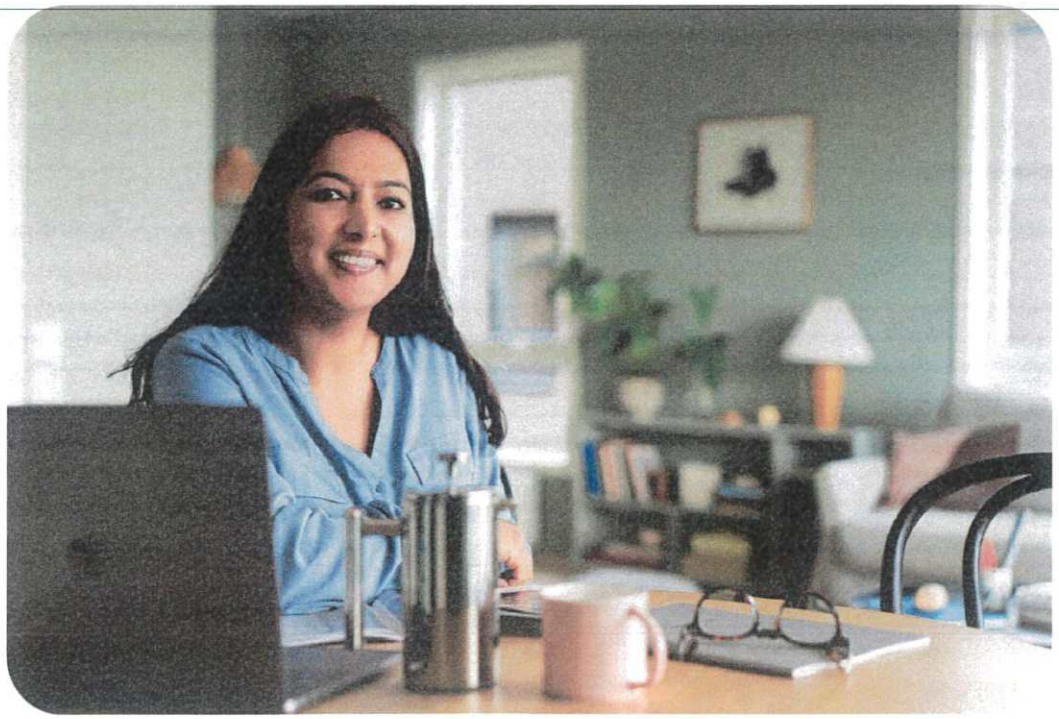
OBOS

Alt styret ditt trenger – i en pakke

Vi vet at det er mye å holde styr på i et borettslag eller sameie. Derfor er vi her for å gjøre hverdagen deres enklere. Som Norges største boligforvalter har vi lang erfaring og dyktige fagfolk som tar hånd om de økonomiske og administrative oppgavene dere har på en effektiv måte. Dere får også tilgang til fagekspertise innen bank og finans, juridiske spørsmål, rehabilitering og vedlikehold. Med vår hjelp kan dere bruke tiden på andre viktige styreoppgaver.

Hos oss får dere en egen rådgiver og regnskapsfører som sørger for at økonomien og det administrative er i trygge hender. Med våre digitale verktøy, Vibbo og Styrerommet, blir styrearbeidet både enklere og morsommere. Styrerommet gir dere full oversikt over økonomi, dokumenter og mye mer. Vibbo hjelper dere å holde naboene informert og engasjert.

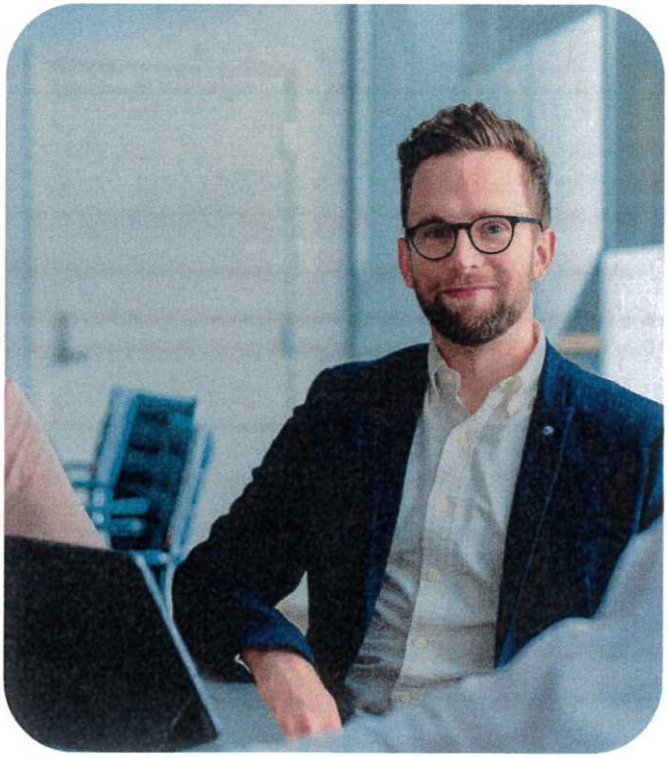
Vi tilbyr en verktøykasse med tjenester som dekker de fleste behovene styret har gjennom året. På neste side finner dere en oversikt over hva som er inkludert i avtalen.



Inkluderte tjenester

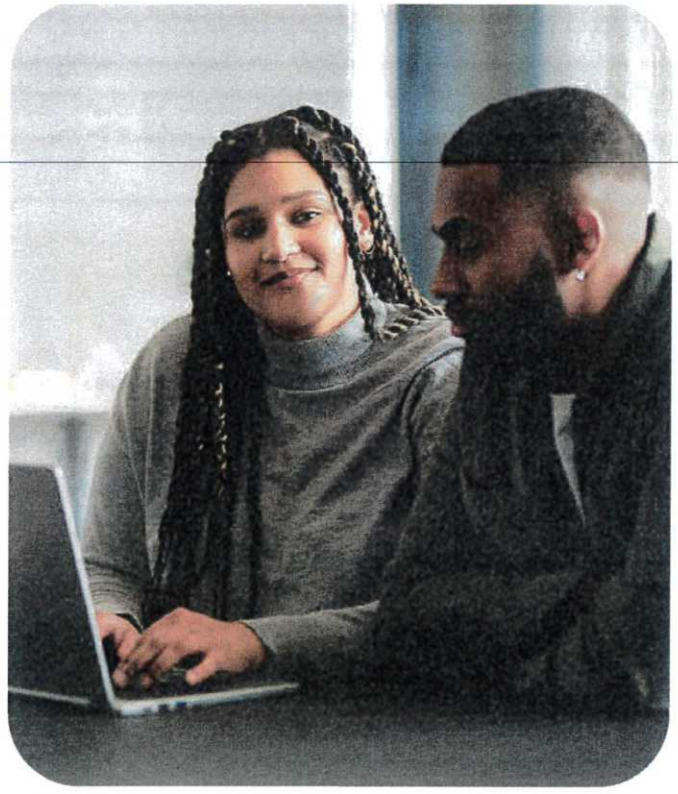
Regnskap og årsoppgjør

- → Skatteberegning/ligningsoppgaver
- → Økonomistyring
- → Fakturabehandling
- → Innkreving av felleskostnader
- → Fullmakt til å sørge for inkasso
- → Håndtering av lønn til ansatte. (NAV, sykepenger, feriepenger og rapportering)
- → Meldinger og oppgaver til offentlige registre



Fast kontaktperson/rådgiver

- → Veiledning/rådgivning når styret har spørsmål
- → Økonomisk og juridisk rådgivning
- → Rask responstid på telefon og e-post
- → Budsjett (drifts- og likviditetsbudsjett)
- → Utarbeide innkalling og årsrapport til årsmøtet
- → Dialog med revisor
- → Deltakelse på årsmøtet og føring av protokoll
- → Utbetaling og innberetning av styrehonorar og andre honorarer
- → Endringsmeldinger til Brønnøysundregisteret
- → Oppstartsmøte med ny styreleder



Eierskifte

- → Ajourhold av viktig informasjon om boligselskapet
- → Ajourhold av eierlister og kontaktinformasjon
- → Megleropplysninger og overdragelse av eierforhold (faktura sendes megler)
- → Utarbeidelse av boligopplysninger ved salg
- → Fakturering av felleskostnader til ny eier

Digitale kundeløsninger – Styrerommet og Vibbo

- → Beboerportalen Vibbo med hjemmeside og beboerkommunikasjon
- → Styreportalen Styrerommet
- → Årsmøtemodul
- → Vedlikehold- og bærekraftsmodul
- → HMS-modul
- → Leverandøroversikt og samarbeidsavtaler
- → Økonomiske dashbord med full oversikt over økonomi
- → Innhenting av forsikringstilbud fra våre samarbeidspartnere
- → Skademelding/skadehåndtering knyttet til leilighet



Fast honorar

Forretningsførselen utføres for et årlig, fast honorar.
I tillegg kan dere bestille ekstra tjenester ved behov.

Årlig kostnad

74 816,-

Eks.mva

Pris inkludert mva per år: 93 520,-

Enkel overgang

Det er enkelt og bekymringsfritt å bytte forretningsfører til OBOS. Når avtalen med oss er inngått, tar vi kontakt med nåværende forretningsfører for å hente inn dokumenter og alle nødvendige opplysninger, helt uten ekstra kostnad.

Hvis vi finner feil eller mangler ved regnskapet eller annen dokumentasjon vi mottar, vil vi rette opp dette etter avtale med styret, basert på medgått tid.

Har dere spesielle behov som avdelingsregnskap, underregnskap eller avregning av akontobeløp, faktureres dette utenom det årlige honoraret.

For å sikre en smidig overgang ønsker vi å signere avtalen minst to måneder før oppstart. Dette gir oss nok tid til å sende ut fakturaer for felleskostnader, registrere eiere og motta, gjennomgå og kvalitetssikre dokumenter fra tidligere forretningsfører.

Vi stiller gjerne på styremøte for en gjennomgang av tilbudet og våre digitale løsninger.

Har dere spørsmål eller trenger mer informasjon?
Vi er bare en telefonsamtale eller e-post unna.

Beste hilsen
Obos Eiendomsforvaltning AS

Petter Aronsen-Kongerud, Salgssjef Forvaltningstjenester
Telefon: +4799362555

OBOS

Eventuelle tilleggtjenester:

Priser

Faste tjenester for boligselskapet, per år	Antall	Enhet	Pris	Sum ekskl. mva
Forretningsførsel	1	Antall	74 816	74 816

Priser er oppgitt i NOK, ekskl. mva. Tilbudet er gyldig til fredag 14. november 2025.

Sameiet Østgaargt. 1-3-5
V/seksjonseierne

Oslo: 16.02.26

OBOS ønsker å bidra til en enklere hverdag for styret og for beboere. For styret blir hverdagen enklere ved at gode digitale verktøy, personlig oppfølging og god rådgivning reduserer styrets arbeidsbelastning og tidsbruk på administrative oppgaver. Like viktig er at en avtale med OBOS gir tilgang til digitale løsninger som gjør kommunikasjonen mellom beboere og styret enklere og mer effektiv.

Styrerommet.no er en svært funksjonsrik og meget brukervennlig programvare for planlegging og gjennomføring av styrearbeidet med full oversikt over økonomi, fakturakontroll, oversikt over eiere og boliger, styremøter, årsmøter, dokumenter og mye mer. Styret har alltid god oversikt og kan utføre oppgavene effektivt.

Vibbo er en kombinasjon av en hjemmesideløsning, intranett, kommunikasjonskanal og sosialt medium for beboere. Her kan alle beboere, eiere, leietagere, medboere og eventuelle pårørende holde seg oppdatert om alt som vedrører boligselskapet. Begge løsninger har fått annerkjennelse og vunnet priser for sin enkelhet og funksjonsrikdom. Vibbo kan også lastes ned som app på mobiltelefon, som sikrer enkel tilgang til informasjon fra styret.

Hvorfor velge OBOS

Til forskjell fra mange andre forretningsførere arbeider våre forvaltningsrådgivere i team med en regnskapskonsulent og en bankkonsulent. Dette sikrer tilgang på nødvendig kompetanse og gode løsninger tilpasset boligsameiets behov. Det bidrar også til at deres forretningsfører har god tid til å bistå styret i deres daglige arbeid.

OBOS er en totalleverandør og sikrer boligsameiet hjelp til ulike oppgaver ved behov. Vi tilbyr blant annet konsulenttjenester innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån, sparing, samt driftsmessige spørsmål rundt boligsameiets eiendom. OBOS har også egen bank som tilbyr tjenester både til boligsameier og privatpersoner.

Å velge OBOS som forretningsfører skal være en trygg avgjørelse for boligsameiet. Derfor innhenter vi vederlagsfritt nødvendig informasjon fra tidligere forretningsfører. For å sikre en smidig overgang begynner arbeidet med informasjonsinnhenting og tilpasning av forretningsførsel to måneder før OBOS overtar forvaltning av boligsameiet. Det holdes løpende kontakt med styret i denne prosessen for å sikre at forretningsførselen blir tilpasset boligsameiet behov. Styret blir i tillegg invitert til ett oppstartsmøte før overtagelse hvor det blant annet gis opplæring i OBOS sine systemer, som for eksempel Styrerommet.no. Styret tildeles en egen forvaltningsrådgiver ved oppstart som er ekspert på å bistå styrer i en overgangsfase. Deretter vil boligsameiet innen seks måneder tildeles en permanent forvaltningsrådgiver som vil være styrets kontaktperson i OBOS.

BESKYTTET

Jeg håper jeg ser boligsameiet til forvaltning hos OBOS innen kort tid.

Skulle det være eventuelle spørsmål så er det bare å ta kontakt med meg.

Med vennlig hilsen

OBOS Eiendomsforvaltning AS,

Salgssjef Petter Aronsen Kongerud

Mail: petter.aronsen.kongerud@obos.no

www.oboseiendomsforvaltning.no

BESKYTTET

Gode verktøy er halve jobben

Gode verktøy er viktig for å kunne gjøre en god jobb. Alle våre kunder får fri tilgang til våre digitale verktøy for styrearbeid og beboerkommunikasjon. Nedenfor har vi beskrevet disse i stikkordsform, men for å yte dem rettferdighet, bør du få dem demonstrert i praksis. Det gjør vi mer enn gjerne!

Styrerommet

Dette er et arbeidsverktøy for styret. Her kan dere utføre mange av styrets oppgaver, som:

Styremøter

- Planlegge møtet og sende innkalling til alle i styret
- Opprette saker og legge inn forslag til vedtak
- Det kan opprettes faste saker som gjentas ofte
- Oppfølgingssaker gir mulighet til å følge en sak over flere møter
- Knytte oppgaver til saker slik at det blir enklere å delegere arbeid
- Behandle saker og gjøre vedtak i møtet
- Sende ut referat til digital signering med ett klikk

Oppgaver i styret

- Gir oversikt over hvem som har fått hvilke oppgaver, tidsfrister og hva som er utført.
- Dokumenter fra et styremøte kan knyttes til en oppgave.
- Oppgavelisten kan brukes som historikk på hva som er gjort når.



HMS

- Sett enkelt opp deres egen HMS-plan med oppgaver og varslinger
- Tilpasse rutiner til boligselskapets behov
- Bli minnet på forestående rutiner
- Gjennomføre og loggføre oppgaver
- Melde inn og behandle avvik
- Evaluere rutiner og avtaler

Faktura og økonomi

- Full konto-oversikt på alle typer kontoer

BESKYTTET

- Fakturabehandling har aldri vært enklere. De kommer ferdig konterte. Sjekk fakturaen og attester eller godkjenne den med et klikk.
- Full oversikt over ubehandlede, godkjente, avviste og fakturaer satt på vent.
- Sjekke beløp og betingelser for selskapets lån
- Se regnskap og hovedbok
- Utlegg kan enkelt sendes inn, attesteres og godkjennes via mobil eller pc.
- Full oversikt over utbetalte utlegg og hvem som har godkjent hva.

Digitale årsmøter

- En komplett løsning for heldigitale- eller kombinasjon med digitale og analoge møter
- Planlegge og sende ut varsel om møtet
- Be om innspill til styremedlemmer og andre tillitsvalgte
- Motta forslag til saker fra beboere
- Ferdigstille og sende ut saksliste
- Gjennomfør møtet og avstemming heldigitalt eller med et fysisk møte
- Protokoll med avstemningsresultater genereres automatisk
- Elektronisk signering av protokoll

Kontroll på leverandører, avtaler og innkjøp

All informasjon om alle leverandøravtaler og mottatte fakturaer på ett sted. Se utviklingen i forbruk over tid, og sammenlign ulike leverandører med hverandre for å ta bedre avgjørelser på vegne av alle eierne i borettslaget eller sameiet.



- Laste opp og hold oversikt over avtaler og kontrakter
- Legge til kontaktpersoner og notater knyttet til leverandørene
- Se historikk og analyse over innkjøp, både samlet og per leverandør
- Del egne erfaringer og se andre styrers vurdering av ulike leverandører i et rating-system

Dokumentarkiv og Microsoft Office Online

I styrerommet er det et oversiktlig filarkiv på 50 Gb der dere kan bygge opp deres egne mappestrukturer. Det er enkelt å laste opp filer eller hele mappestrukturer fra der dere lagrer filene i dag. Microsoft Word, Excel og PowerPoint i on-lineversjon er inkludert i løsningen med muligheter for samskriving og full versjonshåndtering av dokumenter.

E-postløsning

Styrerommet har en fullstendig e-postløsning innebygget der dere sender og mottar all elektronisk post. Løsningen kan settes opp slik at styret også kan lese e-post i sine egne e-postløsninger f.eks. på sin egen telefonen.

Ta betalt -digital håndkasse

Ta betalt er en betalingstjeneste som gjør det enkelt for styret å la beboerne betale for postkasseskilt og andre småting – uten håndtering av kontanter. Dere trenger verken å håndtere kontanter eller rapportere hva som er solgt. Betalingene har KID og kommer riktig inn i regnskapet. Det kan betales med bankkort eller Vipps. Oversikt over betalingene finner dere på Styrerommet.no, og kvittering kan sendes på e-post.

BESKYTTET

Vibbo gjør det enkelt å kommunisere med beboerne!

Vibbo er en genial og enkel informasjons- og tjenesteportal og app, som gjør at styret raskt kan samle alt beboerne trenger å vite om borettslaget eller sameiet på ett sted. Her kan alle beboere holde seg oppdatert på siste nytt og bli varslet om viktige beskjeder fra styret.

Og vi har selvsagt gjort det enkelt og intuitivt – alle i styret kan legge ut tekst, bilder og annet innhold på siden. Og enda enklere - Vibbo og Styrerommet er tett integrert med felles innlogging, rollestyring og flere delte funksjoner.

Hjemmeside, intranett og sosialt nettverk i en og samme løsning

Med Vibbo får dere en åpen hjemmesideløsning der dere kan orientere folk som er interessert i å bo hos dere om hvor fint det er.

En nyhetsløsning gjøre det kjempe-enkelt å informere beboerne deres om viktige eller hyggelige ting som skjer. Dere velger selv om informasjonen skal går til eierne, beboerne eller begge deler. Ja selv medboere og leietagere kan registreres i Vibbo og dermed kan dere nå alle. Og om informasjonen kun gjelder en oppgang, ja så velgere dere denne før dere publiserer. Beboerne velger selv om de vil bli varslet på SMS, e-post, begge deler eller i Vibbo-appen.

Hold oversikt over beboerkommunikasjonen!

Vibbo har en egen oversiktlig meldingstjeneste der alle i styre kan svare på henvendelser fra beboerne deres og dermed bidra med kommunikasjonen. Om dere har fordelt oppgaver mellom dere, vil henvendelser om ett spesifikt tema gå rett til den som har ansvaret for dette i styret eller hos en vaktmester eller en ekstern leverandør.

Alt blir ordnet i temaer

I Vibbo bygger dere opp en tema-struktur der all generell informasjon om parkering, låser, forsikring lages som egne temaer. Nyheter og kontaktpersoner i styret og fra eksterne leverandører knyttes til de ulike temaene.

Sosialt nettverk -deres egen «facebook»

La beboerne deres også kommunisere med hverandre! Har noen en drill å låne bort i kveld? Har noen sett katten vår? Nabovarsel; vi skal ha fest på lørdag. Vibbo har en egen digital oppslagstavle der beboere kan sett opp sine egne oppslag og motta svar eller kommentarer. Og alt er under fullt navn så ingen skal få komme med anonyme meldinger.

Har jeg betalt felleskostnadene mine?

På Vibbo for alle eierne god oversikt over sitt boforhold, betalte felleskostnader o.l. De kan oppdatere sine e-postadresse og telefonnumre og gjøre flere andre innstillinger selv. Har de medboere eller leietagere kan de selv enkelt legge inn disse slik at dere i styret kan nå absolutt alle med riktig informasjon.

Les mer på www.vibbo.no

BESKYTTET

Tilgang til et korps av fageksperter

Som kunde hos OBOS Eiendomsforvaltning har du tilgang et stort miljø av fageksperter på svært mange felt.

Prosjektering, vedlikehold og teknisk kompetanse

Planlegging og gjennomføring av vedlikehold er en krevende prosess. Fra idéfase til ferdig prosjekt skal det tas mange og riktige valg. Styret har ansvar for et godt resultat.

OBOS Prosjekt er et av landets største prosjekt- og byggelederfirmaer og har spesialkompetanse på blant annet tilstandsvurderinger, vedlikeholdsplaner, utomhus, prosjektering, byggeledelse, rehabilitering, brannsikkerhet og HMS. Les gjerne mer på www.obosprosjekt.no

Juridisk rådgivning

Det er ikke uvanlig å trenge hjelp med mer kompliserte juridiske problemstillinger i et borettslag eller sameie. Våre advokater har lang erfaring og spesialkompetanse innen områder som kontraktsrett, plan og bygg, felleskostnader, boligrett, eiendomsmegling og finans.



Advokatene tar på seg oppdrag for alle borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS.

Søk om støtte til miljøtiltak i boligselskapet

Alle borettslaget eller sameiet som er forvaltet av OBOS kan søke om støtte til prosjekter innen klima, miljø og uterom. Slik ønsker vi å bidra til gode bo- og oppvekstmiljøer. Vi setter av ca. 10 millioner kroner til dette -hvert år!

Det kan søkes om støtte opp til halvparten av totalkostnaden for prosjektet, maksimum kr 300 000. Det kan søkes 4 ganger i året og søknadene behandles raskt og effektivt. Om lag 70% av alle søknadene som kommer inn får innvilget støtte. Her kan deres lese mer om dette: https://nye.obos.no/styre/sok-om-stotte/

OBOS-prisen

OBOS-prisen deles ut hvert år til beste rehabiliteringsprosjekt. Her kan man vinne inntil 1 million kroner. Her kan du lese mer om dette og årets vinner: https://nye.obos.no/samfunnsansvar/obos-barekraftpris?

BESKYTTET

Rabattavtaler -sammen er vi sterke!

Vi jobber hardt for å inngå de beste avtalene med solide og landsdekkende samarbeidspartnere, som leverer de vanligste tjenestene som trengs i et borettslag eller sameie. Vi inngår kontinuerlig nye avtaler med leverandører.

Vi tilbyr gunstige avtaler på TV, bredbånd og strøm, i tillegg til gode tilbud på biofyringsolje, ladestasjoner til elbil, byggevarer, bildelingsordning, serviceavtaler på heis og sikkerhetskontroll av heis, forsikring og revisjon.

Vi samarbeider blant annet med Fortum, Avis, LOG, Maxbo, Entelios, Heiskontrollen, Grønn Kontakt, Tryg, If, Gjensidige, Franzefoss og Ragn-Sells.

BESKYTTET

Ole Bullsgt 11

Jnr. 1172/1938

Varningshus.

A N M E L D E L S E .

8 bl. tegninger.

N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1172/38
OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 19 og 35 Torshovgaten. Blokk A 1.

Innlevert 4. juli 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5-7-1938.

Reg. chefen jr. nr.
mott 19. JUL. 1938

Opmålingssjefen
Mott 8 JUL 1938

Torshovgt.19 og 35
Bygningschefens eksp.av 5/7-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 19 og 35 Torshovgaten, nr. 30 Östgaards gate, nr.11 Ole Bulls gate og en del umatr.grunn. Grensene mellem de forskjellige eiendommer er inntegnet med grönn streket linje. Der er utferdiget målebrev over det med hel grönn strek angitte areal, men dette er ikke tinglest og arealet er ikke gitt eget matr.nr.

Oslo opmålingsvesen 15/7-1938.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
O. B. VANNAVGIFTSKONTORET
VANN OG KLOAKKVESEN
005311 22 JUL 19
DOKUMENTGRAVET

LH/GL

Torshovgaten 19 og 35 Blokk A 1.
Opm.chef.eksp.av 15/7 38.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Ole Bulls gate er regulert 8,0 m. bred med 3,0 m. tilbaketrukket byggelinje på östsiden. På vestsiden er regulert offentlig plass.

Östgaards gate er regulert 8,0 m. bred med 7,0 m. tilbaketrukket byggelinje på nordöstsiden og 5,0 m. tilbaketrukket byggelinje på sydvestsiden.

Askergaten er regulert 8,0 m. bred med 3,0 m. tilbaketrukket byggelinje på nordöstsiden og 10,0 m. tilbaketrukket byggelinje på sydvestsiden.

Ole Bulls gates regulerte höide er ut for skarpt hjörne ved Askergatens nordvestside kote 54,24. Herfra stiger den med 1:20,3 efter midtlinjen til kote 57,16 ut for Östgaards gates midtlinje.

Fortågstigningen er 8 cm.

Östgaards gates regulerte höide er ved Ole Bulls gates östside kote 57,16. Herfra faller den med 1:202 sydöstover efter midtlinjen.

Askergatens regulerte höide er ved Ole Bulls gates östside kote 54,0. Herfra faller den med 1:52,6 sydöstover efter midtlinjen.

For ströket er vedtatt bebyggelsesplan med byplanvedtekter (136) stadfestet av arbeidsdepartemenfet 29/10 1936.

Den i bebyggelsesplanen vedtatte gesimshöide kote 71,0 er inntegnet på fasadeoprissene bl. 6, 7 og 8 med blått.

Der gjöres opmerksom på byplanvedtektenes § 2 som uttaler:

"Bygningene skal på alle frittliggende sider ha fasademessig utstyr. Innenhvert kvartal skal de forskjellige bygningers yttre være i det vesentlige i overensstemmelse med hinannen, utfört av nogenlunde ensartede materialer og farve samt med likt takfall eller takform og harmonerende arkitektur."

För anmeldelsen godkjennes må derfor meddelelse om farvevalg og materialbehandling innsendes.

Oslo reguleringsvesen, den 21. juli 1938.

Norvin Voll L. Halten

AHj/GE.

J.nr. 5311/1938. matr.nr. 19 og 35 Torshovgaten blokk A 1.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.
Kjellergulv kote + 55,o approberes.

Kloakken i Askergate kan ikke tas i bruk för denne er forbundet med Torshovbekken.

Byggherren må i god tid opta dette spörsmål med rådmannen for II avdeling.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulde vise sig nödvendig.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 62 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 30 juli 1938.

3 - AUG. 1938 1172/38

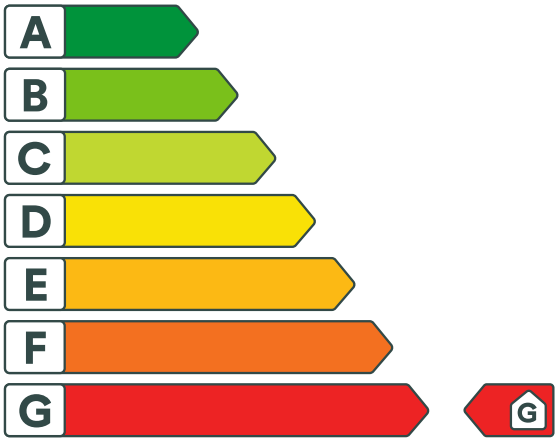
Bl. 14 Brandv. Meldinglas.
avventer bekreftelse.
4/8-38

enova

Energiattest



Adresse **Østgaards gate 5, 0474 OSLO**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286009**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80556047**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **179**
Seksjonsnummer **26**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **309,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **309,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 686 kWh**

Østgaards gate 5, 0474 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Østgaards gate 5, 0474 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Ak Bolteft.

N24.

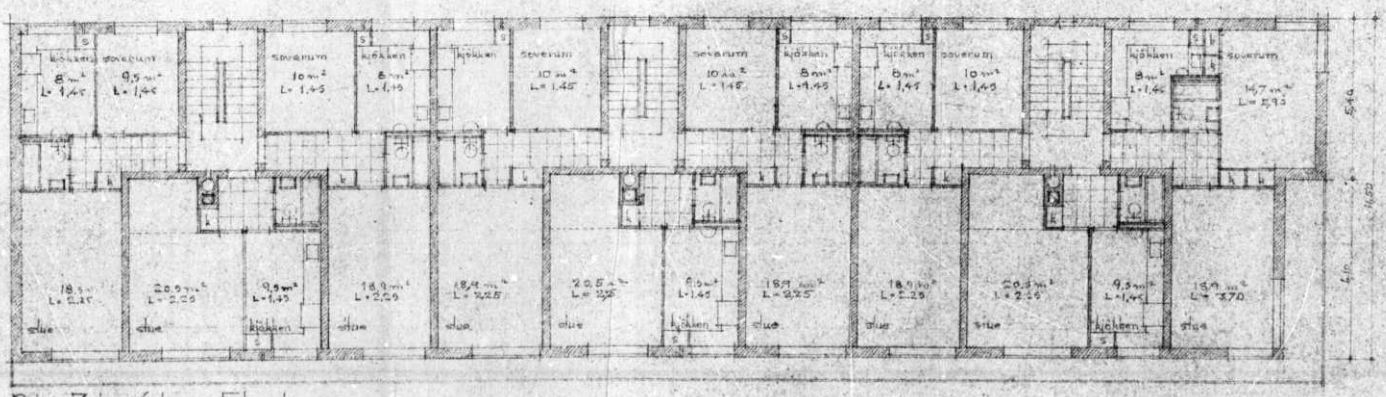
MIKROFOTOGRAFERT - 19 X

THORSHAUG GT. 19. OG 35

BLOKK A.1

M67

Bygn. chefens J.nr.: 1172/38
mottatt: 14 OKT. 1938



2den, 3die, 4de og 5te etg.

mål = 1:100

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 tot.

betong

dekk og lettvegg

NIELSEN · GRENAGER
ARKITEKTER · M.N.A.L.
APRIL 1938 AKERSGATEN NO. 20

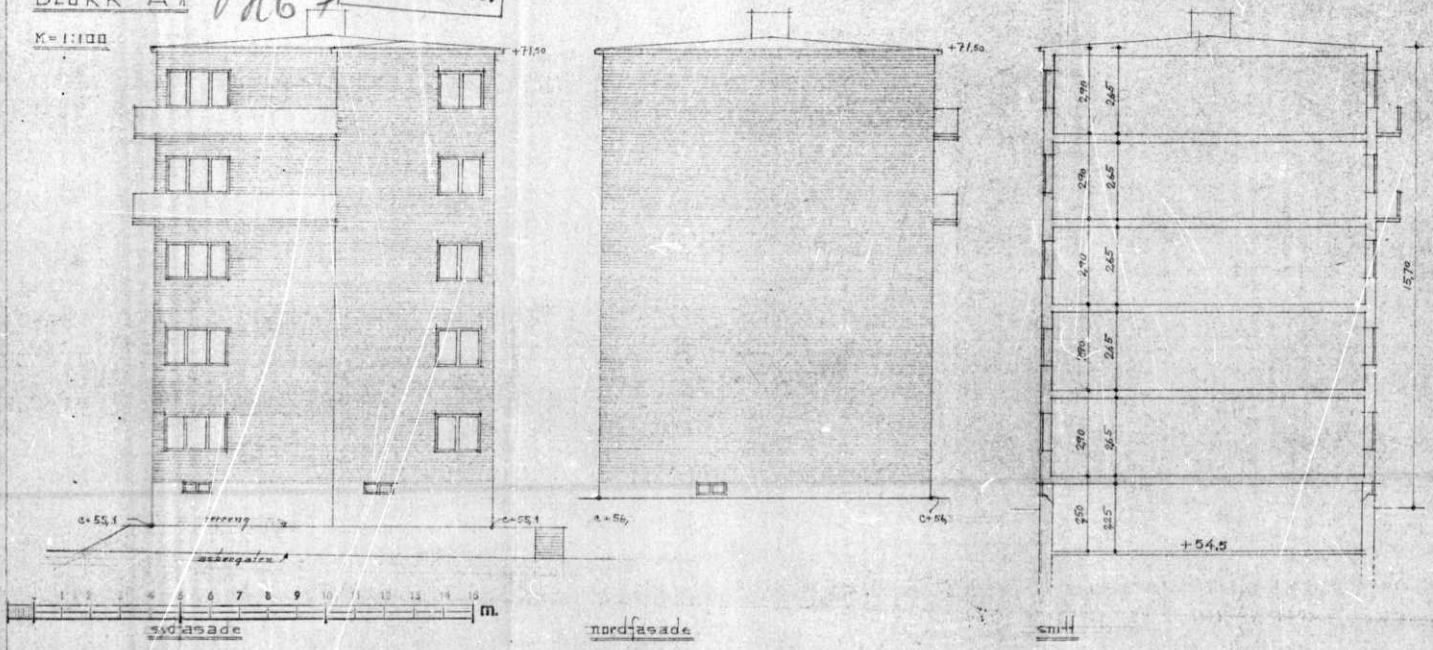
THORSHAUG GT. 19 og 35

BLOKK A 1 M67

Bygningsrådets arkiv mottatt 14 OKT. 1957 1122/57

NEDFOTOGRAFERT 19 X

M = 1:100



sydfasade

nordfasade

snitt

Østgaards gate 5

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vossegata 18 - 4816	3 min
Vossegata 18 - 4817	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	4 min 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

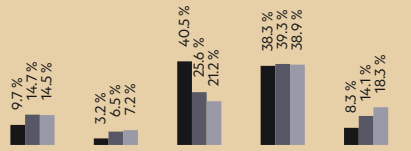
BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min 0.2 km
Hallenparken barnehage (1-6 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 183 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris President	4 min
Coop Extra Vossegata	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 465	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Lilleborg skole	6 min
Hallenhagen	5 min
Myrens Sportssenter	10 min
SATS Carl Berner	11 min

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

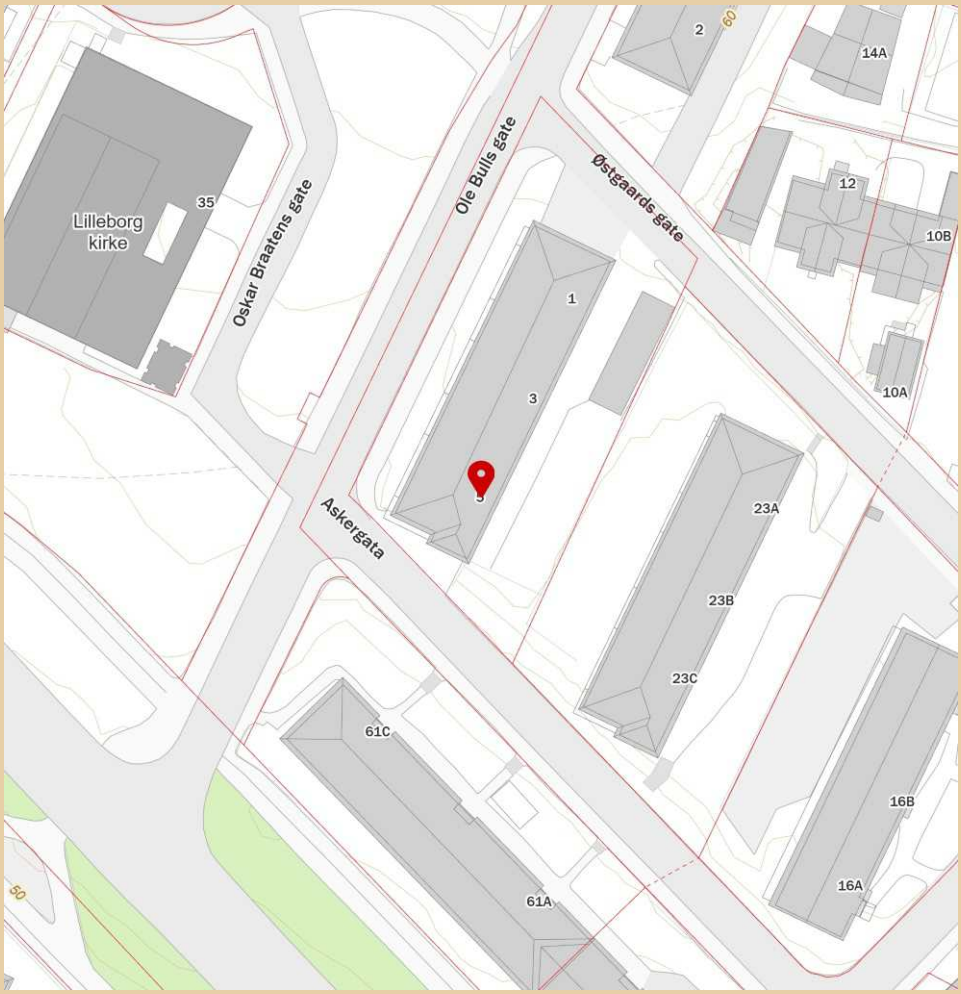
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2026

Østgaards gate 5

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	4 min 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min 0.2 km
Hallenparken barnehage (1-6 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 183 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris President	4 min
Coop Extra Vossegata	4 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	12 min
Apotek 1 Torshov	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Lilleborg skole	6 min
Hallenhagen	5 min
Myrens Sportssenter	10 min
SATS Carl Berner	11 min

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

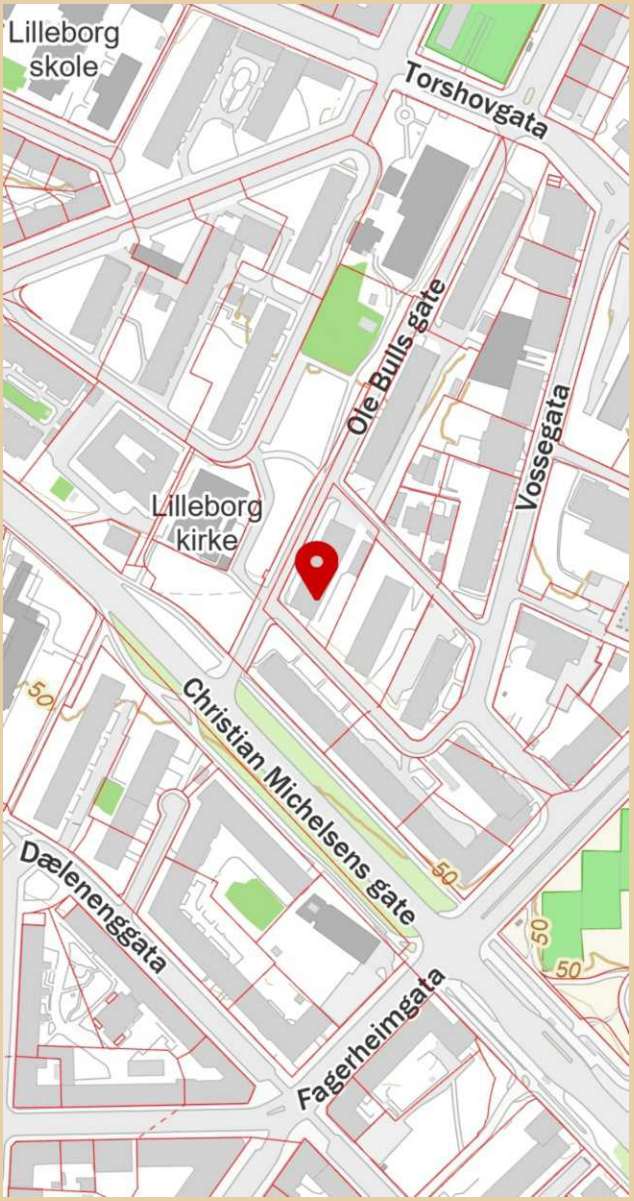
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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 2026

Østgaards gate 5

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	13 min 1 km
Hersleb videregående skole	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	4 min 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min 0.2 km
Hallenparken barnehage (1-6 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 183 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris President	4 min
Coop Extra Vossegata	4 min

FINN 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 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	12 min
Apotek 1 Torshov	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	13 min

SPORT

Lilleborg skole	6 min
Hallenhagen	5 min
Myrens Sportssenter	10 min
SATS Carl Berner	11 min

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

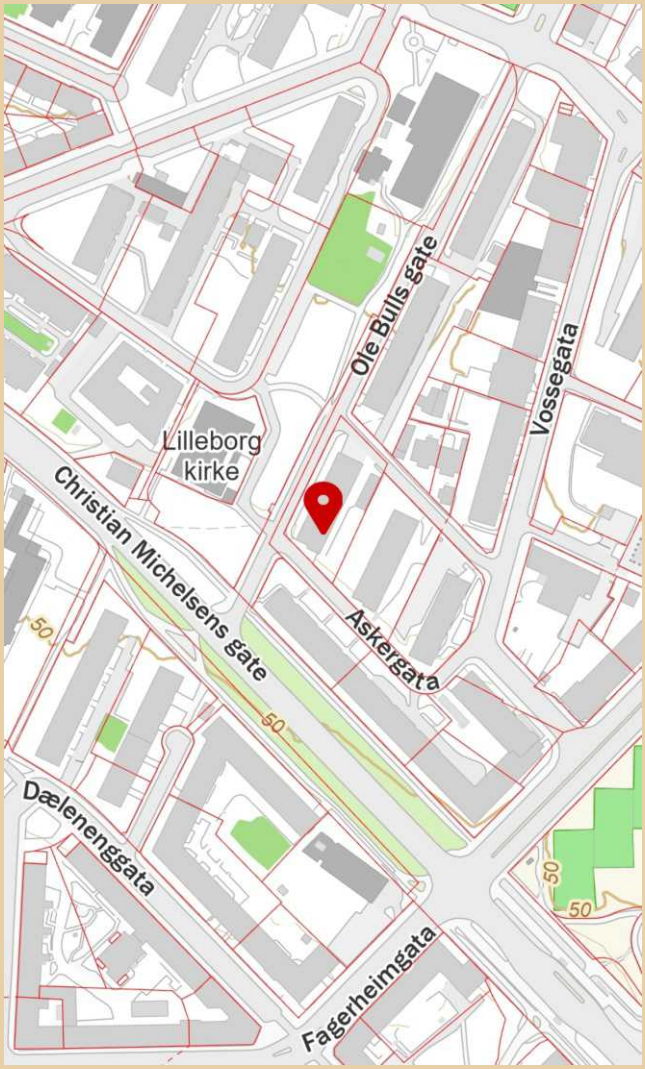
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



FINN 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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østgaards gate 5, 0474 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 179, Snr. 22, andelsnr. 22 i Borettslaget Østgaards Gate 1-3-5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Guro Helle

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 900 58 598

E-post: guro.helle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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