PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

OSKAR BRAATENS GATE 4 A

Vedlegg

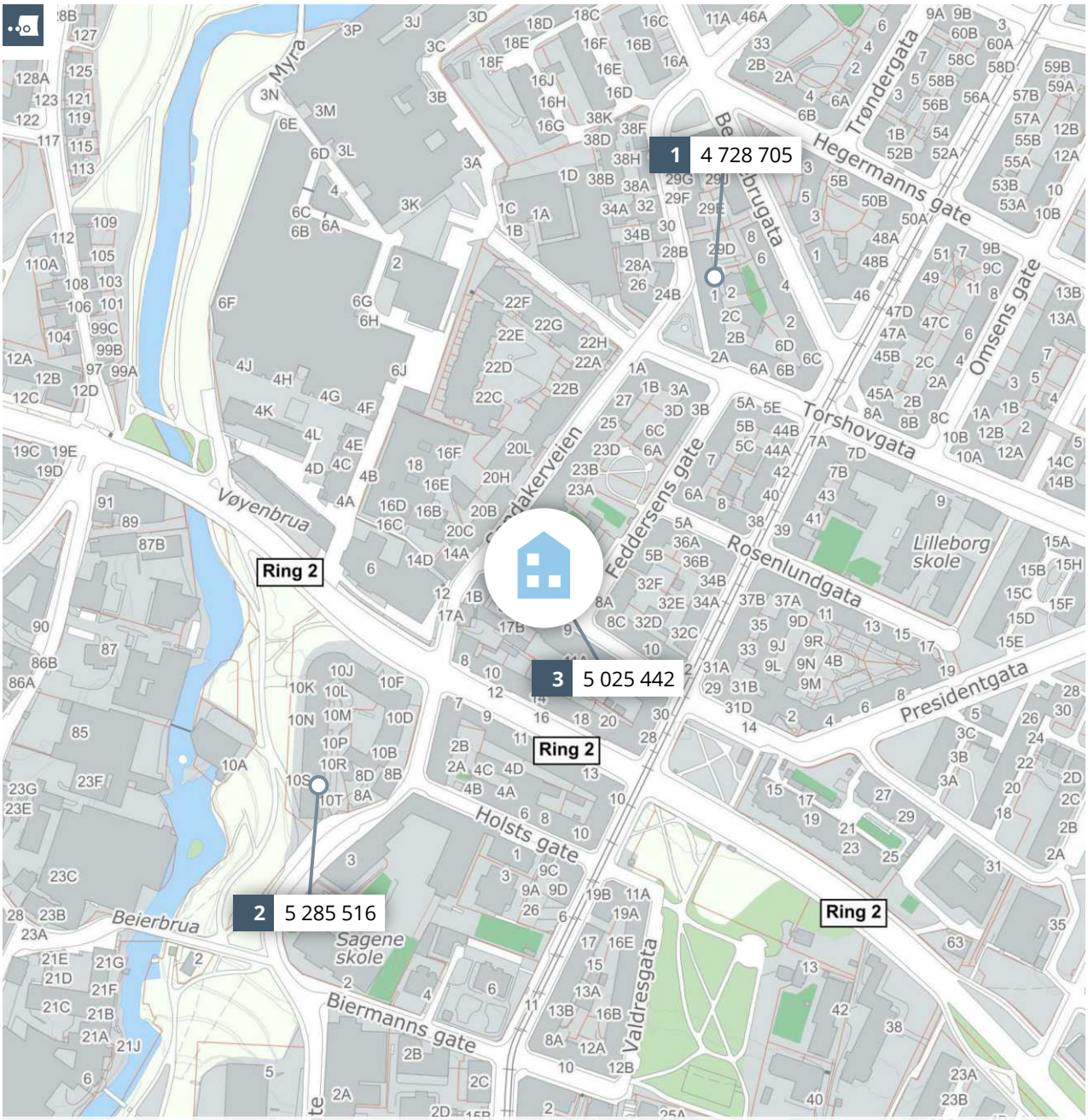
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

OSKAR BRAATENS GATE 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 07.04.2026

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: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oskar Braatens gate 4 A, 0474 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 225 BNR 388 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

4 690 000

225 442	4 915 442	104 584
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	4 595
Formue	8 462
Soverom	1
Etasje	3
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oskar Braatens plass 3 42 m² 1898 1. etg 1 sov	24.11.2025	4 450 000	**4 400 000**	328 705	4 728 705	**112 588**
2 Sandakerveien 10 S 50 m² 1936 4. etg 2 sov	10.02.2026	5 150 000	**5 020 000**	265 516	5 285 516	**105 710**
3 Oskar Braatens gate 4 A 47 m² 1898 2. etg 1 sov	24.03.2026	4 590 000	**4 800 000**	225 442	5 025 442	**106 924**

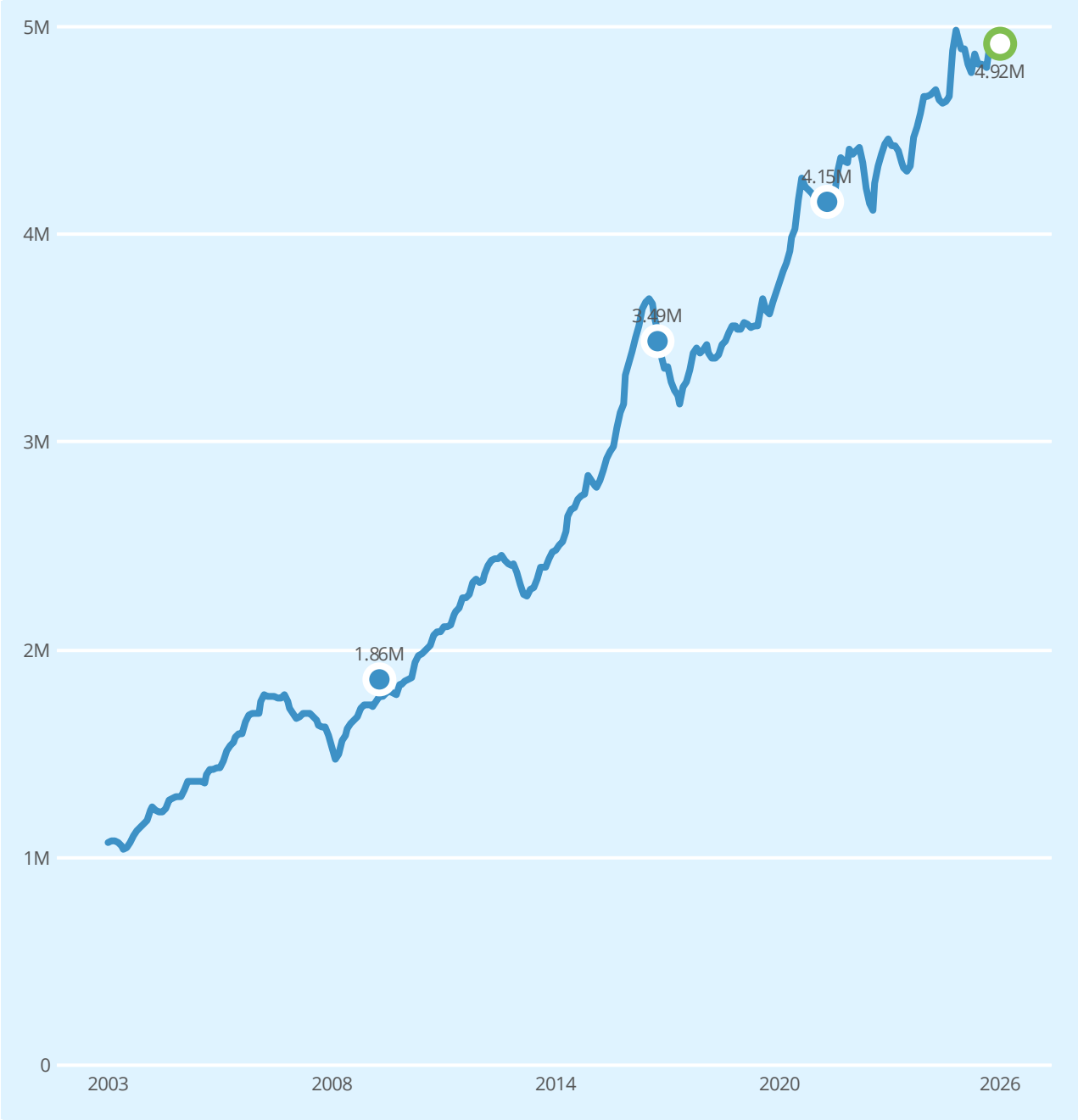
Lys og gjennomgående 2-roms - God takhøyde og stukkatur - Peis - Rikelig med lagringsplass

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

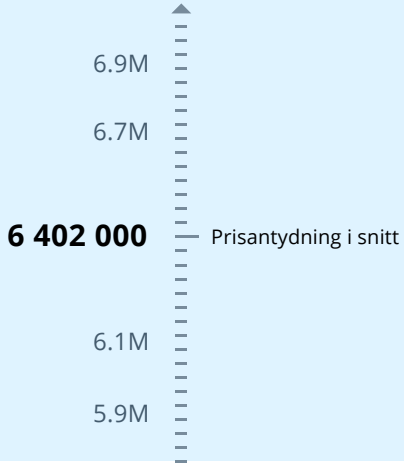


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.08.2021	22.10.2021	10.12.2021	3 950 000	3 950 000	204 327	4 154 327
24.03.2017	31.05.2017	27.06.2017	3 250 000	3 250 000	237 483	3 487 483
06.02.2010	16.02.2010	18.03.2010	1 790 000	1 750 000	106 170	1 856 170

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

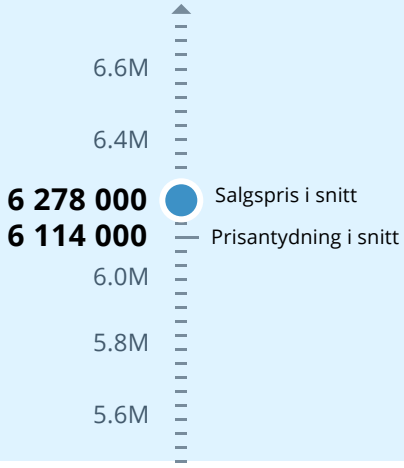
11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

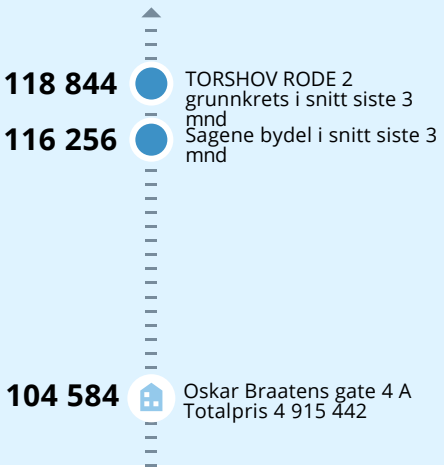
30
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Andelsleilighet

Oskar Braatens gate 4A, 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 388

Andelsnummer 105

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3181 **Referansenummer:** QF2129

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1899. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Overflatebehandling av vegger: helsparkling i stue og gipsplater over mur i gang. Maling av vegger i stue, gang og bad. Gjort som egeninnsats.

Opplysninger gitt av eier på mail.

I tidligere Finn annonse fremkommer det at kjøkkenet ble pusset opp i 2017. Det ble lagt smøremembran, nye gulvfliser og nederste sokkelflis (på vegg) i 2016 i regi av forrige eier (det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider)

Andelsleilighet - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Boliggård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til treflåter på stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Trekninger og konsoller i fasadelivet. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, stukkatur i stuen. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,75 m.

- Overflatebehandling av vegger: helsparkling i stue og gipsplater over mur i gang. Maling av vegger i stue, gang og bad. Gjort som egeninnsats.

- Det registreres knirk i gulvene.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne. Naturlig ventilasjon.
Himling med malte plater. Vegger med fliser.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Waterguard og komfyrvakt montert. Kullfilterventilator over kokeplass.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

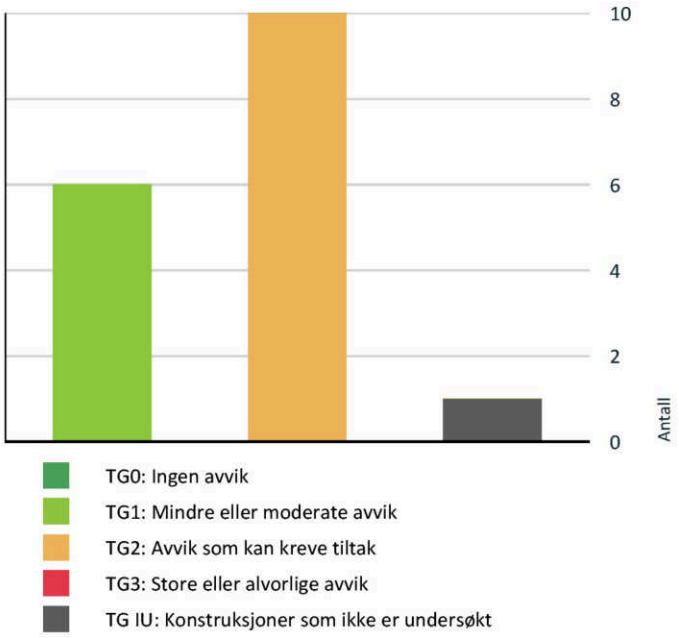
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningsgrunnlaget er ikke godt nok til å kunne se om det er avvik fra byggemeldte bruksområder til faktisk bruk.

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.

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	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

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1899

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1990.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert B-30 entrédør, produsert 1989.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til isolasjonsverdi og manglende lydklassifisering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påregnelig med utskiftning på sikt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boliggård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til treflåter på stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, utvendig pusset og malt. Trekninger og konsoller i fasadelivet. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein/plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Himlinger med malte plater, stukkatur i stuen. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,75 m.

- Overflatebehandling av vegger: helsparkling i stue og gipsplater over mur i gang. Maling av vegger i stue, gang og bad. Gjort som egeninnsats.

- Det registreres knirk i gulvene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, trolig isolert med stubbloftsleire.

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.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

- Det opplyses at det er utført piperehabilitering i 2011.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige glatte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne. Naturlig ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres misfargede fuger i våtsonen, tilstandsgrad settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere Finn annonse

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Waterguard og komfyrvakt montert. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere Finn annonse

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

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

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for tiltak basert på visuell kontroll, men på grunn av alder foreligger det økt risiko for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for tiltak basert på visuell kontroll, men på grunn av alder foreligger det økt risiko for lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Tilstandsrapport

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

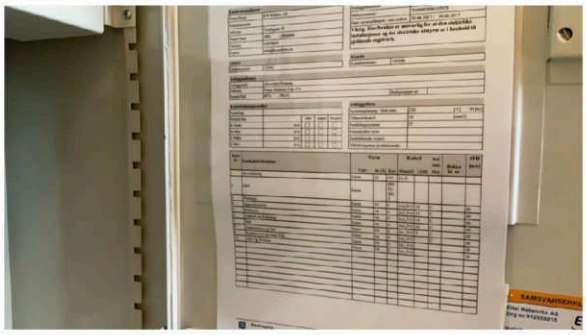
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





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

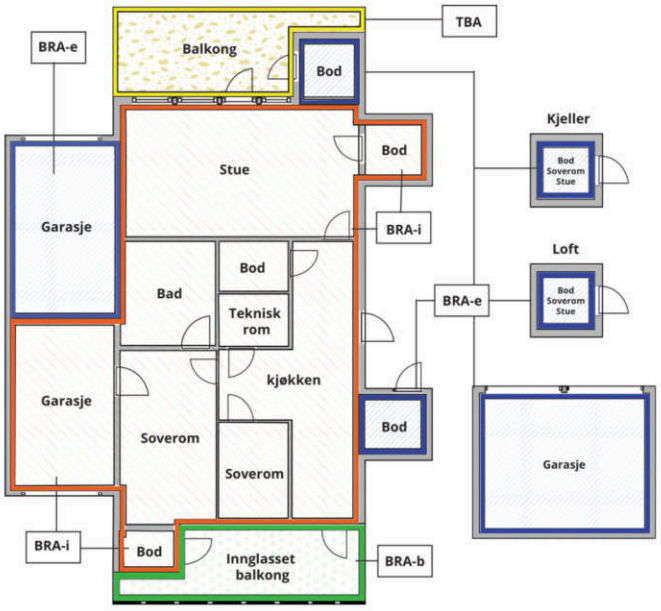
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		5		5		5	10
Halv trapp opp		1		1			1
3. etasje	47			47			47
Kjeller		8		8			8
SUM	**47**	**14**				**5**	**66**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Boder	
Halv trapp opp		Bod	
3. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Boder	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon.

Leiligheten disponerer 4 boder:
Bod 1, halv trapp opp der vaskemaskin er plassert: 1,16 m2 BRA-e, vist på plantegning.
Bod 2, loft, skråtak: 2,9 m2 BRA-e og 2,9 m2 ALH.
Bod 3, loft, skråtak: 1,9 m2 BRA-e, og 1,8 m2 ALH.
Bod 4, kjeller: 7,5 m2 BRA-e.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegningsgrunnlaget er ikke godt nok til å kunne se om det er avvik fra byggemeldte bruksområder til faktisk bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	388		0	504.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Oskar Braatens gate 4A, 0474 Oslo

Hjemmelshaver
Borettslaget Østgaardsgate 2, org.nr. 942911513

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Østgaardsgate 2	942911513		Solibo	Margrethe Falch Gullaksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
105	8 462	*31.12.2025*	226 024	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	57226269			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	31.03.2026	

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 branntekniske 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.

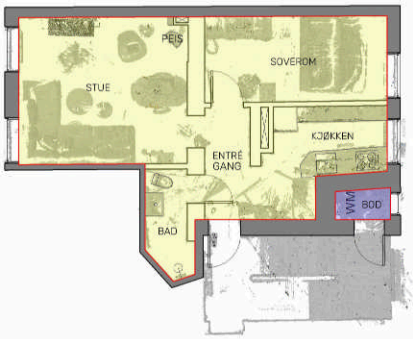
PERSONVERN

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 begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som 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. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



46,98 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)

1,16 m² Eksternt bruksareal (*BRA-e*)

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q126031397	1 : 100	Oskar Braatens gate 4 A

Tegnet:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	20.03.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260044

Selger 1 navn
Margrethe Falch Gullaksen

Gateadresse
Oskar Braatens gate 4 A

Poststed	Postnr
OSLO	0474

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtid

Polise/avtalenr.: 7896744

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260044

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Maling av fliser på veggene i 2024, kun overflate

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært lekkasje i kjelleren og målt høy fuktighet

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre sprekker i mur på bygg i borettslaget og skjevhet i gulv i leiligheten

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert rotteavføring i kjelleren i B-blokken. Satt opp feller

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260044

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert rotteavføring i kjelleren i B-blokken. Satt opp feller

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260044

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrethe Falch Gullaksen	35d81247fc8cf8d71830fb214baa4fd6df3cf80c	17.03.2026 19:56:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260044

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.nc

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Østgaardsgate 2**

16.03.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.03.2026

Boligselskap:	Borettslaget Østgaardsgate 2
Organisasjonsnr:	942 911 513
Gnr./bnr:	225 / 388
Eier(e):	Margrethe Falch Gullaksen
Seksjonsnr:	105
Adresse:	Oskar Braatens gate 4A, 0474 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/ostgaardsgt2/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/ostgaardsgt2/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 57226269
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Intern. Se ytterligere informasjon nedenfor.
· **Tomt:**	Eiet

Informasjon om lån -

Bank:	Obos Banken
Lånenummer:	9820.83.43602
Nominell rente (flyt):	5,49 %
Innfrielsesår:	2054
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 3 841 177
Andel av saldo:	kr 225 442
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.252,– pr. md.
Lånekostnader	kr 1.343,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. mnd	kr 4.595,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 8 462	kr 226 024

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

<u>Anmodning om utlysning må minimum inneholde:</u>

Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Prisantydning
Visningstidspunkt
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Østgaardsgate 2
5. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Borettslaget Østgaardsgate 2

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	05.06.2025
Tidspunkt:	19.00
Sted:	Bakgården utenfor 4 B

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Ketil Blom Haugstulen	På valg:	2026
Styremedlem	Therése Anette Lejfalk	På valg:	2026
Styremedlem	Maja Pettersen	På valg:	2026
Styremedlem	Even Aares	På valg:	2026

Valgkomiteen har bestått av Theologos Xenakis

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/ostgaardsgt2

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 57226269

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Østergaardsgate 2

Orgnr: 942 911 513

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**315 642**	**268 310**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-855 596	148 149
Opptak lån	3 928 584	0
Avdrag lån	3 190 262	100 817
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-117 274**	**47 332**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**198 368**	**315 642**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	265 026	345 550
Kortsiktig gjeld	66 658	29 908
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**198 368**	**315 642**

Borettslaget Østergaardsgate 2

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	780 670	784 114	783 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**780 670**	**784 114**	**783 000**	
DRIFTSKOSTNADER					
Forsikring		91 701	84 358	89 000	
Forretningsførsel	3	80 805	82 490	69 000	
Revisjon		2 100	8 349	8 500	
Kommunale avgifter		200 918	166 655	195 000	
Eiendomsskatt		12 333	12 694	0	
Energi/fyring		43 995	43 080	40 000	
Kabel-TV/internett		46 644	46 644	46 644	
Vedlikehold	4	910 719	7 544	105 000	
Renhold		22 473	24 553	0	
Andre driftskostnader	5	22 581	5 053	60 500	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 434 268**	**481 419**	**613 644**	
DRIFTSRESULTAT		**-653 599**	**302 695**	**169 356**	
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	6	19 286	13 362	8 000	
Finanskostnader		221 284	167 908	13 000	
RESULTAT FINANSPOSTER		**201 997**	**154 546**	**5 000**	
Resultat		**-855 596**	**148 149**	**164 356**	
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	-855 596	148 149		
SUM DISPONERING		**-855 596**	**148 149**		

✔ Signert 26-05-2025 07:56:51 UTC

Borettslaget Østergaardsgate 2

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	**8**	1 744 370	1 744 370
Tomter og andre grunnarealer	**8**	142 000	142 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 886 370**	**1 886 370**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-13 435	-9 291
Forskuddsbetalte kostnader	**9**	101 510	5 545
Bankinnskudd		176 951	349 296
SUM OMLØPSMIDLER		**265 026**	**345 550**
SUM EIENDELER		**2 151 396**	**2 231 920**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		6 500	6 500
Annen egenkapital	**7**	-2 742 073	-1 886 477
SUM EGENKAPITAL		**-2 735 573**	**-1 879 977**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10**	3 901 645	3 163 323
Borettsinnskudd		918 666	918 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 820 311**	**4 081 989**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		65 256	7 617
Påløpt rente		1 402	16 609
Annen kortsiktig gjeld		0	5 682
SUM KORTSIKTIG GJELD		**66 658**	**29 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 151 396**	**2 231 920**
Pantestillelse	**11**	5 034 166	5 034 166

✔ Signert 26-05-2025 07:56:51 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	706 258
Vaktmester	74 412
Sum innkrevde felleskostnader	**780 670**

NOTE 3 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024	8 167
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 31.10.2024	72 638
Sum forretningsførsel	**80 805**

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	263 620
Vedlikehold VVS	631 453
Vedlikehold elektro	12 816
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	2 830
Sum vedlikehold	**910 719**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmaterialer	1 621
Egenandeler forsikring	10 000
Kostnader dugnad	338
Fellesarrangement	110
Annen fremmed tjeneste	3 900
Annen kontorkostnad	822
Kontingenter	2 013
Øredifferanser	-3
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 325
Annen kostnad	455
Sum andre driftskostnader	**22 581**

NOTE 6 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	10 089
Kundeutbytte forsikring	9 197
Sum finansinntekter	**19 286**

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-1 886 477
Overført til/fra egenkapital	-855 596
Opptjent egenkapital 31.12	**-2 742 073**

NOTE 8 - BYGNINGER OG TOMTER

Kostpris bygninger	1 744 370
Kostpris tomter og andre grunnarealer 1986	142 000
Sum bygninger og tomter	**1 886 370**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

✔ Signert 26-05-2025 07:56:51 UTC

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	52 918
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	3 887
Andre forskuddsbetalte kostnader	44 705
Sum forskuddsbetalte kostnader	**101 510**

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**OBOS-Banken**	**OBOS-Banken**
Lånenummer	9820.75.30271	9820.83.43602
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2016	2024
Løpetid	25 år	30 år
Innfrielseår	2041	2054
Rentesats (nominell)	5,99 %	6,10 %
Opprinnelig lånebeløp	**3 704 459**	**3 928 584**
Lånesaldo 01.01	3 163 323	0
Opptak i periode	0	3 928 584
Avdrag i periode	3 163 323	26 939
Lånesaldo 31.12	**0**	**3 901 645**

NOTE 11 - PANTESTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 901 645
Borettsinnskudd	918 666
Totalt	**4 820 311**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 744 370
Tomter og andre grunnarealer	142 000
Totalt	**1 886 370**

Revisjonsberetning ettersendes

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 14 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Ingen tillitsverv på valg.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Østgaardsgate 2

Møtedato:	torsdag, 5. juni 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19.00
Møtested:	Bakgården utenfor 4B

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Vetle Barstad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
6 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 6 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 14 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

Ingen tillitsverv på valg i år. Styret fortsetter som valgt i fjor.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Ketil Blom Haugstulen	På valg: 2026
Styremedlem:	Therése Anette Lejfalk	På valg: 2026
Styremedlem:	Maja Pettersen	På valg: 2026
Styremedlem:	Even Aares	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Joachim Høiaas

Protokollvitne:

Vetle Barstad

Vedtekter
for
Borettslaget Østgaardsgt 2 Org. nr. 942911513

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 28.06.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Østgaardsgt 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 500,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

(4) En andelseier skal ved forespørsel 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) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 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 borettslagslovens § 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.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) 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.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

(6) 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).

4-3 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 som skjer 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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, 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. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

(8) 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) 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).

6-2 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 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.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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 andre eventuelle 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.

8-3 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 borettslagslovens § 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 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.

9-3 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) 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.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en 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 en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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 borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET ØSTGAARDSGATE 2

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.
Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig.

3. Det er tillatt å ha hund og katt så lenge dette ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

4. Det skal være ro og orden mellom kl. 23.00 og 06.00. Bruk fornuft og vis hensyn til naboene dine.

5. Søppelet må pakkes i tette poser. Knyt igjen posen før den kastes i søppelkassen.

6. I fellesrom, trappeoppganger og kjellerganger må det ikke settes ting som kan sjenere andre beboere. Dører til kjellerganger skal alltid være låst. Inngangsdøren skal alltid være låst.

7. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet/ledningene ikke fryser. Beboerne plikter å gjøre seg kjent med bruken av hovedstoppekranen for vanntilførselen som er plassert under taket i kjellergangen.

8. Borettshaverne har det innvendige vedlikehold av den leilighet de eier. Det innvendige vedlikeholdet må til enhver tid være slik at leiligheten er i god og forsvarlig stand.

9. Risting og banking av ryer og gulvtepper i trappeoppgangene og ut av vinduer er forbudt. Dryppende vått tøy skal ikke henges på loftet. Ta klesvasken ned med én gang den er tørr. Markiser må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Blomsterkasser må festes forsvarlig.

   Alle sykler skal parkeres i sykkelstativ.

   Loftsbodene og inngangsdør til loft skal alltid være låst. Fellesarealet skal ikke benyttes til lagerplass.

   Uteområdene er beboernes felles ansvar. Alle må hjelpe til med å holde det pent og ordentlig.

   Hyppig utlån av leiligheten er ikke tillatt. Utlån sidestilles med framleie. Vedr. framleie se husleiekontrakt.

10. Trappene skal vaskes hver uke. Dette er beboernes ansvar.
Foreldre bes påse at barn ikke skitner til trappeoppgangene.
Hovedrengjøring av oppgangen skal skje hvert år i april.
Vinduene i oppgangen skal vaskes minst fire ganger i året.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

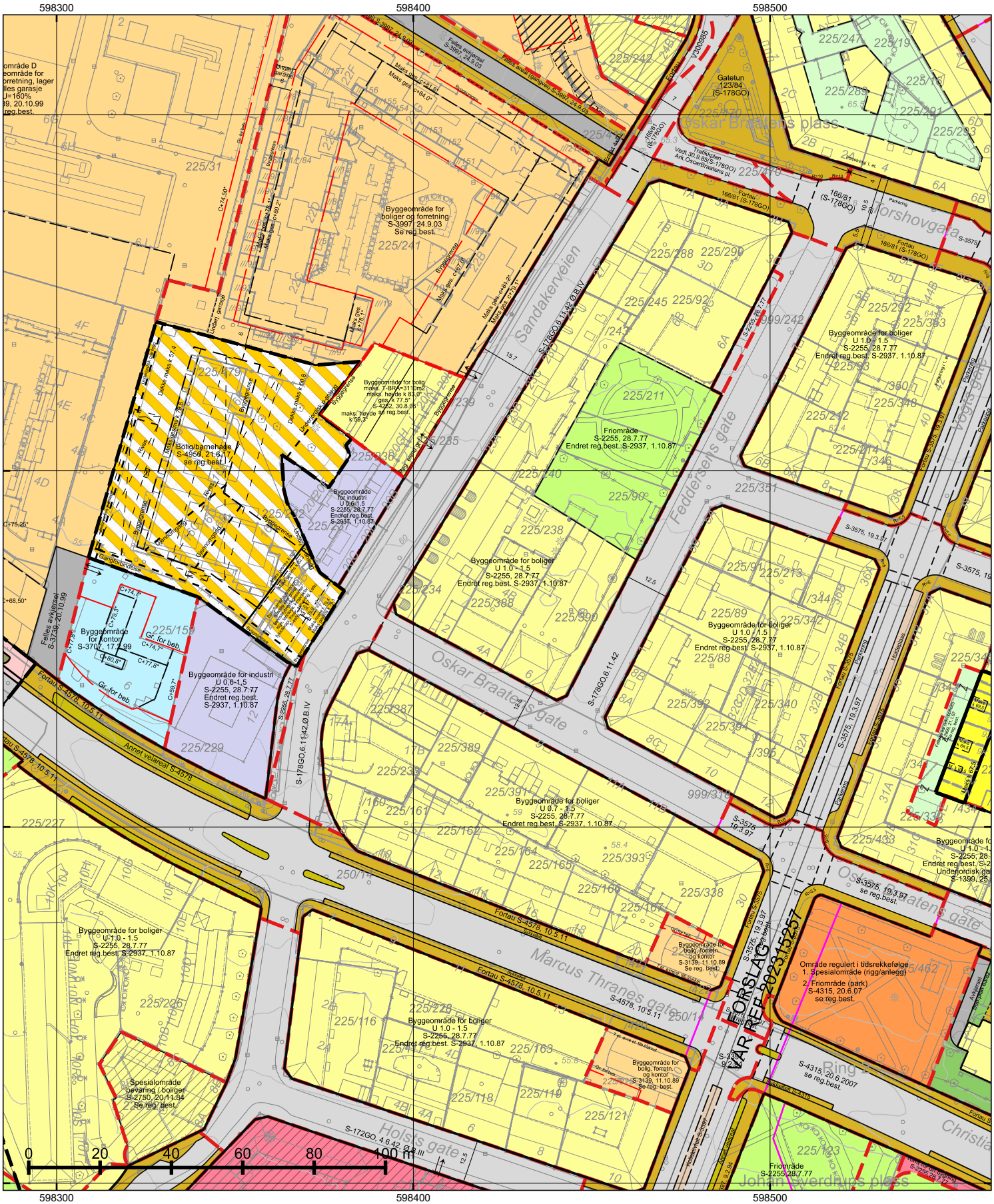
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327338/ 86506211
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/388

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025

Bruker: noas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327338/ 86506211

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 4B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 225/388

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

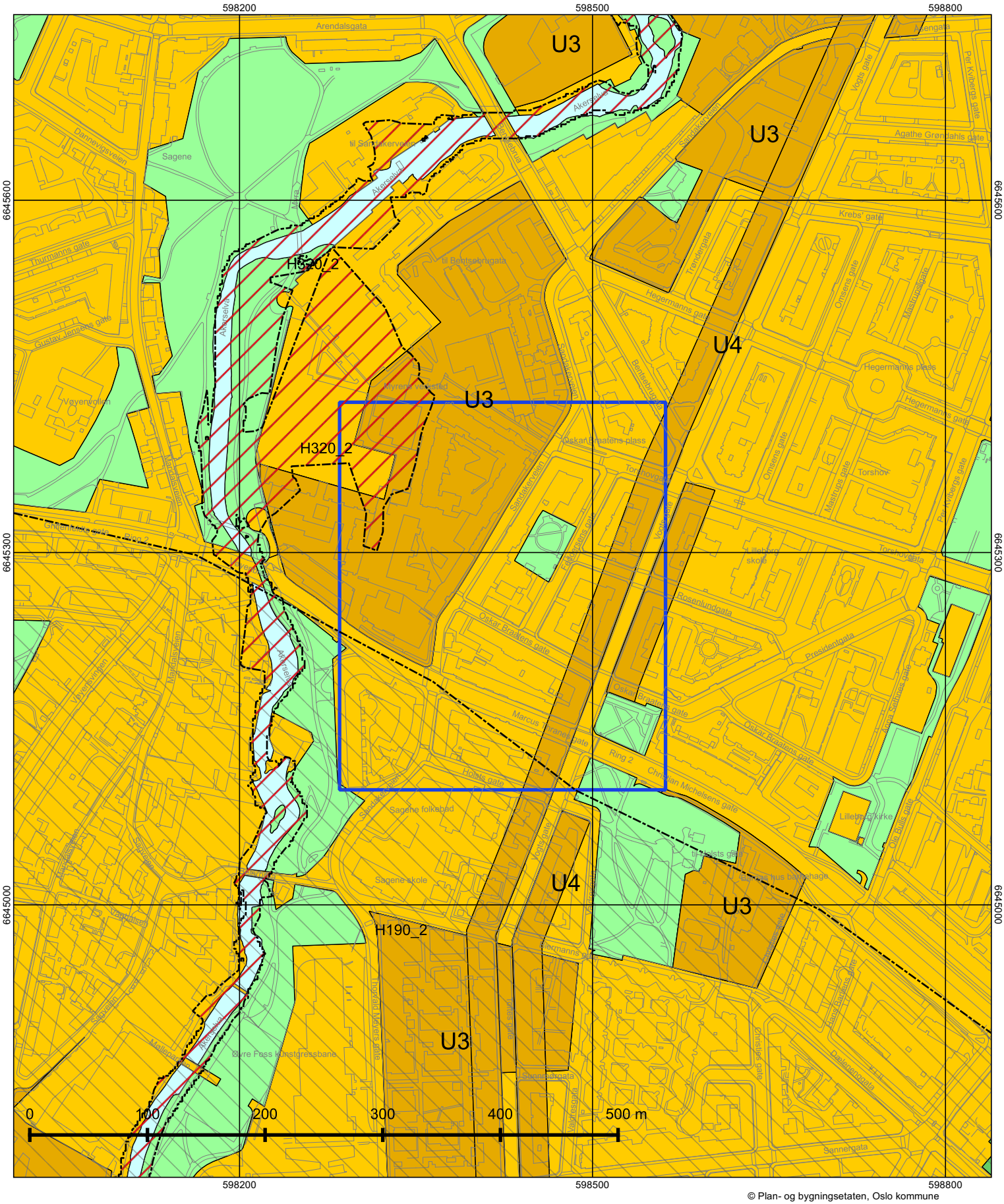
Dato: 25.02.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327338/ 86506211
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 4B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/388

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327338/86506211
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

4

Oversendes den ærede Sundhedskommission i Aarhold til Sundhedsforskrifternes § 21, da Forbygningen nu er fuldført. Det forestaaes at den benyttes inden 6 Uger fra Dato.

Kristiania 25de April 1898

O. Bjelke Holtermann

Enig i den fastsatte frist.
Kristiania sundhedskommission, 27de april 1898.

KRA. SUNDHEDSKOMMISSION J.No. 570 98 INDEN 03

Oversendes den ærede Sundhedskommission i Aarhold til Sundhedsforskrifternes § 21, idet man gjør opmærksom paa at Bygningen nu er under Tag og bør benyttes 6 Uger inden der fra idag. —

Kristiania 21de Juli 1898.

O. Bjelke Holtermann

Enig i den fastsatte frist.
Kristiania den 21de juli 1898.

KRA. SUNDHEDSKOMMISSION J.No 938 98

Oversendes den ærede Sundhedskommission i Aarhold til Sundhedsforskrifternes § 21, idet man gjør opmærksom paa at Forbygningen nu er færdig og ønskes taget i Brug. Besigtigelsen ønskes af Eieren foretaget førstkommende Tirsdag.

Kristiania 8-10-98.

O. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundhedskommissionens side intet til hinder for, at forbygningen tages i brug. —

Kristiania sundhedskommission, 14de oktober 1898.

KRA. SUNDHEDSKOMMISSION J.No. 1388 98

J.-No. N. D. J.-No. 598 Bilag. 99 — 29/9 98 30. 98.

Bygningsanmeldelse

til nordre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No 2
Solgaardsgade en Jordgaard til gadun med baggaard
skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: = 166 □ Meter i 4 Etager } tilsammen: 320 m² 184,838
hver bygge gaards rum tilsam = 184,838 □ Meter i . . do
504,838 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39)

Bygningens Bestemmelse (§ 70) til familieboliger

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) høide fra gaden til gesimsens overkant ikke over 14 meter og gadens bredde er fuldt udlagt til 12,56 meter

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) jordig 2,60

Fundamentering (§ 26) granitten i kalk og kelder under

Grundbeskaffenhed meget fast sandbund

Isolation (§ 25) i kjælderen isoleres med tjærepap

Drainering efter dertil passende nær rørt rag gene

Bygningsmateriale, § 26 mursten og kalk

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

2

Tagtækning, § 35 tagt betækes med bord og cementsten eller andet godkjendt materiale og i tagfot anbringes bliger af metal

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Loftet indrettes til beboelse for piger og lignende

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Kjælderne indrettes til vedboder og i bryggerhus i hvar

Trappeantal (ildfaste), § 41 1 ildfast trappegang i hvar gaard

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 c) 5 røgpiber i hver gaard med 31 ildsteder.
en pibe udklaares i hver gaard i 1te stage i porten

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, (§§ 63 og 64) Klosetter lægges ved siden af trappegangene og for at faa lys til det inderste Klosett sættes et vindu i skillevæggen som paa vinterstid er vist, og et rør til ventilation anbringes over paa loftet i en lysthat ved siden af røgpiben.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

ansvarshavende er no 77 P. Arnesen

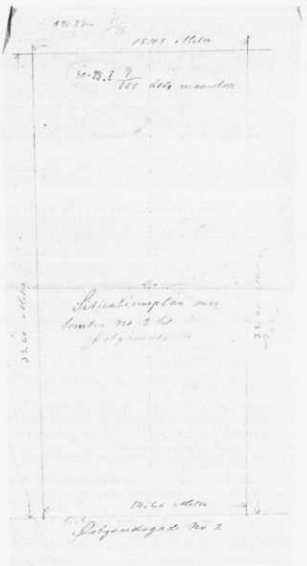
Kristiania den 6/12 1887

Lauritz Jørgensen og anmelder
Enkehusgaden no 11

Fremmedgaden no 1

Rich. Andvords Papirhandel, Carl Johans Gade.

(vend)





598 97.

Fra Stadsingeniøren.

14/2 98 Stadskontoret Kristiania

25/98.

For den paa Grunden No. 2 Petersgaards Gade

under 8 December 1897 anmeldte Bygning afgives herved følgende Bestemmelser i Henhold til Kristiania Bygningslovs §§ 13, 14 og 15.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm. paa 60 cm. Dræneringen maa udføres efter Ridset paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glasserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Drænsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloak, maa mures i Cement, saavel Bund som Vægge.

Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm. høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Hvor der ikke anlægges Kjælder under Bygningerne, maa Underkanten af nederste Gulvbjælkelag ligge mindst 31 cm. over Grunden. — Afløb fra Binge forbydes. — Hvor Afløbet ikke føres til offentlig Kloak, maa enhver anden Anordning af Renderne staa for vedkommende Eiers egen Regning og Resiko.

Specielt gjøres opmerksom paa Bestemmelserne i Sundhedsvedtægternes § 6, sidste Passus.

Forøvrigt henvises til det for Anbringelse af private Afløb til offentlige Kloaker i Kristiania gjældende Reglement, særlig dets § 11, hvorefter enhvert privat Kloakanlæg skal besigtiges af Kloakvæsenets Vedkommende, forinden det maa tages i Brug.

30.

Forbiget kommer Langs Façaden af N:r 2 Petersgaards Gade til at ligge indtil 10 cm. høiere end Gadens nuværende Midtlinie.

Kristiania d. 14 de Januar 1898.

O. H. Amundsen

A. Meyer

Oversendes Herr Reguleringsdirektøren til Underretning

Kristiania, den 15 de Januar 1898.

O. Bjelke Holtermann

J. Chr. G. (X 97).

Paaristed
Kr.a den 21de Jan. 1898
J. Bugge



Oversendes Hr. Overingeniøren med
Forespørgsel om Kloakanlægget er i Orden.
Christiania, den 5te Oktober 1898.
O. Bjelke Holtermann

Tilbagesendes Hr. Byggeingeniør
O. Holtermann med Oplysning om, at Kloak-
anlægget for M. M. i Grubegaards Gade ved Besigti-
elsen den 22de dennes befandtes at være i Orden.
Kristiania 22de Februar 1899.
A. Brodtkorb.
Chr. Köbeck

Østgårdsgt. 2

J.nr. 84/1909

Rep. etter brann

Ø.D.J.-No. 84. 1909.
Bilag.

BYGNINGSINSPEKTØREN
B.J.-No. 245
1909
KRISTIANIA

Anmeldelse

Expeditions-Dokument

angaaende Reparation efter Brand.

paa Matr.-No. 2 Oslogaards Gate.

Indleveret 30te Marts 1909. Attesteret 19/1 1910.

Oversendes Hr. Bygningschefen tilbageb. af Hovedann. Jnv. XII 598/1897 og indstilles til Approbation.

Trappehuistaget bør pudses paa Rabitz og autoriseret Forlagger benyttes.

Kr.a d. 31. III 1909. p.v. Wilh. Knudsen.

245
09.

Approberes saavidt indstillet. Taknen maa pudses eller panels i de Rum hvor denne skal benyttes, da Lerredstekning med Papir ikke kan tillades anvendt. Vinduerne og andre udvendige Dørruter samt maa anbringes først nøjt at maa udføres af Træ eller Glas.

Forøvrigt maa Lovens Bestemmelser iagttages.

Kristiania 1 April 1909
Aug. Linstow

O. Brodahl
Tømmermester.
Telefon 6722.

84. 1909.

Christiania den 30 — 3 — 1909

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 244
1909
KRISTIANIA

Til

Bygningsinspektøren i

Østre Distrikt.

Ad. Matr. No 2 Østgaardsgade

Herved anmeldes at efterfølgende udbedringsarbeider ifølge brandvæsenets skrivelse agtes udført:

Loft

Paa loftet maa 3 boder skrabes og males, ligesaa for en mindre del loftsrummets tag, et gitterværk af tønk fra klosetter fornyes, indgangsdøren til loftet fornyes. Trappelaget og gelænderet i trappens øverste løb repareres, tagpudsen i trapperummet nedhugges og fornyes, ligesaa vaggepudsen fra 4de Etg til loftet. Øverste hvælvede regn nedhugges og fornyes, hele trappen ommales og hele trapperummet forøvrig. De to øverste klosetter fornyes og males og Døren fornyes. 2 mindre Vinduer i trapperummet fornyes.

IV Et

I IIIde Etg maa i Forbindelse hvor ildenopstod, gulvene optages i værelset mod gaarden og i kjøkkenet og entreen, og for fyld anbringes, al indretning i disse rum maa fornyes ligesaa spiskammeret, brandmuren mellem kjøkkenet og værelset maa erstattes med en ny, lig-

O. Brodahl
Tømmermester.
Telefon 6722.

Christiania den _____ 190

i vanlig mod gaarden i kjøkkenet og entreen, og bør fyld anbringes. Rummene maa vaskes.

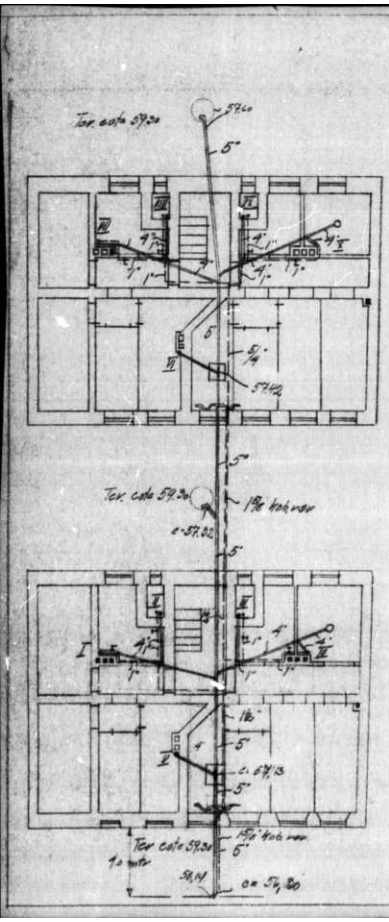
Gaardsfacaden maa delvis repareres og hele facaden farves. Tagrenden delvis fornyes.

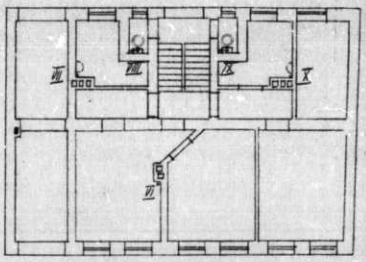
Kristiania den 30/3 – 09

Eiere Realkreditbanken
Torvgaden № 2.

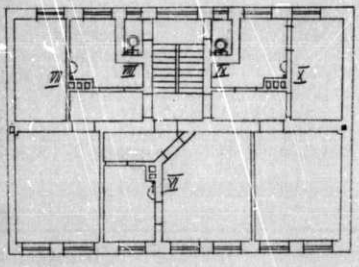
Anmelder O. Brodahl
Torvbakgd. № 12.

Ansvarshaver
O. Brodahl

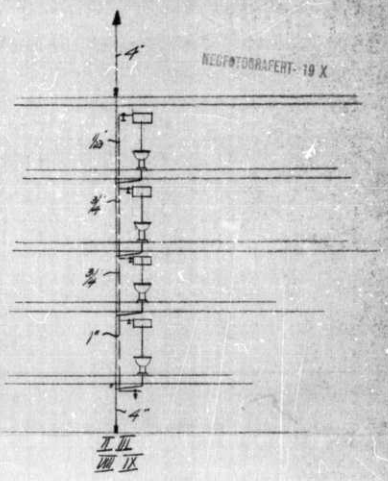


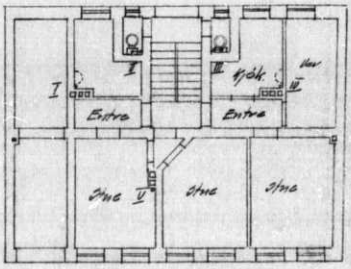


Plan au 1ste etg

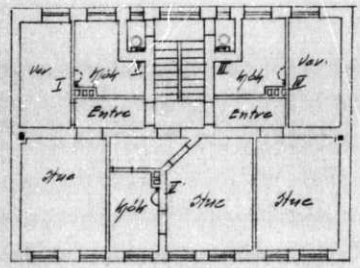


Plan au 2, 3, 4 etg





Plan au 1ste etg



Plan au 2,3,4 de etg

NEGFOTOGRAFERT 19 X

Oslo 14/12 1932

Oslo 5-8-38

M: 1:100

Pelgaardsgate No 2.

C. Blunck & Co A/S

Ostgardsgt. 2

J.nr. 1460/1933

W.C.

Anmeldelse Bygning

Nr 1961 1933

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosett

på matr.nr. 2 Østgårdsgate

Innlevert 26 aug. 1933 Attestert

Ferdig attestert 22.10.1934

Innsendes Oslo helseråd

Oslo den 26/8 aug 1933

A. Kildland

SB/VW.

Ad: 2 Østgårdsgate, jnr. 865/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Zinkkanalene som er trukket til pipe må omhyggelig isoleres. Man forbeholder sig å skride inn og forlange kanalene ført rett op over taket, hvis avtrekkene ikke blir effektive.

Forøvrig må de gjeldende regler for innredning av W.C. rum følges.

Oslo helseråd den 12. september 1933.

Efter bemyndigelse

dy. 12 SEP. 1933

Alf Lindh

N.d. til innstilling

Oslo 13/9-33

Sigurdsen

Sigurdsen.

N/ZS.
Jnr.1460/1933.

Ad: 2 Östgårdsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning.

Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til kloakkvesenet.

Ansvarserklæring må fremsendes.

Oslo den 15. september 1933.

G Bugge.

V

Godkjennes som innstillet.
Oslo 16/9-33
A. Skulland

Meddelt 16/9 33

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
JN. 002091 -4 MAJ 1934
RØRLEGGERAVD.

Ekm.

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen
og dupka
Oslo helseråd til besiktigelse

Oslo 3/5-34.

G Bugge.

J. nr. 2091 /1934
Matr. nr. 2 Østgaardsgate
Tilbakesendes herr bygningsinspektøren i nordre distrikt.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen, den 9/5 1934
Efter bemyndigelse

H. Olsen

Bygn. [illegible]
mott. 11 MAJ 1934

BYGNINGSDIREKTØREN
El.-No. 1466
1933
OSLO

C. Blunck & Co A/S

HANDELSAVD. TELEFONER:
BUTIKKEN & KASSA 25295
RØREKSPED. UTENBYS . . 25095
—"— INNENBYS . 25195 / 25295
KONTORET & DISP. MYHRE 25395

Vi leverer:
Rør, Rørdeler, Armatur,
Sanitærutstyr, Pumper, etc.

Telegramadr.: RØRBLUNCK
UTSTILLING, KONTOR OG LAGER CHR. 4DES GATE 6.

RØRLEGGERAVD. TELEFONER:
RØRLEGGERKONTORET . . 25095
INGENIØRKONTORET . . . 25195
MELDING AV FEIL UTEN-
FOR KONTORTIDEN . . . 25195

Vi utfører:
Rørleggerarbeide av enhver art.
Sanitæranlegg. Varmeanlegg.

Ei/MN.

OSLO 24. august 1933.

Oslo Bygningsvesen,
O s l o.

Ad. Nr. 2, Östgaardsgate,
Eier: Joe Aastorp, Helgesensgate 38.

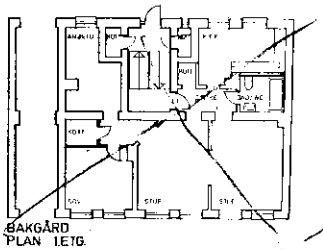
Vi tillater os herved at anmelde installation av vandklosette i ovennævnte eiendom i henhold til vedlagte tegninger.

Samtidig tillater vi os at söke om at faa benytte de gamle avtrækskanaler som har været for de nuværende bötteklosetter. Kanalene er av 6" zinkrör. De nuværende aapninger nede ved bötteklosettene blir plugget og nye aapninger under taket uttatt.

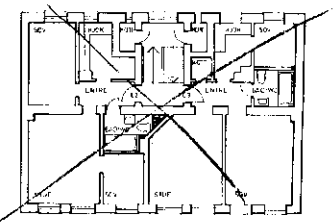
I haap om at myndigheterne finder at kunne approbere det paatænkte arrangement, tegner vi

ærbödigst
pr. C. BLUNCK & CO. A/S
Ansvarshavende.-

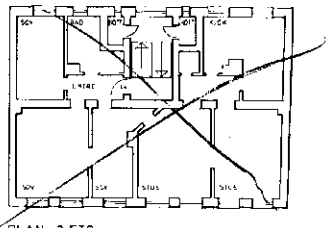
Joe Aastorp
Eier.



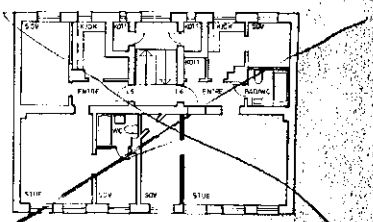
BAKGÅRD
PLAN 1.ETG.



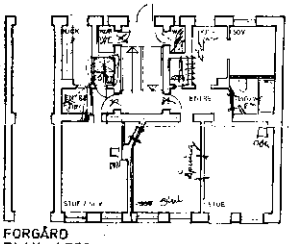
PLAN 2.ETG.



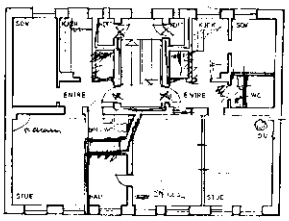
PLAN 3.ETG.



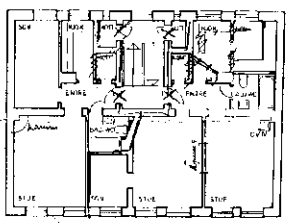
PLAN 4.ETG.



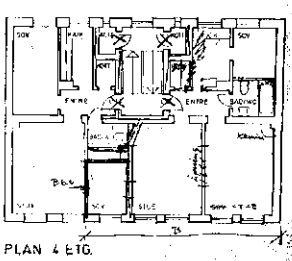
FORGÅRD
PLAN 1.ETG.



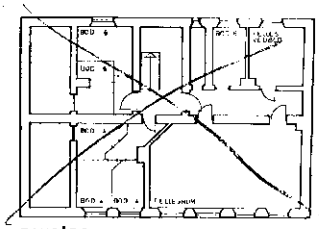
PLAN 2.ETG.



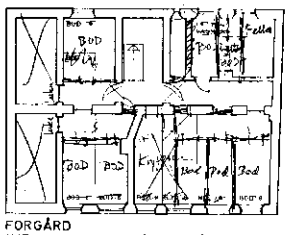
PLAN 3.ETG.



PLAN 4.ETG.



BAKGÅRD
KJELLER



FORGÅRD
KJELLER

GJELDER FORGÅRD

HolteProsjekt as

Rådgivende Ingeniører MNIF Arkitekter MNAL MFA

OPPDRAGSGIVER
ØSTGAARDSGT BORETTSLAG

OPPDRAG
ØSTGAARDSGATE 2

OMFATTER
NYE PLANER

DATO	KONTR.	ANSV.	PROSJ. NR.
			1980
MÅL	TEGN. NR.		FAG
1:100	A 003		

OSLO KOMMUNE Tas v/ Bratås **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Østgaards gate 2- forgård	Journalnr. 87/5019
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leil. 2.-3. og 4.rtg.samt innredning bad/wc	Innlevert 26.10.87
Byggherre	Østgardsgt. Brl. v/Liv Ellingsæter, Østgaardsgr.2, 0474 Oslo 4	
Anmelder	Holte Prosjekt A/S, Holtegt..29, 0355 Oslo 3	

HH/RF

Oslo, den 9. februar 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Godkjennelsen gjelder sammenslåing av leiligheter samt innredning av bad.

Antall leiligheter reduseres fra 11 til 8. Leilighetssammenslåingen er vurdert etter plan- og bygningslovens § 91 a pkt. C. Det forutsettes at eventuelle leieboere med oppsigelsesvern etter husleieloven skaffes tilfredsstillende erstatningsbolig.

Retningslinjer for "rehabilitering og loftsinnredning" følger vedlagt. Betingelsene må følges.

Det bemerkes at ett roms leilighet i 1. etasje ikke får bad med toalett. Badet bør om mulig utvides ved at f.eks.kott i trapperom tillegges leiligheten.

Bad og wc må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Dør til kjeller skal være klassifisert til minst B-60 S.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Hanne Hjorth
ingeniør

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Østgaardsgt. Brl.
v/Jacgues David
Østgaardsgt. 2
0474 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	870105019	94/70873

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor-Ivar Strøm	30. november 1994

Arbeidssted : 225/0388 Østgaardsgate 2 - **forgård**
Byggherre : Østgaardsgt. Brl., Østgaardsgt. 2, 0474 OSLO
Arbeidets art: SAMMENSLÅING LEIL. -

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovenstående eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **01.05.95.**
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

Generelt:

1. Da planene er endret må det innsendes ajourført plantegning av alle etasjene i 2 eksempl. for godkjenning.
2. 2 stk. vinduer i 1.etg. mot Østgaardsgt. må skiftes ut og erstattes med vinduer som for øvrig.
3. Ildsteder må anmeldes til- og godkjennes av brann- og feiervesenet.
4. Pipeattest må foreligge.
5. Rørleggerarbeidet for alle leilighetene må godkjennes av OVA.
6. Kanaler på loft må kles inn og det må tettes forskriftsmessig i gjennomføringer/bjelkelag.
7. Betingelser i retningslinjer for rehabilitering og loftsinnredning datert 09.11.87 må følges. (Bl.a. må dører til kott i gang oppgraderes).
8. Vinduer over 1.etg. skal ha barnesikring.

Leilighet i 1.etg. mot vest:

1. Dør mot trapperom er ikke brannklassifisert. Dør av godkjent type må innsettes.
2. Røykvarsler - slokkingsredskap av godkjent type må installeres.

Leilighet i 1.etg. mot øst:

1. Dør mot trapperom er ikke brannklassifisert. Dør av godkjent type må innsettes.
2. Luftespalte under-, i- eller over dør til bad må etableres.

Leilighet i 2.etg. mot vest:

1. Dør mot trapperom er ikke brannklassifisert. Dør av godkjent type må innsettes.
2. Luftespalte under-, i- eller over dør til bad må etableres.
3. Røykvarsler - slokkeredskap av godkjent type må installeres.

Leilighet i 2.etg. mot øst:
1. Luftespalte under-, i- eller over dør til bad må etableres.

Leilighet i 3.etg. mot vest:
1. Det må etableres avtrekkskanal fra kjøkken.
2. Luftespalte under-, i- eller over dør til bad må etableres.

Leilighet i 3.etg. mot øst:
1. Det må etableres avtrekkskanal fra kjøkken.
2. Luftespalte under-, i- eller over dør til bad må etableres.

Leilighet i 4.etg. mot vest:
1. Leiligheten var ikke tilgjengelig. Iflg. styrets leder er ingen deler av rehabiliteringen utført.
2. Dør mot trapperom er ikke brannklassifisert. Dør av godkjent type må innsettes.

Leilighet i 4.etg. mot øst:
1. Dør mot trapperom er ikke brannklassifisert. Dør av godkjent type må innsettes.
2. Kjøkken, soverom og bad må gjøres ferdig.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

9.7.5.
Tor-Ivar Strøm
Avd.ing. I

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Østgaards gate 2 - forgård				JOUR.NR.	87/105019
ARB.'S ART	Sammenslåing leil. 2,3 og 4 etg. samt innredn. bad og wc				GNR./BNR.	225/0388
BYGGHERRE	Østgaardsgt. Brl. v/Liv Ellingsæter				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		09.02.88			24.11.94	

Styrets leder: Jacgues David.
Saken er approbert. Imidlertid foreligger ingen meldinger, rapporter e.l. om arbeidet.
Det er foretatt undersøkelser i saken og brakt på det rene at arbeidet/deler av arbeidet er utført. Arbeidet er således utført uten byggetillatelse og kontroll herfra. Nærmere undersøkelser anses nødvendig.
Byggherren tilskrives med anmodning om en redegjørelse/tilbakemelding om arbeidet innen 15.05.94.
14. april 1994. Tor-Ivar Strøm

Juridisk rådgiver (Geir Skivik) sendte 31.08.94 purring på tilbakemelding. Frist: 01.10.94.

Skjema:"Anmodning om ferdigbesiktigelse" datert 03.10.94 er mottatt i utfylt stand.
Etter ferdigbesiktigelse er det 30.11.94 sendt melding om gjenstående arbeider. For manglenes antall og karakter, se brev av 30.11.94.
Frist for retting av mangler: **01.05.95.**

Arbeidet pågår. Saken returneres avd. IBB for videre behandling/ kontroll.

30. november 1994
Tor-Ivar Strøm

Att.:_____

_____
Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.		X	X		X	

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING			30.11.94	O. J. S.
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST				
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV				
SAKEN FORFØLGES I FASE 2	~~14.04.94~~			

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Østgaardsgt. Brl.
Østgaardsgt. 2

0474 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
???.??	870105019 870105020	95/45529

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	17. juli 1995

Arbeidssted : 225/0388 Østgaardsgate 2 - **forgård/bakgård**
Byggherre : Østgaardsgt. Brl., Østgaardsgt. 2, 0474 OSLO
Arbeidets art: SAMMENSLÅING LEIL. -

BRUKSTILLATELSE IKKE GITT - MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER PURRING

Vi viser til vedlagte kopi av melding datert 30.11.95.

Frist for retting av mangler ble satt til 1.5.95. Vi kan ikke se at det er gitt tilbakemelding om at manglene er rettet. De gis en ny sjanse til ordne opp i forholdet med frist om tilbakemelding til en måned etter at dette brevet er sendt.

Dersom dette ikke skjer vil vi foreta en vurdering av arbeidene, med utgangspunkt i om forholdene er til vesentlig fare for liv, helse og miljø. Saken kan deretter bli henlagt uten ferdigattest, eller fulgt opp med politianmeldelse eller forelegg.

Med vennlig hilaen
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

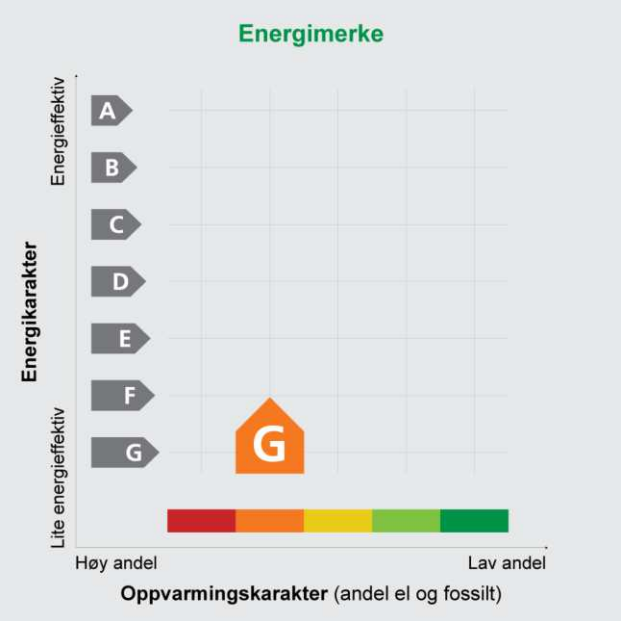
Tor Follinglo
Avdelingsingeniør I

Vedlegg: Kopi av melding datert 30.11.94.

Merk: Plan- og bygningsetaten vil gjøre oppmerksom på at det ikke er lovlig å ta i bruk bygning uten at ferdigattest eller brukstillatelse foreligger; jfr. plan- og bygningslovens paragraf 99. Videre er det forbundet med straffeansvar ikke å etterkomme offentlig gitt påbud eller forbud; jfr. pbl paragraf 110 nr. 5 og paragraf 112. Endelig åpner loven adgang til å utferdige forelegg mot eier/rettighetshaver med pålegg om å rette gjenstående mangler, dersom disse ikke blir rettet innen fristens utløp; jfr. pbl paragraf 114.

ENERGIATTEST

Adresse	Oskar Braatens gate 4A
Postnr	0474
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	105 /
Gnr.	225
Bnr.	388
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1282079
Dato	22.06.2021



Innmeldt av	Alexander Svensen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1898
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Oskar Braatens gate 4A
Postnr/Sted: 0474 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.06.2021 10:25:35
Energimerkenummer: A2021-1282079
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Alexander Svensen

Gnr: 225
Bnr: 388
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Oskar Braatens gate 4A

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 228 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vogts gate Linje 28	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

BARNEHAGER

Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	2 min 0.1 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 72 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	2 min
Bunnpris President	4 min

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

Sandaker Senter	11 min
Apotek 1 Torshov	2 min
Sandaker Vinmonopol	11 min

SPORT

Lilleborg skole	3 min
Lilleborgbanen	4 min
Myrens Sportssenter	4 min
Sagene Squash Senter	6 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

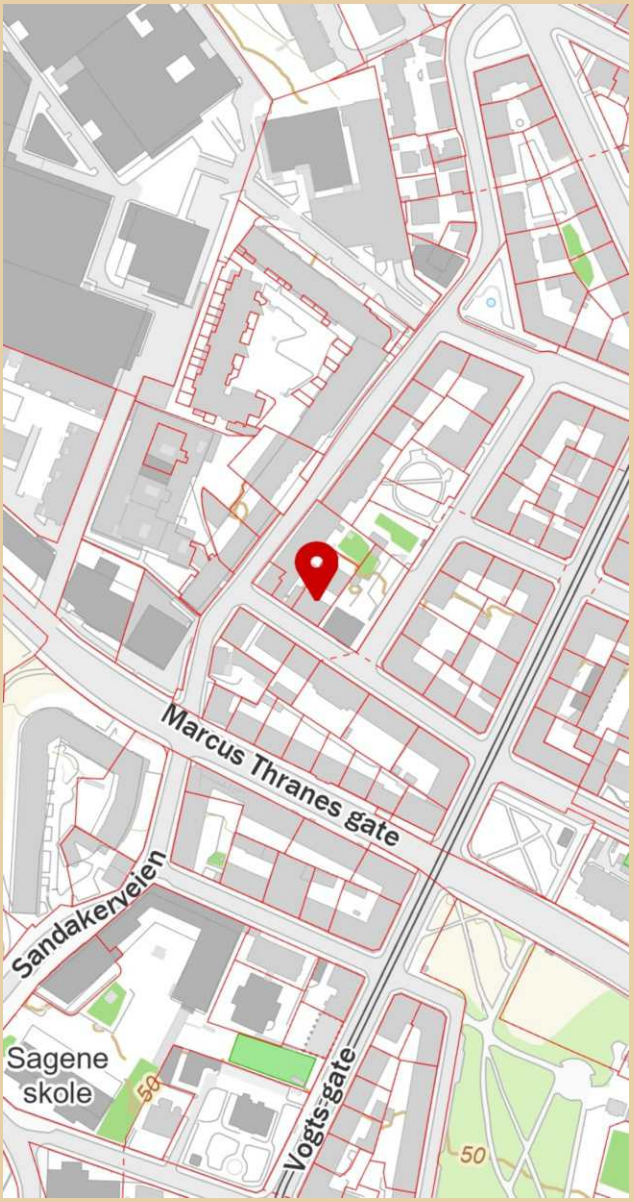
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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:
Oskar Braatens gate 4 A, 0474 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 388, andelsnr. 105 i BORETTSLAGET ØSTGAARDSG 2 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@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.
