PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ØSTGAARDS GATE 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Østgaards gate 5 , 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 179, snr. 37

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



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26241 **Eiendomsverdi ref nr:** CS4391

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong i 4.etasje,beliggende på Torshov i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av forretning-, blokk- og bygårdsbebyggelse.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Leiligheten har oppvarming ved sentralfyring med radiatorer, samt varmt forbruksvann.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, noen vitrine fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp.

Eldre baderom med dusjkabinett og gulvmontert klosett.
Behov for modernisering.

Opplegg for vaskemaskin i skyvedørsgarderobe på ett soverom.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 stk bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

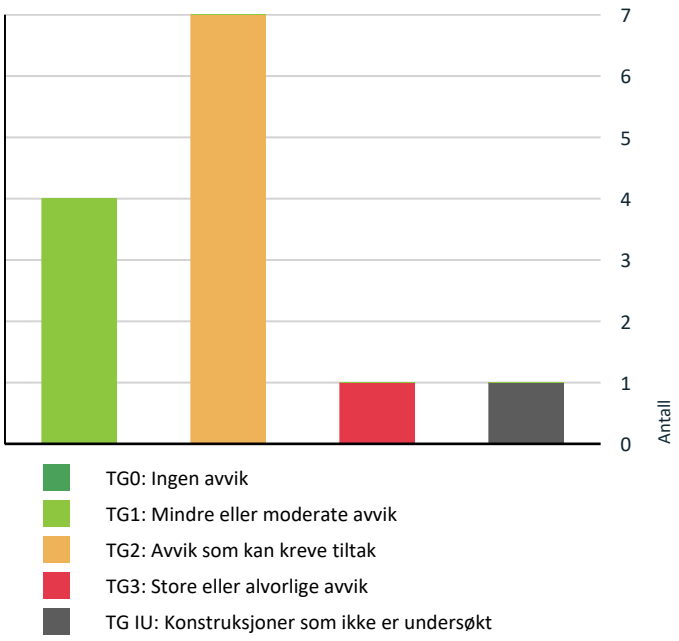
3-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Kjøkkenet har blitt flyttet fra tidligere plassering og til stuen.
- tidligere kjøkken har blitt ett soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 4.ETASJE.



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2020.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
På befaring ble det påvist at døren subber noe i karm.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong med malt dekke.
Rekkverk med plater.
Rekkverkshøyden ble målt til 1,08 m.

–

Sittebenk er plassert nærme rekkverk, som gjør at det blir lavt rekkverk der.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger pusset og malt.
Takkonstruksjoner (valmet) tekket med papp/membran.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen stod ferdig i 1939 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
3-stavs parkett og laminat gulv på soverom.

Vegger:
Malt strie og glatte, malte flater.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,65 m.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.
Kjøkkenet er bygget opp (nivåforskjell).

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

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.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 15-20 mm i entrè/gang.

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 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innerdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på flere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på ett soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med gulvmontert klosett og servant på vegg.
Dusjkabinett.

–

Bad og underliggende konstruksjoner eldre enn 20-25 år.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er påvist bom på enkelte fliser, hull i vegg under servantskap og slitasje på fliser og fuger, malingsavflassing i tak og trolig eldre slukløsning.
Sluk var under dusjkabinett på befaring, ikke kontrollert.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Noen vitrine fronter.
Nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integret induksjonsplatetopp og stekeovn
Plass til kjøle/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på benkeplate, noen fronter, samt det mangler lyslist under

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredning oppfyller tiltenkte funksjoner men oppgradering vil være naturlig på sikt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk/kanal til yttervegg.

Lovligheten av kjøkkenventilator tilknyttet yttervegg er ikke vurdert.
Det henvises til borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak vannrør av kobber. Mindre deler med PEX.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Røranlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.
Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlige visuelle kontroller.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid grunnet alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i skyvedørsgarderobe på ett soverom.

–

Det er montert waterguard (lekkasjesikring) siden den står i ett rom uten sluk.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Anlegget er utført med automatsikringer og 4 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

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

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

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

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

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

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke utført elektrisk arbeid i perioden når jeg har eid leiligheten.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det er ikke utført elektrisk arbeid i perioden når jeg har eid leiligheten.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

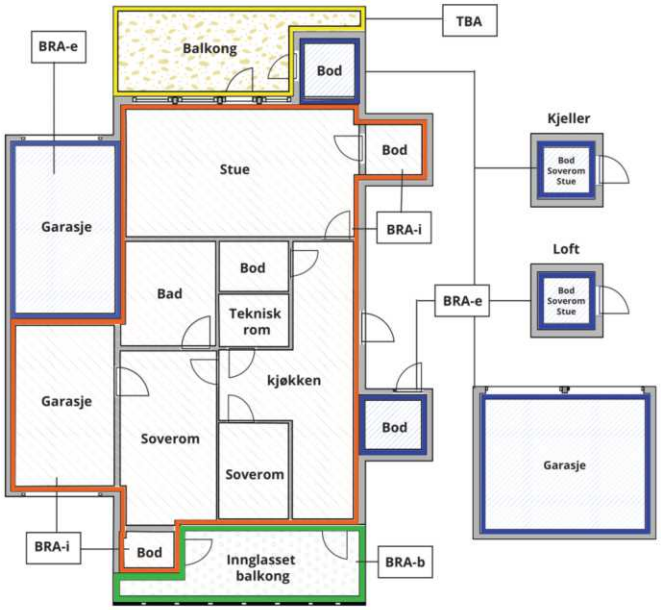
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 4.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	52			52	14
Kjeller (fellesareal)		2		2	
SUM	**52**	**2**			**14**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

4.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 13,6 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 1,9 m².

Bod er merket med nr. 409.

–

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

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

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

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

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.
- Kjøkkenet har blitt flyttet fra tidligere plassering og til stuen.
- tidligere kjøkken har blitt ett soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Lars Marius Hestnes Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	179		37	1769.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Østgaards gate 5

Hjemmelshaver
Øberg Hedvig Elisabeth, Olsen Lars Marius Hestnes

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

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

Eierandel
9 / 400

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med balkong i 4.etasje,beliggende på Torshov i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av forretning-, blokk- og bygårdsbebyggelse.
Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss, trikk og t- bane i nærheten.
Kort avstand til Torshov, Sagene, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Kort vei til handelshøyskolen BI, Sandaker senter og Storo senter med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Torshovparkene og Akerselva med tur og rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1769,3 m².

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 614,- pr. måned og inkluderer internett og varmtvann, opplyst av selger.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.06.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

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

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260388
Addresse	Østgaards gate 5		
Postnr.	0474	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars Marius Hestnes Olsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Tre måneder. Boligen har vært brukt til utleie

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

8444920

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fikk in rørlegger en gang for å få ordnet avløp fra kjøkken til bad. Hagen vvs gjorde jobben. Boligen var utleiebolig så det var rørlegger og leieboer som hadde kontakt. Jeg betalte regningen.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vet at sameiet har gjort arbeider på pipehatter. Usikker på hva. Det var styret som hadde ansvar for oppgaven.

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

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

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen har vært brukt til utleie. Jeg har derfor litenBoligen har vært brukt til utleie. To leieforhold. Har derfor begrenset innsikt i boligen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

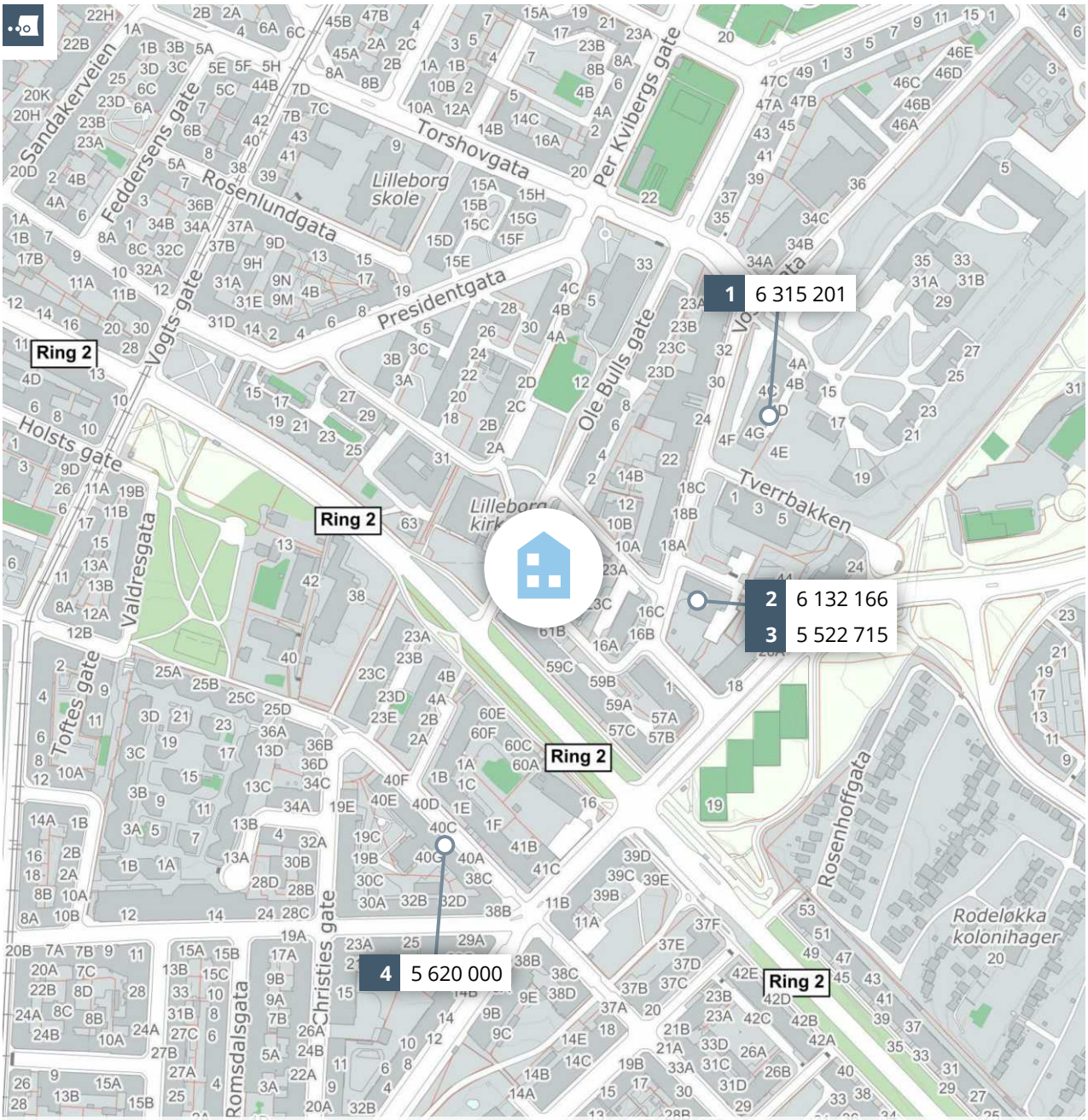
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.06.2026

Signert av *Lars Marius Hestnes Olsen*

Initialer selger:
L O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ØSTGAARDS GATE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 19.06.2026

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: Joakim Bjøntegård.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østgaards gate 5, 0474 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 225 BNR 179 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 9

Verdivurdert til

5 200 000

239 971	5 439 971	104 615
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	2 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	4 614
Formue	15 702
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tverrbakken 4 D 48 m² 1939 2. etg 1 sov				26.02.2026	4 990 000	**6 150 000**	165 201	6 315 201	**131 567**
2	Askergata 2 52 m² 1967 2. etg 2 sov				24.03.2026	5 700 000	**5 910 000**	222 166	6 132 166	**117 926**
3	Askergata 2 52 m² 1966 2. etg 2 sov				16.02.2026	5 300 000	**5 300 000**	222 715	5 522 715	**106 206**
4	Dælenenggata 40 B 56 m² 1936 2. etg 2 sov				28.05.2026	5 300 000	**5 620 000**	0	5 620 000	**100 357**

Dette er en lys og romslig 3-roms hjørneleilighet med en stor og solrik hjørnebalkong på hele 13,6 m². Leiligheten har en god og gjennomgående planløsning med entré, stue og kjøkken i åpen løsning, to gode soverom og bad. Store vindusflater i flere himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse.

Her bor du attraktivt og sentralt på Torshov, i et veletablert boligområde med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Kvaliteter:
- Stor og solrik balkong på 13,6m²
- Høyt og luftig i byggets 4. etasje
- Store vindusflater
- To gode soverom
- *Sameiet har 5 parkeringsplasser til leie etter venteliste
- Kjellerbod med ett gulvareal på ca. 2 m²
- Attraktiv beliggenhet på Torshov

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

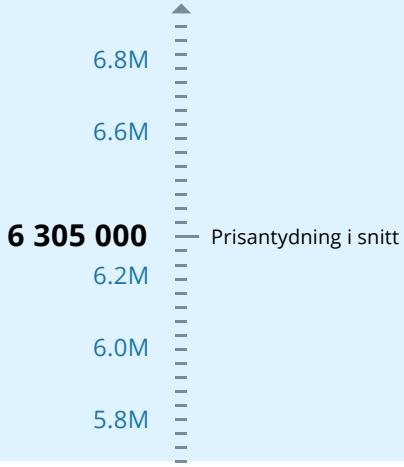
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.02.2021	22.02.2021	04.06.2021	4 700 000	4 600 000	298 027	4 898 027	
22.12.2016		22.12.2016	-	1 150 000	-	1 150 000	2
02.10.2010	23.11.2010	28.02.2011	2 190 000	2 310 000	3 601	2 313 601	
07.02.2008	21.02.2008	30.04.2008	1 790 000	1 650 000	2 661	1 652 661	
01.07.2002		01.07.2002	-	1 360 000	-	1 360 000	
02.02.2000		02.02.2000	-	950 000	-	950 000	
02.10.1989		02.10.1989	-	400 000	-	400 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 9 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

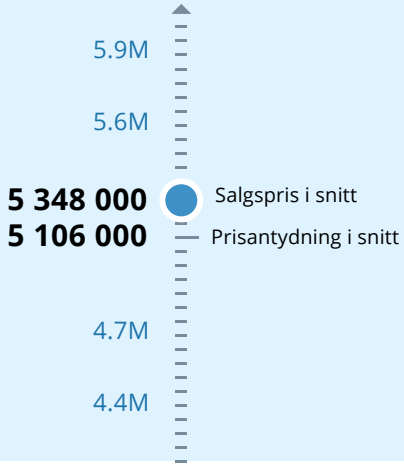


Annonsene har i snitt ligget ute i

51
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

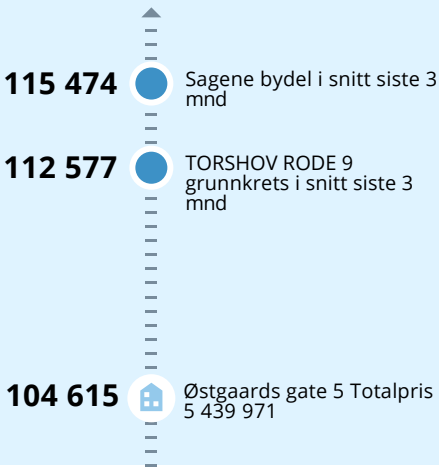


Solgt i snitt i løpet av

17
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



ALLE TALL

Privatmegleren AS
Postboks 349 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 19.06.2026

Deres ref.:

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 37 i Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

Eiendommen:
Gnr. 225, Bnr. 179, Snr. 37 i Østgaards gate 5, 0474 OSLO

Sameiet:
Sameiet Østgaardgt. 1-3-5, org.nr. 991792163
Styreleder: Sarah Løvstad
sameiet-oestgaardsgt1-3-5@styremail.no

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Olsen, Lars Marius

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 4 614,00

Fellesutgifter	4 614,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

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

Fellesgjeld:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	1636.21.55596
Lånebeskrivelse:	Dnb
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%

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

Andel fellesgjeld:	239 971
Andel fellesformue:	15 702

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

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

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

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

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

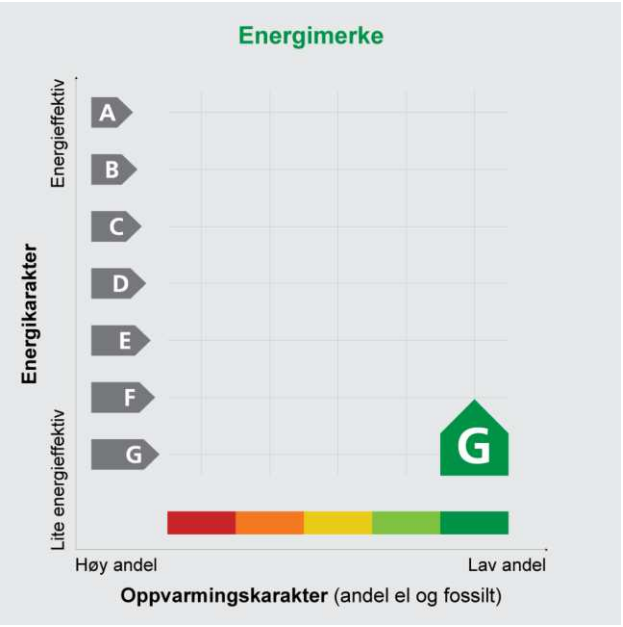
Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

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

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

ENERGIATTEST

Adresse	Østgaards gate 5
Postnr	0474
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	225
Bnr.	179
Seksjonsnr.	37
Festenr.	
Bygn. nr.	80556047
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2021-1219285
Dato	26.01.2021



Innmeldt av	Susanne Aagaard Campbell

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.

Ole Bullsgt 11

Jnr. 1172/1938

Varningshus.

A N M E L D E L S E .

8 bl. tegninger.

N.D.

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

Duplikat I sendt Brandchefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

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

Innlevert 4. juli 1938. Attestert

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

Oslo den 5-7-1938.

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

Opmålingssjefen
Mott 8 JUL 1938

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

Oversendes hr. reguleringschefen.

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

Oslo opmålingsvesen 15/7-1938.

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

LH/GL

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

Oversendes herr vannverkschefen.

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

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

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

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

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

Fortågstigningen er 8 cm.

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

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

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

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

Der gjöres opmerksom på byplanvedtektenes § 2 som uttaler:

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

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

Oslo reguleringsvesen, den 21. juli 1938.

Norvin Voll L. Halten

AHj/GE.

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

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

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

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

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

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

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

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

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

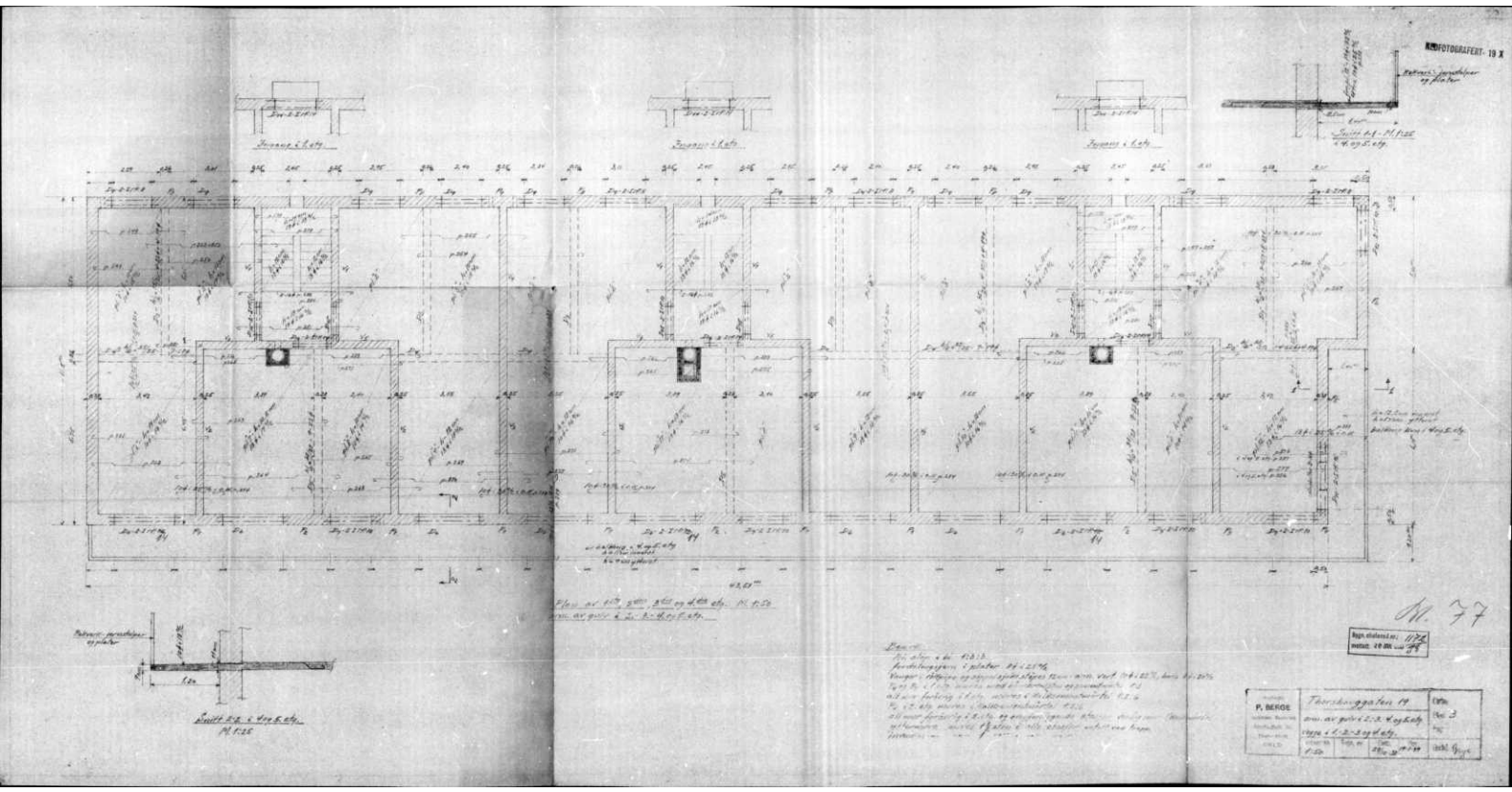
Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

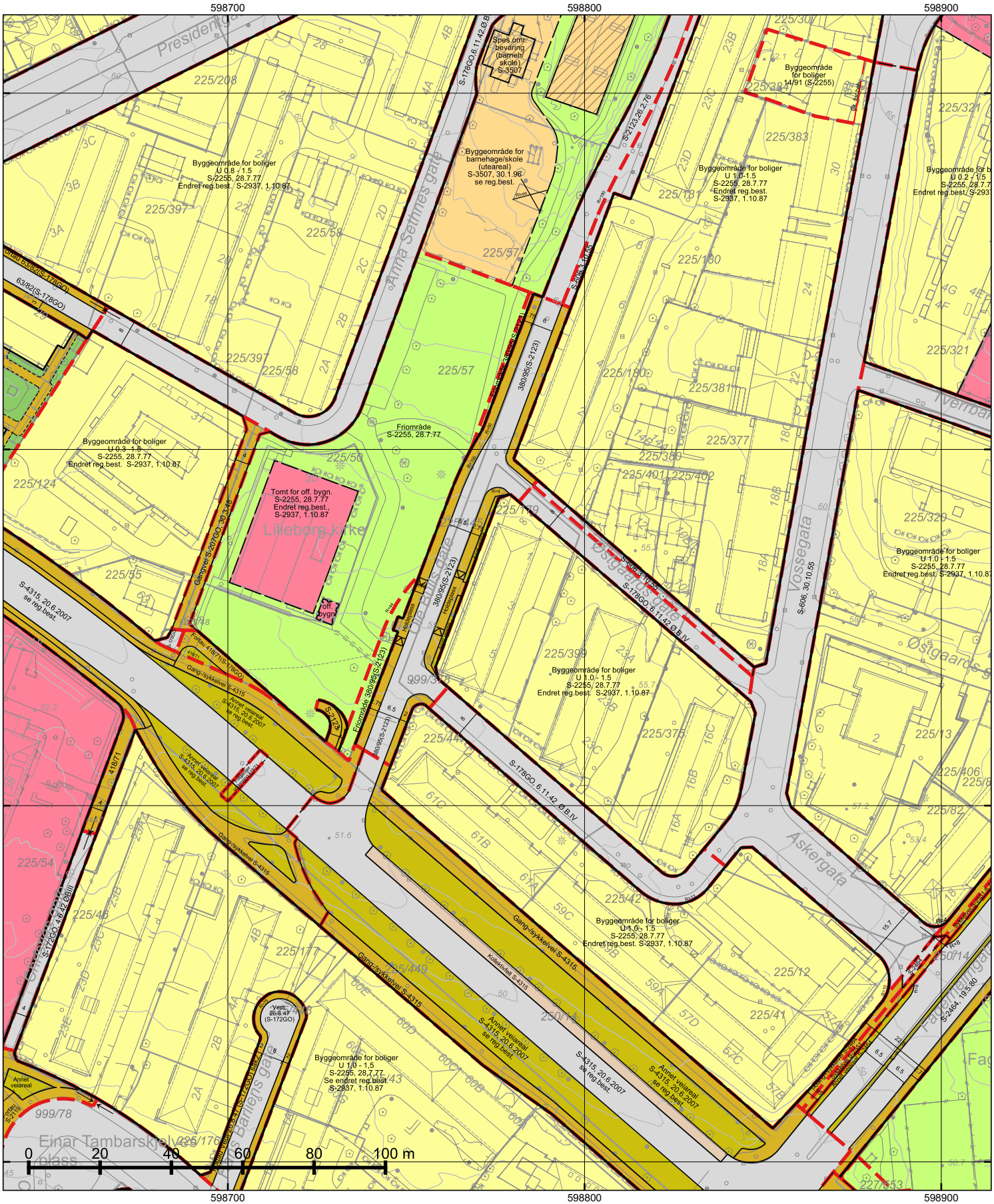
Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 30 juli 1938.

3 - AUG. 1938 1172/38

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


FOTOGRAFERT 19 X
Snitt A-A M 1:25
Snitt B-B M 1:25
P. BERGE
Tårnbyggaten 19
Nr. 77



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

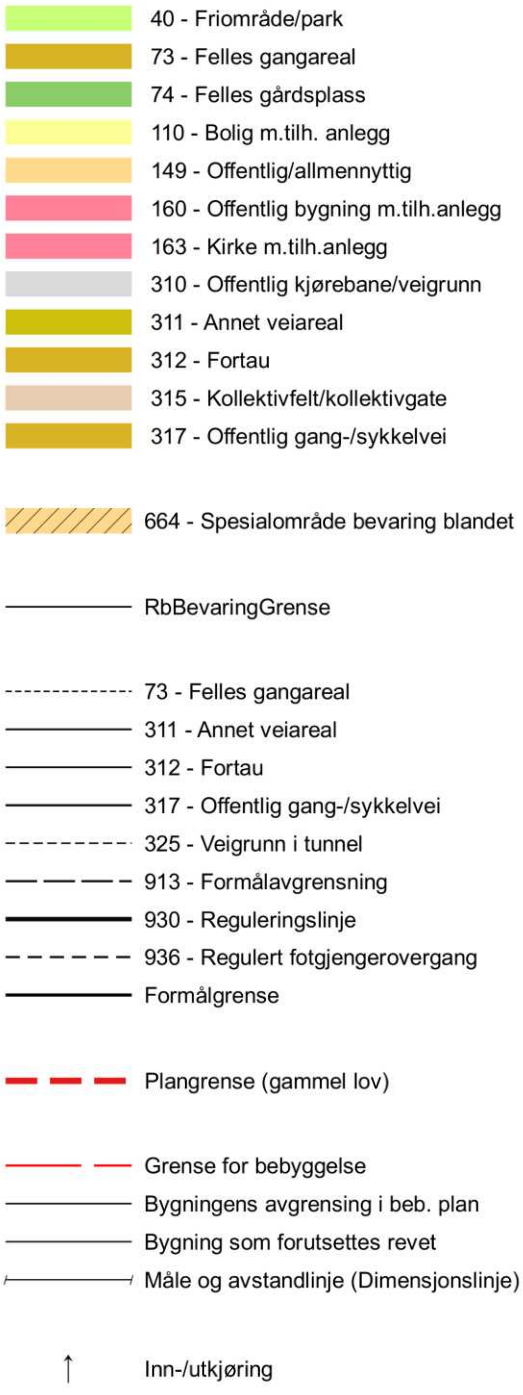
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

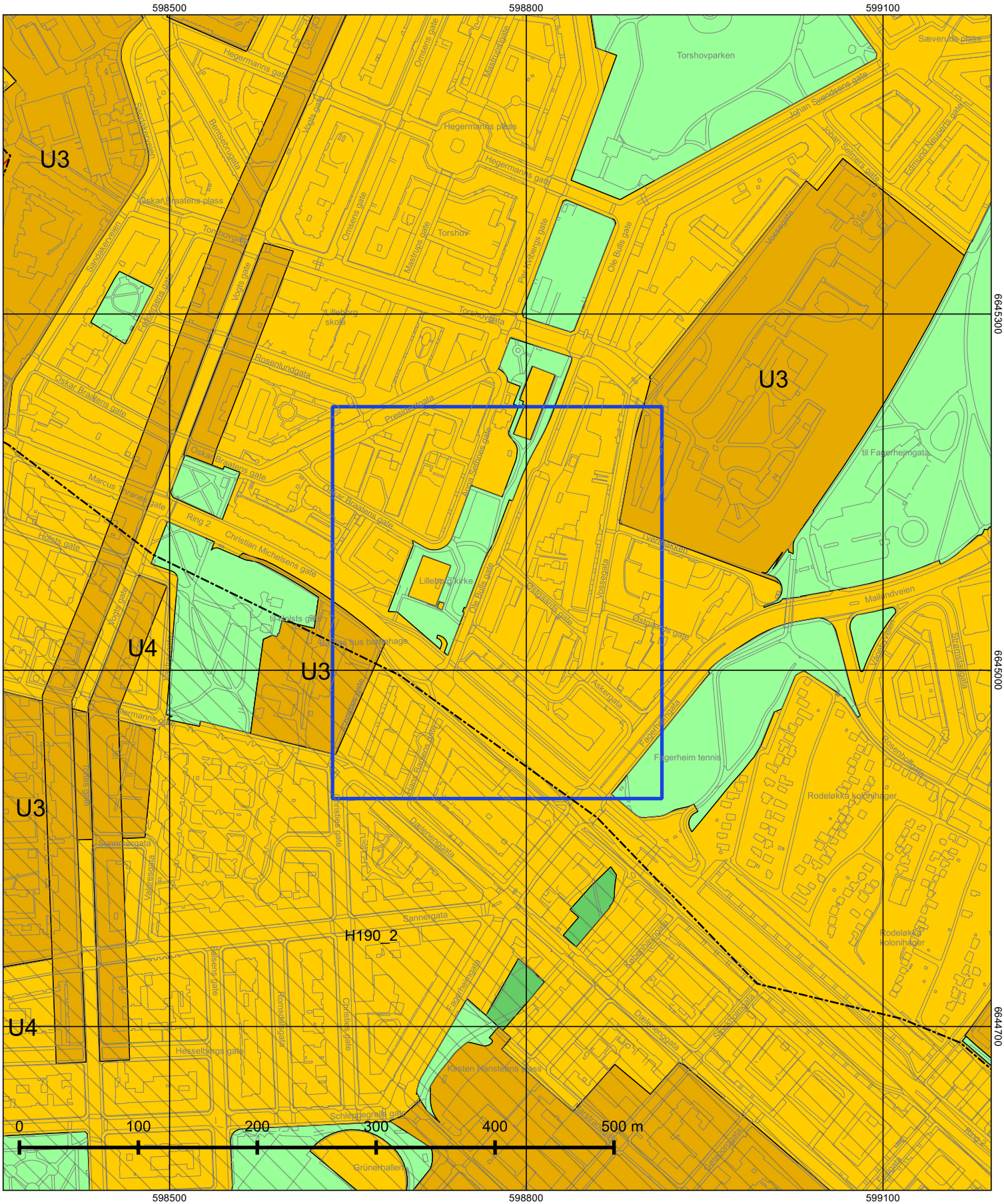
PlottID/Best.nr: 159476/ 86535012
Adresse: Østgaards gate 5
Gnr/Bnr: 225/179
Deres ref.:
Kommentar:

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: 16.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159476/86535012
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.06.2026
Kunde: Sara Der¿s Eriksmoen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535012
Deres ref: 15861/ SARAER

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 179.

Vi viser til bestilling av 16.06.2026 for eiendom gnr. 225, bnr. 179.

GNR. 225 BNR. 179

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.10.1938.

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

1769 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

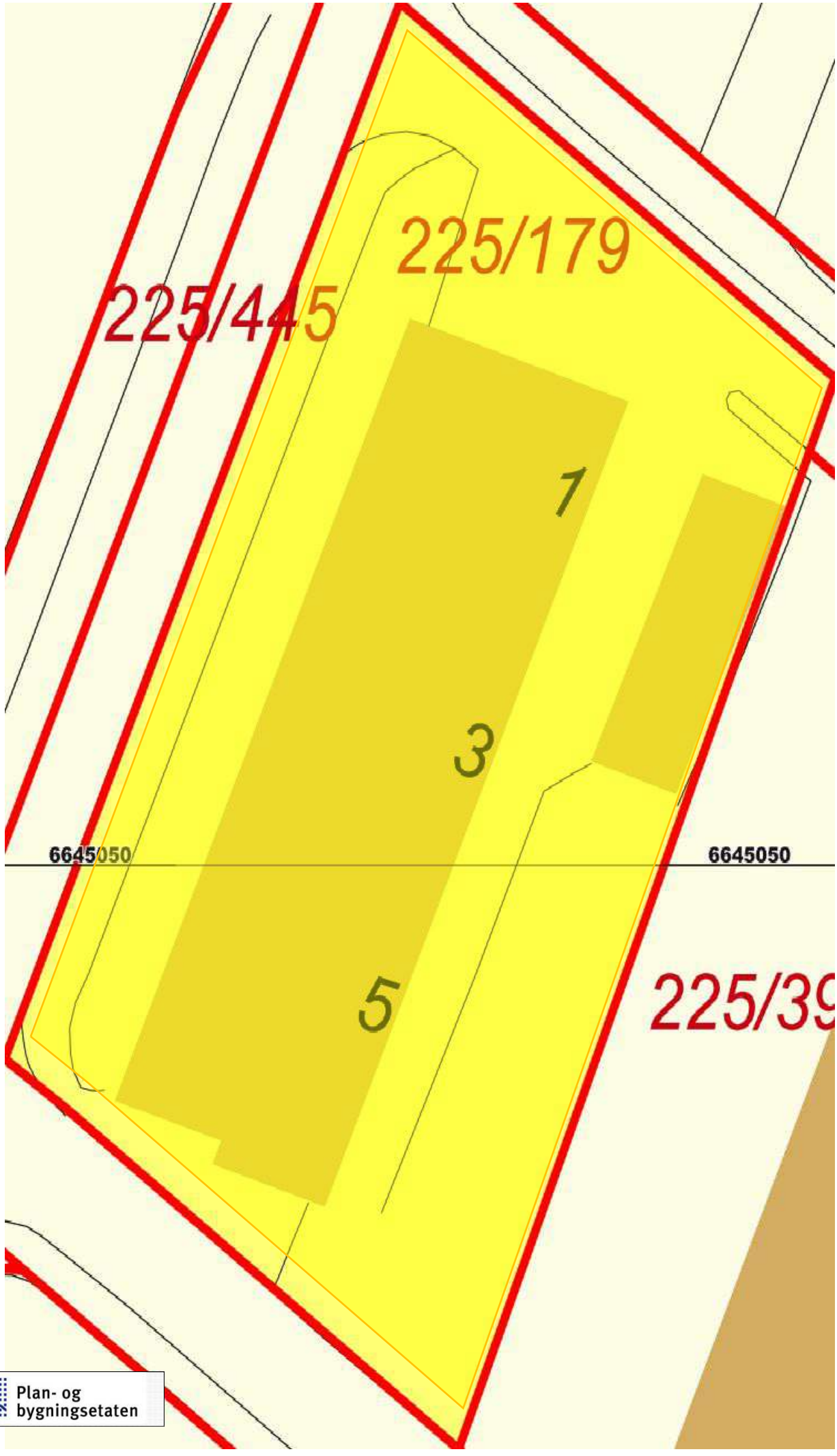
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


225/179
225/445
1
3
5
6645050
6645050
225/39
Plan- og bygningsetaten

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Østgaardsgate 1-3-5

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

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

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

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

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

1 SAKER TIL BEHANDLING
1.1 Konstituering

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

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

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

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

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

1.2 Godkjennelse av regnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Gjennomgang av årsrapport
Årsrapport gås igjennom.

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

Forlag til vedtak:
Styre honoreres 15 000,-.

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

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

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

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

1.7 Budsjett 2026
Vedlagt budsjett gjennomgås.

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

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

Orienteringssak 2: Sammenslåing av uteområde. Se vedlegg 2.

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2025

Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

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

visma sign

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

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

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

Resultatregnskap for 2025
Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026

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

Balanse 31.12.2025
Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

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

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

Balanse 31.12.2025
Sameiet Østgaardgt. 1-3-5

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

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

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

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

1 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

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

2 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Fordringer

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

3 Personalkostnader

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

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

4 Vedlikehold og reparasjon

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

5 Renhold

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

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

6 Ekstraord vedlikehold, og rep

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

7 Revisjonshonorar

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

8 Tilleggshonorar forr.førsel

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

9 Langsiktig gjeld

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

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

10 Forskuddsbetalte kostnader

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

11 Negativ egenkapital

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

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

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

Til årsmøtet i

Sameiet Østgaardsgate 1-3-5

Oslo, 18. mars 2026

15062 14088

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

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

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

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 18. mars 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Vedlegg 2

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

Årsrapport for styreperioden 2025-2026

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

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

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

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

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

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

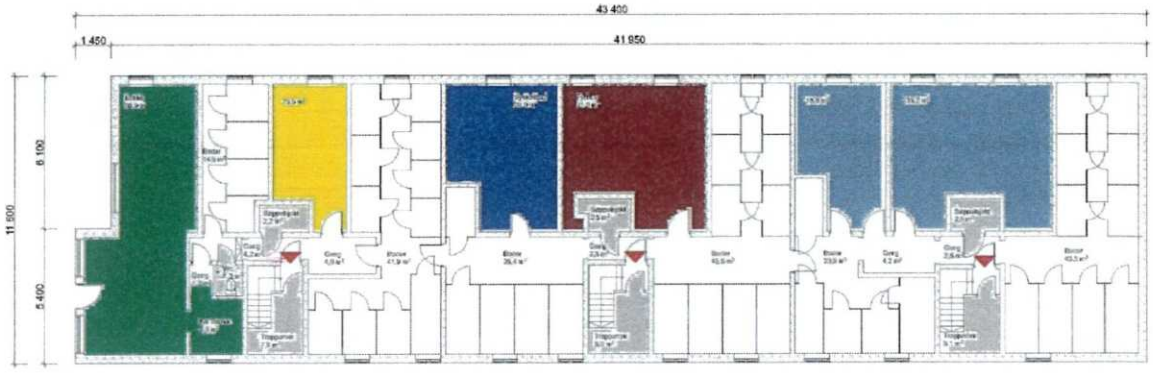
(2) Når det gjelder sammenslåing av sameiet og borettslaget, har styret fått (via tidligere styreleder) et notat om eventuell oppløsning av borettslaget og vurdering av konsekvenser utarbeidet av et advokatfirma (det ligger i beboerportalen), samt et omtrentlig tilbud på 100 000 eks mva fra et advokatfirma.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

Saker til årsmøte fra styret

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

Forslagsstiller: Styret - Østgaards Gate 1-3-5

Oversikt over kjelleren i sameiet



PLAN KJELLER

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

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

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

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

Ubenyttet lokale i kjelleren (gult)

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

Noen idéer styret har kommet opp med er:

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

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

Alle innspill er velkomne.

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

Forslagsstiller: Styret - Østgaards Gate 1-3-5

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

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

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

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

Sak til årsmøte – Forslag om overgang til OBOS Forvaltning

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

Bakgrunn

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

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

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

Vurdering

Ved overgang til OBOS vil sameiet blant annet få:

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

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

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

Økonomiske konsekvenser

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

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

Fordeler

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg 3



Tilbud på forretningsførsel

Sameiet Østgaardgt. 1-3-5
29.09.2025

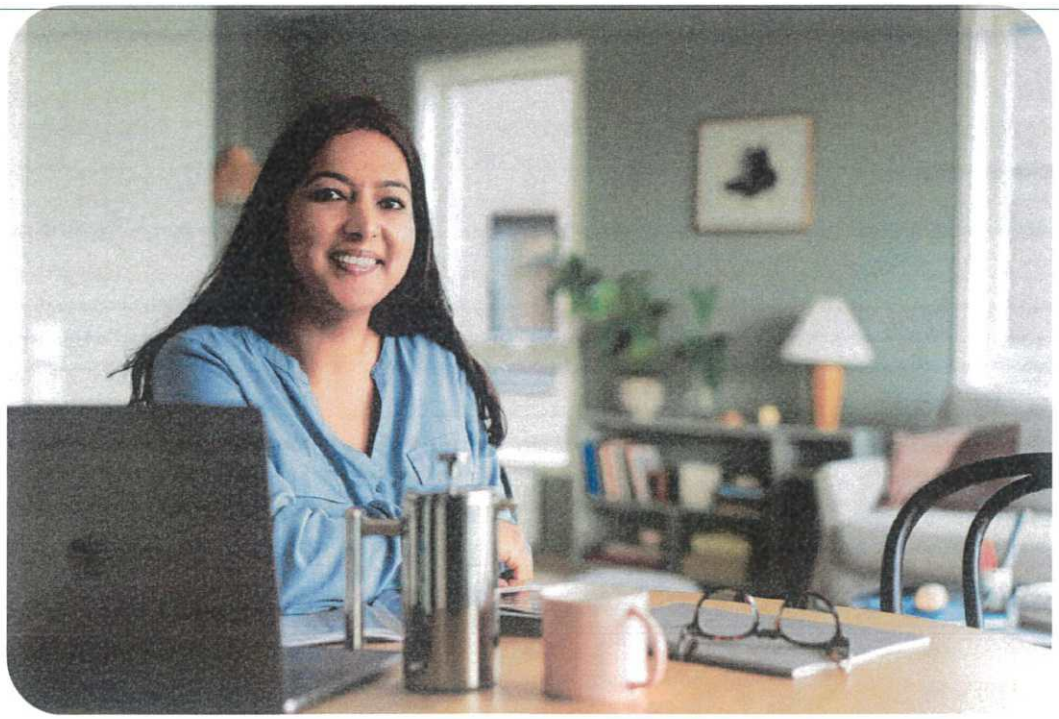
OBOS

Alt styret ditt trenger – i en pakke

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

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

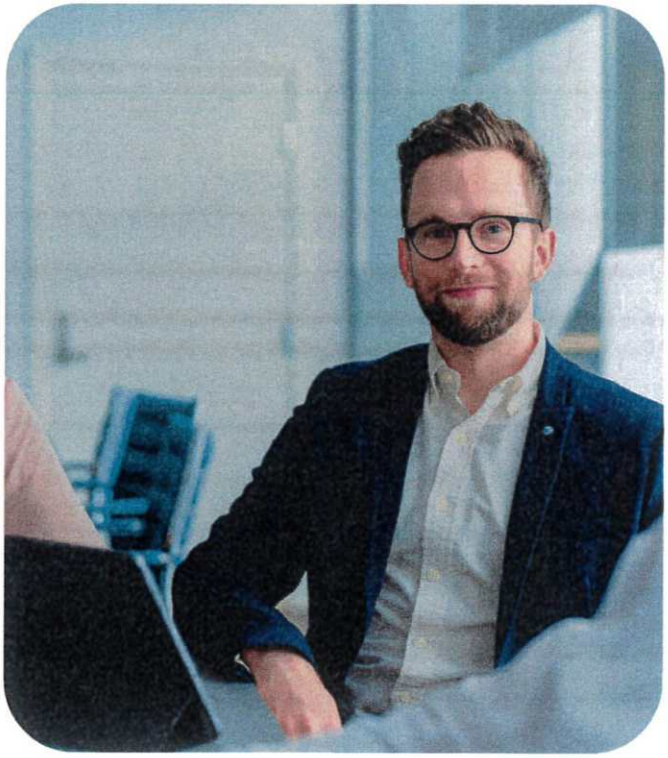
Vi tilbyr en verktøykasse med tjenester som dekker de fleste behovene styret har gjennom året. På neste side finner dere en oversikt over hva som er inkludert i avtalen.



Inkluderte tjenester

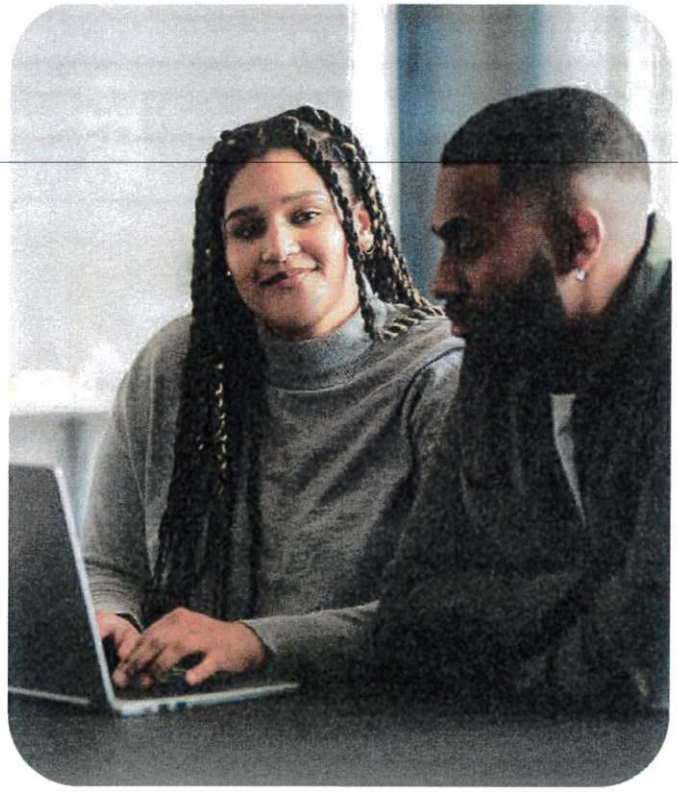
Regnskap og årsoppgjør

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



Fast kontaktperson/rådgiver

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



Eierskifte

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

Digitale kundeløsninger – Styrerommet og Vibbo

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



Fast honorar

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

Årlig kostnad

74 816,-

Eks.mva

Pris inkludert mva per år: 93 520,-

Enkel overgang

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

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

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

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

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

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

Beste hilsen
Obos Eiendomsforvaltning AS

Petter Aronsen-Kongerud, Salgssjef Forvaltningstjenester
Telefon: +4799362555

OBOS

Eventuelle tilleggtjenester:

Priser

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

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

Sameiet Østgaargt. 1-3-5
V/seksjonseierne

Oslo: 16.02.26

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

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

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

Hvorfor velge OBOS

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

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

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

BESKYTTET

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

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

Med vennlig hilsen

OBOS Eiendomsforvaltning AS,

Salgssjef Petter Aronsen Kongerud

Mail: petter.aronsen.kongerud@obos.no

www.oboseiendomsforvaltning.no

BESKYTTET

Gode verktøy er halve jobben

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

Styrerommet

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

Styremøter

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

Oppgaver i styret

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



HMS

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

Faktura og økonomi

- Full konto-oversikt på alle typer kontoer

BESKYTTET

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

Digitale årsmøter

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

Kontroll på leverandører, avtaler og innkjøp

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



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

Dokumentarkiv og Microsoft Office Online

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

E-postløsning

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

Ta betalt -digital håndkasse

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

BESKYTTET

Vibbo gjør det enkelt å kommunisere med beboerne!

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

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

Hjemmeside, intranett og sosialt nettverk i en og samme løsning

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

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

Hold oversikt over beboerkommunikasjonen!

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

Alt blir ordnet i temaer

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

Sosialt nettverk -deres egen «facebook»

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

Har jeg betalt felleskostnadene mine?

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

Les mer på www.vibbo.no

BESKYTTET

Tilgang til et korps av fageksperter

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

Prosjektering, vedlikehold og teknisk kompetanse

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

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

Juridisk rådgivning

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



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

Søk om støtte til miljøtiltak i boligselskapet

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

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

OBOS-prisen

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

BESKYTTET

Rabattavtaler -sammen er vi sterke!

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

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

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

BESKYTTET

ALLE TALL

Protokoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Østgaardsgate 1-3-5

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

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

Til stede: Sarah Elise Arntzen (anr. 3), Jesper Kjær (anr. 11), Aurora Thommessen (anr. 17), Sarah Løvstad (anr. 18), Lucia Pastor-Roux (anr. 19), Katrine Kade (anr. 22), Mathias Bjørgum (anr. 24), Trym Grande (anr. 25), Øystein Flø Baste (anr. 26) Magnus Skrede Myrvold (snr. 33), Stian Carlsen (snr. 38)

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

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

1 SAKER TIL BEHANDLING
1.1 Konstituering

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/52aba731-6774-4d93-8e52-24e18f1f3fa9
visma sign
www.vismasign.com

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

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

Trym Grande signerer sammen med møteleder Stian Carlsen.

1.2 Godkjennelse av regnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.3 Gjennomgang av årsrapport
Årsrapport gås igjennom.

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

Forlag til vedtak:
Styre honoreres 15 000,-.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å øke styrehonoraret til kr. 55 000,- vist i budsjett 2026.

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

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

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/52aba731-6774-4d93-8e52-24e18f1f3fa9
visma sign
www.vismasign.com

Nytt styre i 2026 vil bestå av:
Styreleder: Sarah Løvstad
Styremedlem: Sarah Elise Arntzen
Styremedlem: Jesper Kjær
Styremedlem: Stian Carlsen
Styremedlem: Trym Grande
Styremedlem: Lucia Pastor-Roux
Varamedlem: Øystein Flø Baste
Varamedlem: Aurora Thommessen
Varamedlem: Magnus Skrede Myrvold

1.6 Forslag om overgang til Obos Forvaltning

Forslagstiller: Styret
Se vedlegg 2 og vedlegg 3

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

Det ble gjort endringer i forslag til vedtak til:
«Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå avtale med OBOS om forvaltningstjenester basert på fremlagt tilbud dersom det er hensiktsmessig etter at styret har gjort en ny vurdering»

Vedtak: 9 stemmer for og 2 imot. Nytt forslag over ble vedtatt.

1.7 Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/52aba731-6774-4d93-8e52-24e18f1f3fa9
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Trym Grande
6b60be70-636e-4a0b-b392-c1b57f68a668 - 2026-04-07 15:25:18 UTC +03:00
BankID - 581345bc-f9f7-409d-bb2f-15a130ab21c1 - NO

Stian Carlsen
1bdd495a-b15a-43e4-b843-746ef8a22aad - 2026-04-10 09:49:05 UTC +03:00
BankID - 302faafe-e976-49b6-8b75-9257321ee73b - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØSTGAARDSGT. 1-3-5.

Fastsatt på sameiermøte 02.06.2015. Vedtektene avløser tidligere vedtekter og gjelder fra årsmøtet. Vedtektene er samordnet med eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1 Sameiet

Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner i Østgaardsgt. 1-3-5 gnr. 225 bnr.179 i Oslo.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendommen.

Sameiet består av i alt 45 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Sameiet er registrert i Folkeregisteret.

§ 2 Eierforhold m.v.

Sameierens rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (eierssl)og disse vedtektene.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 9, i forhold til den sameierbrøk som er fastsatt for den enkelte seksjon.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens leiligheter som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 11 -07-1974, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Seksjonen kan fritt omsettes og pantsettes, men salg skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Boligseksjonene skal kunne benyttes til beboelse og kan ikke endres til ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen annen måte som medfører gene for de øvrige beboerne av eiendommen, jfr. oppdelingsbegjæringen tinglyst 11-07-1974.

§ 3 Ordinært sameiermøte.

Sameiermøte er sameiets øverste organ, og medlemmer av sameiermøtet, er samtlige seksjonseiere (sameiere).

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Revisor kan innkalles og har rett til å være til stede på sameiermøtet, og til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, de forslag som skal behandles på møtet og styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandle på årsmøtet, skal sendes styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 4, 3. ledd, skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være gjengitt i innkallingen.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

For eierseksjonene som er organisert som borettslag stemmer den enkelte andelseier for sin underliggende eierseksjon.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Ordinært sameiermøte skal behandle:
1. Styrets årsrapport.
2. Regnskap.
3. Revisors beretning.
4. Valg av styre.
5. Valg av revisor.
6. Andre saker som er tatt med i innkallingen.

Når det er stemmelikhet eller ikke tilstrekkelig flertall for vedtak, skal årsmøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært sameiermøte eller om saker skal utsettes til neste årsmøte.

§ 4 Sameiermøtes kompetanse.
I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som nevnt nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det er nødvendig med 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet og utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, samt krav om sikkerhetstillatelse for hver sameiers ansvar for utgiftene.

2. Fastsetting av vedtekter eller endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt om sikkerhetsstillelse utover eierssl. § 25 krever enstemmighet blant alle sameierne.

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen, dog § 9, 2. ledd nedenfor.

§ 5 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen minst har 1 /10 av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles.

§ 3, 6. og 7. ledd gjelder tilsvarende.

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

Styrets arbeidsoppgaver er å effektuere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsfører og styret er ansvarlig for forsvarlig drift m.v. av eiendommen.

Det velges et felles styre for Sameiet Østgaardsgate 1-3-5 og Borettslaget Østgaardsgate 1-3-5.

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

Det innkalles til styremøte av styreleder i samarbeid med forretningsfører, etter behov, eller når forretningsfører eller minst ett styremedlem krever det.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggende for sameierne og ved salg som er besluttet av årsmøtet representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 7 Forretningsfører.
Sameiets daglige drift skal administreres av forretningsfører som ansettes på sameiermøte. Styret kan gi ham instruks. Styret fastsetter hans godtgjørelse og fører tilsyn med at han oppfyller sine plikter. Forretningsfører avgjør alle spørsmål vedr. den daglige drift av eiendommen, påser at ordensforskrifter blir overholdt, effektuerer vedtak truffet av styret eller sameiermøte, og har ellers de fullmakter som er nødvendige til den daglige drift.

Forretningsfører skal føre regnskap i.h.t. regnskapsloven av 17. juli 1998 nr. 56 og fordele fellesutgiftene i.h.t. sameierbrøken.

§ 8 Revisjon.
Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor etter valg på sameiermøtet.

§ 9 Fellesutgifter.
Utgifter til eiendomsskatt og faste avgifter, forsikringer, gårdslys, vaktmester, forretningsfører, ytre vedlikehold og andre utgifter som det ikke er praktisk å dele opp, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Indre vedlikehold påhviler hver enkelt sameier.

På grunn av de budsjett styret og / eller forretningsfører legger frem, fastsetter sameiermøtet et månedlig à konto – beløp som innbetales til sameiets konto av sameierne den 1. i hver måned. Dersom det skulle oppstå uforutsette utgifter p.g.a. off. påbud etc., kan styret beslutte å endre månedsbeløpene hvis de er utilstrekkelige. Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggsinnbetalinger av den enkelte sameier. Vedtak om dette fattes på sameiermøtet og krever tilslutning av dem det gjelder.

§ 10 Ansvar for sameiets forpliktelser.
For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i. h. t. sin sameierbrøk. De sameierne som har båret større kostnader enn sameierbrøken, har krav på det overskytende.

Som sikkerhet for krav mot en sameier har de andre sameierne legalpant i.h.t. eierssl § 25.

§ 11 Mislighold.
Pålegg om salg.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierssl. § 27. Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4 – 18 og 4- 19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11 – 7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalg som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalget ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11 -20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

Fravikelse.
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæringen om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierssl. § 26 om salg.
Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13 – 6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 12 Ugildhet for styremedlemmer m.v.
Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål hvor vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder forretningsføreren.

§ 13 Indre vedlikehold, husordensregler m.v.
Sameierne plikter å følge til enhver tid gjeldende husordensregler. Sameierne plikter også å sørge for at seksjonens leietakere og brukere blir gjort kjent med husordensreglene.
Husordensreglene kan bare endres av sameiemøtet med ordinært flertall.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike.

Skade på eiendommen som skyldes sameier, hans husstand eller andre som han har gitt tilgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§ 14 Tvistemål.
Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere hører i første instans under Oslo byrett.

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Endret (§ 13 om indre vedlikehold, husordensregler m.v.)på sameiermøtet 01.04.2009.

§ 15 Elektronisk kommunikasjon
All fakturering og kommunikasjon vedrørende sameiet, sameiermøter og styresaker kan foregå via e-post eller andre egnede elektroniske kommunikasjonsløsninger. Dersom en sameier ikke oppgir e-post til slik elektronisk kommunikasjon kan sameieren ilegges fakturagebyr eller gebyr for utsendelse.

Oslo 02.06.2015

Finn Blystad	Thor-Håkon Jahr

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIE ØSTGAARDSGATE 1-5

VEDTATT PÅ SAMEIEMØTET 28.04.2010

1 Innhold:

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

2 Innledende bestemmelser og definisjoner

2.1 Styrets representant

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

2.2 Ansvar

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

2.3 Brudd på husordensreglene

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

3 Husordensregler

3.1 Ro i leilighetene

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

3.2 Lydnivå

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

3.3 Arbeider i leiligheter og fellesrom

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

3.4 Ventilasjon og lufting

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

3.5 Fyring og varmtvann

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

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

3.6 Bad, wc, kraner og våtrom

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

3.7 Balkonger

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

3.8 Antenner

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

3.9 Merking av ringeklokke og postkasse

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

3.10 Boder

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

3.11 Fellesrom og trappe oppganger

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

3.12 Vaskeri

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

3.13 Renhold av fellesarealene

3.13.1 Trappevask

Sameie benytter eksternt rengjøringsbyrå til vasking av alle trappeoppganger.

3.13.2 Kjeller

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

3.14 Søppel og avfall

3.14.1 Generelt

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

3.14.2 Kildesortering av papir og glass

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

3.14.3 Kildesortering av glass

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

3.14.4 Møbler, kjøleskap, tv, osv.

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

3.14.5 Spesialavfall

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

3.15 Røyking

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

3.16 Uteområdene

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

3.17 Sykkelparkering

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

3.18 Parkering av motorkjøretøy

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

3.19 Dyrehold

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

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

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

3.20 Skadedyr

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

Østgaards gate 5

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

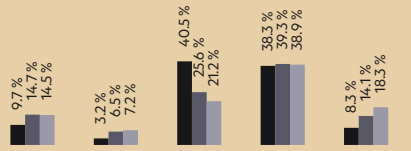
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Bunnpris President	4 min
Coop Extra Vossegata	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

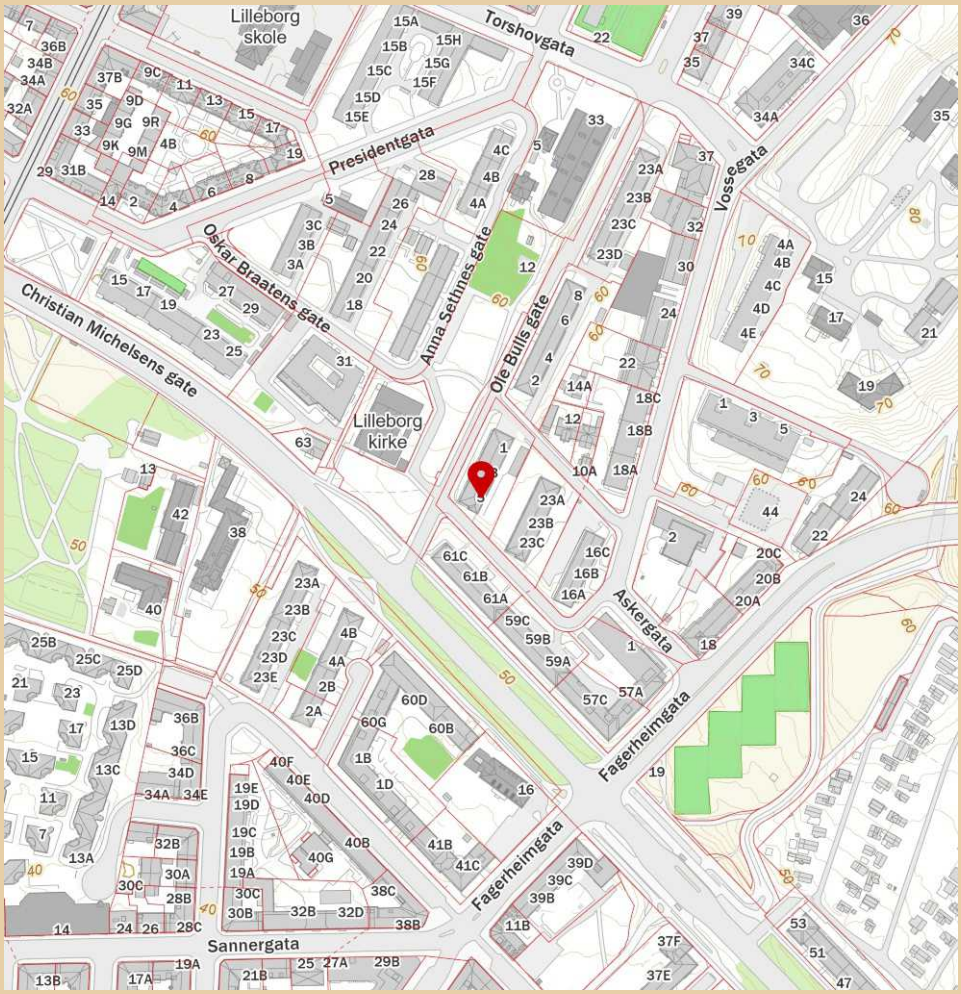
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østgaards gate 5, 0474 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 179, Snr. 37, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260388

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Joakim Bjøntegård

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 952 00 231

E-post: joakim.bjontegard@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.
