PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

ØSTGAARDS GATE 23B

Vedlegg

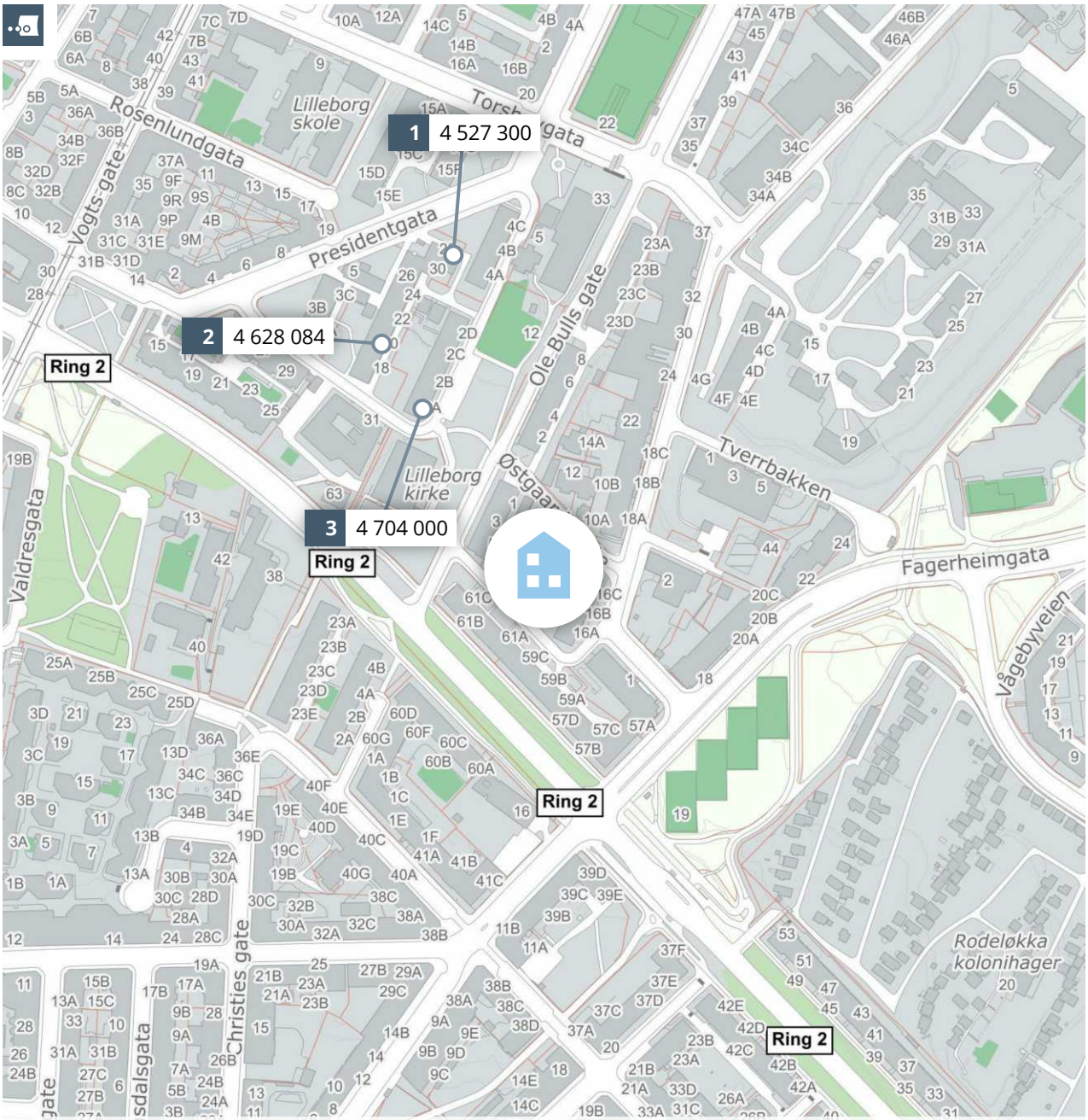
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

ØSTGAARDS GATE 23 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 10.12.2025

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østgaards gate 23 B, 0474 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 225 BNR 399 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 9

Verdivurdert til

4 300 000

160 428	4 460 428	117 380
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	4 642
Formue	17 589
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oskar Braatens gate 30 37 m² 1939 2. etg 1 sov	09.09.2025	3 990 000	**4 500 000**	27 300	4 527 300	**122 359**
2 Oskar Braatens gate 20 39 m² 1939 3. etg 1 sov	06.10.2025	4 450 000	**4 600 000**	28 084	4 628 084	**118 669**
3 Anna Sethnes gate 2 A 39 m² 1939 4. etg 1 sov	28.05.2025	4 390 000	**4 675 000**	29 000	4 704 000	**120 615**

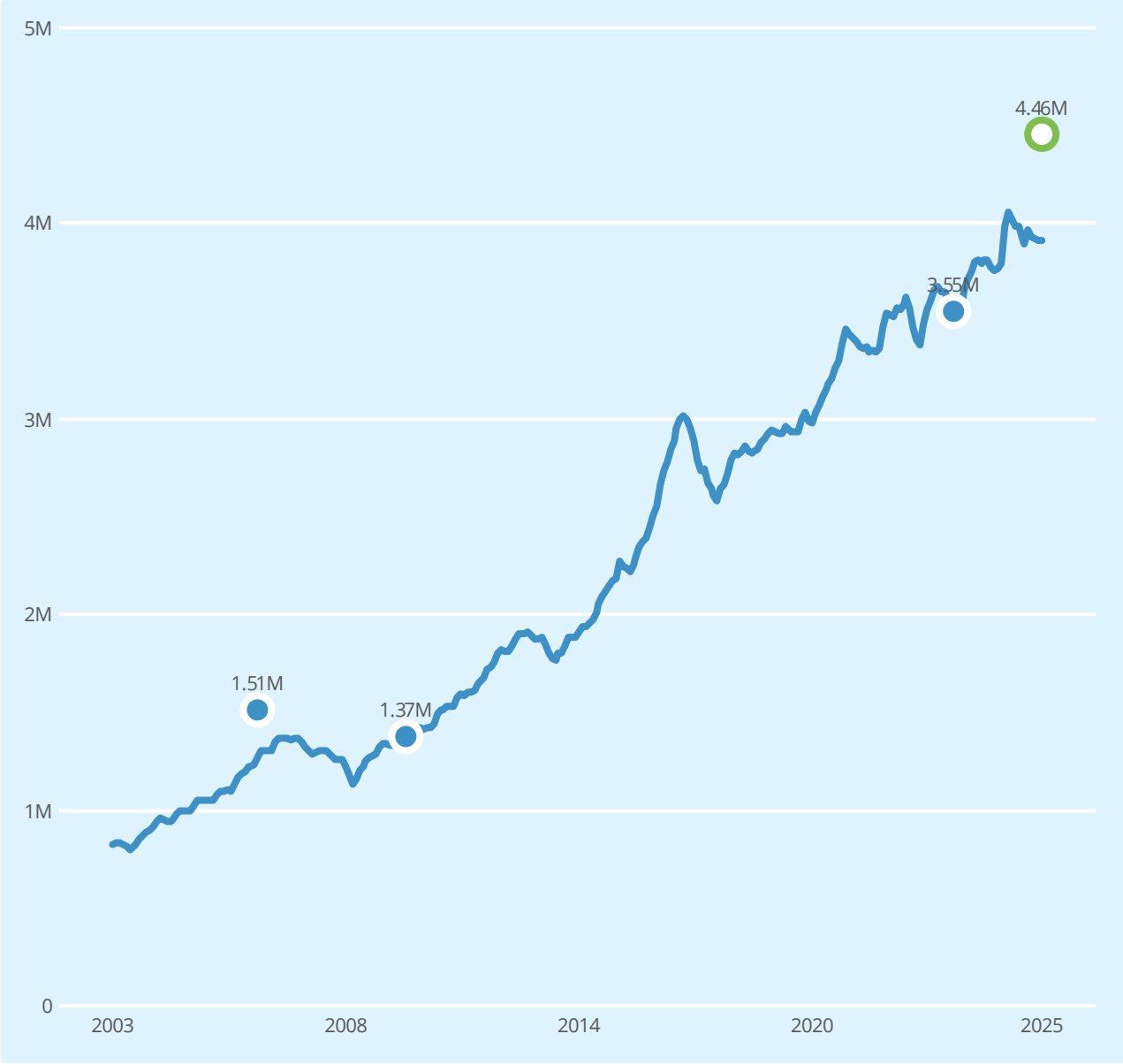
Velkommen!

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.09.2023	02.10.2023	01.12.2023	3 600 000	3 380 000	171 089	3 551 089	2
09.03.2010	20.04.2010	26.05.2010	1 290 000	1 370 000	4 387	1 374 387	
10.08.2006	21.08.2006		1 300 000	1 490 000	19 759	1 509 759	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. totaloppsusset!

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 9 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

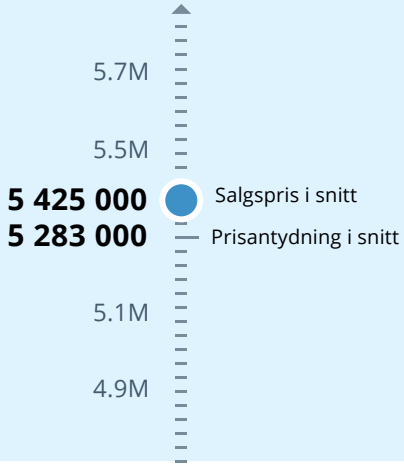


Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

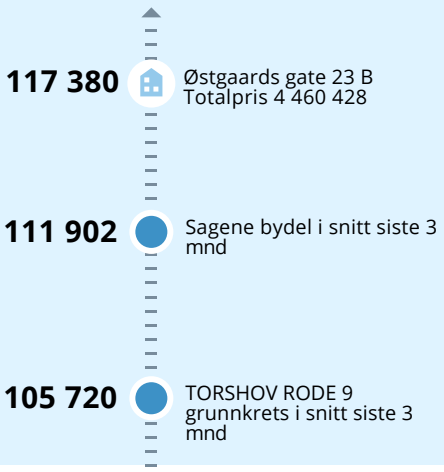


Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Østgaards gate 23 B, 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 399

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 30.11.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25328 **Referansenummer:** JL5948

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

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

Taksator AS

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

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

TANDBERG
TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

tt@taksator.no

906 27 290

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med vestvendt balkong i bygningens 4.etasje, sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Felles varmtvann.

Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varme.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2024 da kjøkkenet ble flyttet ut i stue.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal modell) og kjøle-/fryseskap.
Hvitevarer også nye i 2024 (opplyst av eier).
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Komfyrvakten ble installert i oktober 2025.

Flislagt baderom ,opplyst å være totalt modernisert i 2012 i regi av borettslaget (i henhold til tidligere prospekt).
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til nærområdet.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

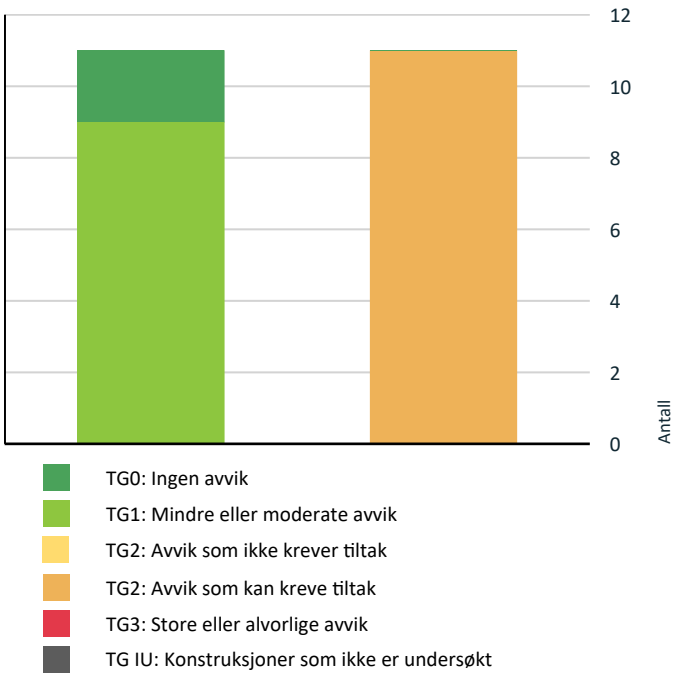
2-roms leilighet i 4. etasje

• Det foreligger ikke tegninger

Leilighetens opprinnelige planløsning er noe endret.
- Kjøkken er flyttet ut i stue (åpen løsning).
- Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom.
- Flytting av et par døråpninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 4. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår
1940

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller.

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Noe slitt og tørr maling utvendig på vinduer.

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 påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) med kikkehull og sikkerhetslås.

Døren er ikke merket med produksjonsår.

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

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Noe slitt og tørr maling utvendig.

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 påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Tremmefliser i plast, lagt over betongdekke.

Rekkverk i betong, med beslag på toppen.
Rekkverkshøyde målt til ca. 82 cm.
Dette er under dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Lave rekkverk kan i værste fall medføre personskade.
Utbedring av avvik bør vurderes, men det er ikke noe formelt krav pr. idag.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Tilstandsrapport

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.
Valmet takkonstruksjoner, tekket med papp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong, hovedsakelig belagt med skifer.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

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

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminatgulv, lagt i 2024.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue måt til ca. 2,73 m.

———

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Tilstandsrapport

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.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført detaljerte analyser av etasjeskillere.

Det ble under befaring observert skjevheter i etasjeskillere, i stue mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet.
Disse skjevhetene er ikke nærmere vurdert.
Dersom skjevhetene er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

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

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 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatt, malt dør i trevirke mot baderom.
Glatte, foliert skyvedør mellom stue og soverom.

———

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

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Soverom:
- Garderobeskap med profilerte fronter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom ,opplyst å være totalt modernisert i 2012 i regi av borettslaget (i henhold til tidligere prospekt).

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Tilstandsrapport

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Det ble i 2013 utført kontroll av fuktsikring.
Kontrollen ble utført av firmaet Norconsult.
Det ble ikke avdekket feil ved kontrollen.
Kontrollrapporten er datert 25.01.2013.

———

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sprekk i flis ved innfesting av den ene dusjdøren (nedre del av veggen).

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er pr. idag ingen behov for tiltak.
Det er ikke unormalt at dører blir plassert i baderommets definerte våtsoner da dette ofte kan være eneste praktiske plasseringen av dører og åpninger.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Man må følge med på materialene og sørge for at disse er godt beskyttet mot vannsøl og fukt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 21 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fallforholdene avviker fra dagens anbefalinger/krav

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Jordfeilkabel er festet til slukrist.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

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

Tilstandsrapport

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servant.
Ny servantinnredning montert i 2025.
Speilskap på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Tilstandsrapport

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjonskanaler så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger, fellesarealer og naboleilighet.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra 2024 da kjøkkenet ble flyttet ut i stue.

Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (smal modell) og kjøle-/fryseskap.
Hvitevarer også nye i 2024 (opplyst av eier).

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Komfyrvakten ble installert i oktober 2025.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Rommet har ellers ingen synlig avtrekksventil.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning.
Spesielt der kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) samt noe utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i innkassing over klosett.
Adkomst via luke.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast.
Rørføringer er lagt skjult i vegg og ført fra soverom (opprinnelig kjøkken).
Rørføringer på soverom er kasset inn.
Eier innehar FDV på arbeid og materiell i forbindelse med flytting av kjøkken.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap på bad.
Ellers er det felles hovedstoppekran i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

——

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er også veggventil på soverom (opprinnelig kjøkken).
Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken (kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering).

Kjøkkenventilator over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er 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
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet sentralvarme fra fyrrom i kjeller.

Felles varmtvann.

Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Radiatorer er opplyst å være byttet i 2012 av SansBygg.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med ukjent alder (eldre automater).
4 fordelingskurser.
Hovedsikring på 32 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Eier innehar samsvarserklæring på de elektriske arbeidene som ble utført i 2012 i forbindelse med modernisering av bad (i regi av borettslaget).
Arbeidene ble utført av Elektro-Sivert.
Samsvarserklæring er datert 18.11.2012.

Det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2023.
Monterring av lamper.
Arbeidene ble utført av Granrud Elektriske.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 31.08.2023.

Eier opplyser at det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2024.
Montering av Plejd lysstyringssystem i stue og på soverom m.m.
Arbeidene ble utført av elektriker (Rett Elektro, Zia Tariq Montøren)
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 25.10.2025.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig

Tilstandsrapport

ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Tilstandsrapport

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

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

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

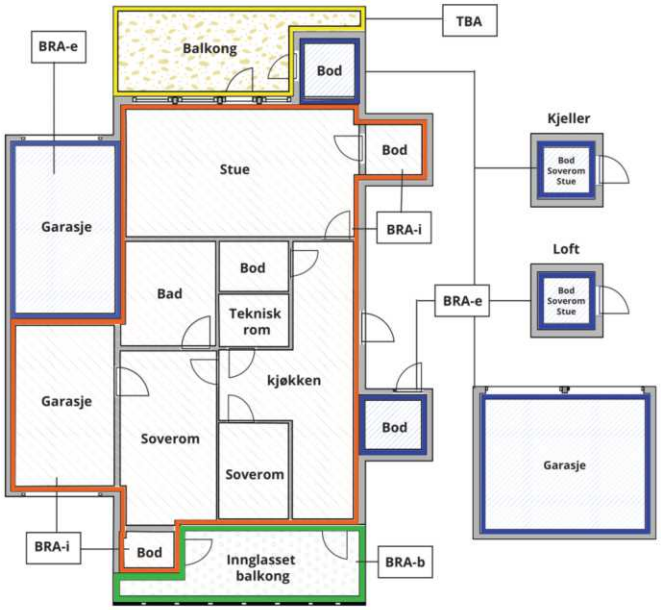
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 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	38			38	5
Kjeller		4		4	
SUM	**38**	**4**			**5**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

4. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 5,4 m².

_____

Kjeller:
Bod på ca. 3,8 m², merket nr. 23.

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Leilighetens opprinnelige planløsning er noe endret.
- Kjøkken er flyttet ut i stue (åpen løsning).
- Opprinnelig kjøkken er gjort om til soverom.
- Flytting av et par døråpninger.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024:
- Lagt nytt laminatgulv.
- Flyttet kjøkken ut i stue og montert ny innredning, samt tilhørende røropplegg og elektriske arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 4. etasje	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Emmy Andrea Høiseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	399		0	1954 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Østgaards gate 23B

Hjemmelshaver
Nye Østgaardsg 23 Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0402

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
23/NYE ØSTGAARDSG 23 BORETTSLAG	941359760	23	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Høiseth Emmy Andrea

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
23	100	17 500	17 589	*31.12.2024*	16 042	*01.11.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet med vestvendt balkong i bygningens 4.etasje, sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles tomt på 1 954 m².
Eiendommen er pent opparbeidet med asfalterte internveier, grøntarealer og variert beplantning samt sittegrupper.

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 642,- pr. måned (kr. 55 704,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, TV/bredbånd, vedlikeholdsfond, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, betjening av andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygård oppført i 1940 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Borettslaget består av 36 leiligheter.
Fellesvaskeri i kjeller.

I 2024 ble det installert brannalarmanlegg i fellesarealer og branntekniske utbedringer.
i 2021 ble det byttet ytterdører til oppgangene.
Nytt porttelefonanlegg ble installert i 2019.
Leilighetenes pulverapparat/brannslukkingsapparat ble kontrollert i 2018. Da ble også alle brannvarslere skiftet ut.
I 2017 ble det utført fasaderehabilitering samt frivillig utskiftning av vinduer og balkongdører.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3295146	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at 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 i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen 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.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251061

Selger 1 navn
Emmy Andrea Høiseth

Gateadresse
Østgaards gate 23B

Poststed	Postnr
OSLO	0474

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251061

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badrom renovert i 2012. SansBygg: Avløpsrør og vannrør er skiftet, eksisterende overflater ble revet og gulv og vegger flislegges. Nedfaret himling ble bygd. Toaletter ble byttet. Elektro-Sivert: Utvidet med en sikring i sikringsskap. Installerte varmekabler, samt en stikkontakt på bad.
Arbeid utført av	SansBygg AS & Elektro-Sivert Installasjon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Oppgradert i forbindelse med renovering av badet i 2012.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2012: Opplegg av 1 stk ny tilførsel (PR 2x2,5mm2) til bad samt montert kombivern 2/15A C/30mA i sikringsskap. Lagt varmekabel type Nexans TKXP Extreme 2-leder 17W/m 300W i gulv på bad. Varmekabel er tilkoblet med effektregulator type MicroMatic 1472208 MRC-1000H. Opplegg av 1 stk 2-pol bryter for lampepunkt i tak. Levert og montert 1 stk taklampe, type SG Enøk 2x9W. Opplegg av 1 stk stikkontakt(er) 2/16A m/j. Radiator byttet i 2012. 2023: Montering av tre stk taklamper 2024/2025: Bytte 3 stk jordfeil automater i sikringsskap. Stikkkontakt for bruk og 1 stk bryter i gang. Montering av taklampe i gang, stue og soverom. Montering av 3 stk stikkkontakter i stue, inkl. trådløs styring og fastmontert dimmer. Flytte strøm til komfyr. Installere komfyrvakt. Montere forbrukstikk 6 stk. Strøm til kjøkken. Montere 2 stk stikkontakter på soverom, inkl. trådløsstyring og fastmontert dimmer. Oljetank er tømt for olje, men fungerer som reserve etter overgang til fjernvarme.
Arbeid utført av	Elektro-Sivert Installasjon AS, Granerud Elektriske & Elektriker'n

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251061

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2024: Bygging av ny vegg mellom stue/kjøkken og soverom. Montering av kjøkken. Bytte gulv. Oppussing av overflater. El og rør er utført av faglærte. 2025: Montering av nytt servantskap og speilskap på bad.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasade ble oppgradert i 2017(inkludert balkonger), takrenner og nedløp ble oppgradert i 2017. Ble lagt nye varmekabler i takrennene i 2019

Arbeid utført av: NA

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Søknadsprosess om å bygge balkonger for øvrige leiligheter. Om vedtatt vil det ikke påvirke denne enheten økonomisk gjennom økte felleskostnader eller fellesgjeld.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251061

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251061

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emmy Høiseth	b3e39d6002cce66dc405 41ff53c7fa75a9f8c5c6	20.10.2025 12:21:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251061

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Nye Østgaardsgate 23		**Vår ref.:**	153/23	**Fødselsdato eier:**	18.04.1997
ØSTGAARDS GATE 23 B		**Type:**	Frittstående borettslag		
0474 OSLO		**Eiere:**	Emmy Høiseth		
Organisasjonsnr:	941 359 760	**Andelsnr:**	23		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 642**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 309
	Felleskostnader	2 805
	Kabel-TV- Bredbånd	328
	Vedlikeholdsfond	100
Tilleggsytelser:	TRAPPEVASK	100

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 642**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 260
	Felleskostnader	2 854
	Kabel-TV- Bredbånd	328
	Vedlikeholdsfond	100
Tilleggsytelser:	TRAPPEVASK	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	160 428	Gjeld siste årsoppg.:	164 971
Klient ajourf. lån:	6 345 896	Klient gj. s. årsoppg.:	6 525 572

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927023339, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.11.2025: 6.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 204

Saldo per 21.11.2025: 6 345 896

Andel av saldo: 160 429

Første termin/første avdrag: 15.08.2015 (siste termin 15.11.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tinius Dahl Fjærn

Adresse: ØSTGAARDS GATE 23 C

Postnr/-sted: 0474 OSLO

E-post: ostgaardsgate23@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 21.11.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	164 971	Andre inntekter:	627
Annen formue:	17 589	Utgifter:	11 218		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 500
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	00023

Boligopplysninger:

Borettslaget Nye Østgaardsgate 23	**Vår ref.:**	153/23	**Fødselsdato eier:**	18.04.1997
ØSTGAARDS GATE 23 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0474 OSLO	**Eiere:**	Emmy Høiseth		
Organisasjonsnr: 941 359 760				

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1940

Gårds/bruksnr: 225/399

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3295146

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1940	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	0	BTA	43
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	153-005	P-rom	38
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri kan bestilles via styret. Ta kontakt med styret på e
-post: ostgaardsgate23@gmail.com

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget har hatt avtale med Ren Service AS. Avtalen ble overført til Gårdreform A/S - Org.nr 944936432 i Mars 2025 da Ren service la ned vaktmester tilbudet sitt.
Vaktmestertjenester er tiltenkt vedlikehold av fellesareal. Ønsker beboer å benytte vaktmestertjenester i egen leilighet og lignende må dette dekkes av beboer selv, og avtales gjennom styret.
Ren Service AS ivaretar oppgaver knyttet til vask av trapp i oppganger
Gårdreform A/S iveretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift, vanning av blomster utendørs, rengjøring, strøing/salting av trapp og inngangspartier og løpende vedlikehold.
Når det gjelder snømåking har borettslaget avtale med ISS Landscaping.

BREDBÅND OG KABEL-TV
Borettslaget har avtale med Telenor som leverer bredbånd, eventuelt TV kan bestilles av hver enkelt andel. Telenor har servicetelefon 09000.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Boligopplysninger:

Borettslaget Nye Østgaardsgate 23	**Vår ref.:**	153/23	**Fødselsdato eier:**	18.04.1997
ØSTGAARDS GATE 23 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0474 OSLO	**Eiere:**	Emmy Høiseth		
Organisasjonsnr: 941 359 760				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:

Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

generalforsamling 2025

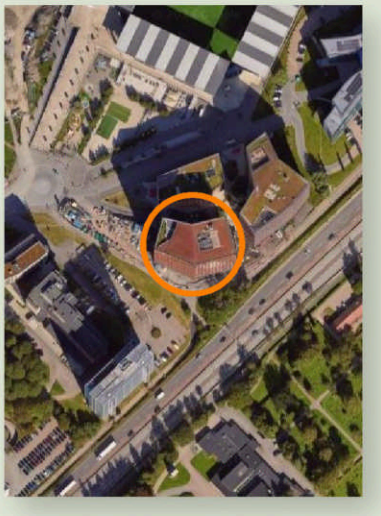
Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

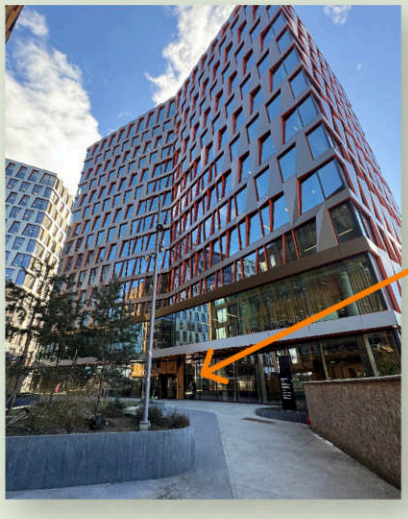
Tid: Tirsdag 22.04.2025, kl 17:00, 2.etasje, møterom Teisen

Sted: Hos OBF (Innspurten 11C)

Slik kommer du deg til oss

- Veibeskrivelser og møtelokaler -

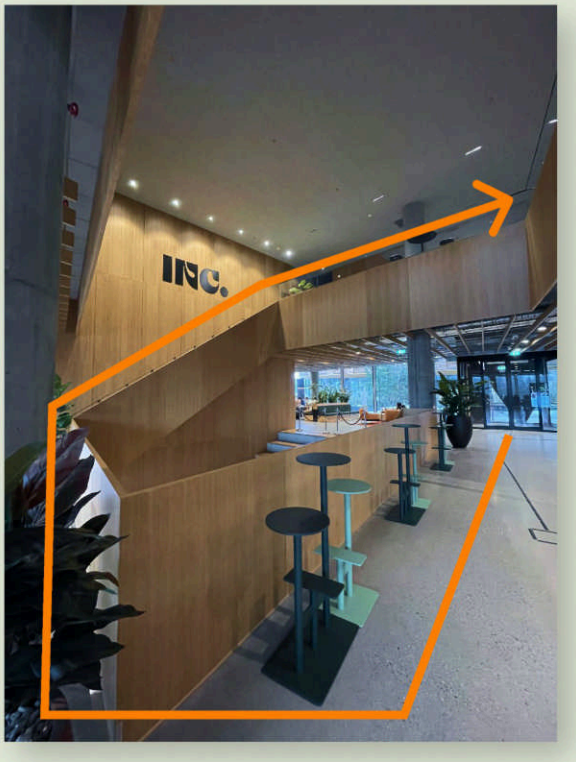


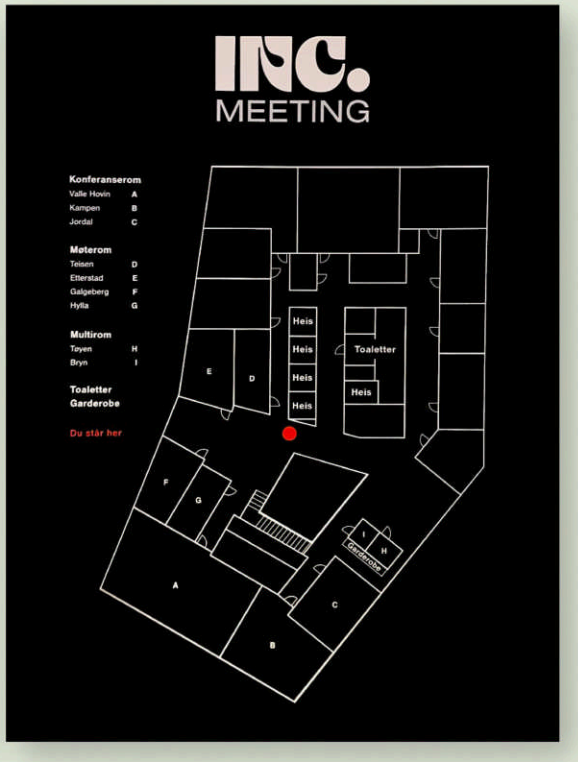


Adresse:
Valle Vision
Innspurten 11C
0663 Oslo

Finn møterommet ditt

Våre møterom finner du i 2. etasje. På veggen i 2. etasje henger et stort kart som hjelper deg å finne ditt møterom.





Se neste side for flere detaljer

Kollektivtransport

Holdeplassene ligger i gangavstand – ca. 7-8 minutter fra oss.

T-bane

- Helsfyr stasjon
  Betjenes av linjene **1**, **2**, **3** og **4**

Buss

- Valle holdeplass
  Buss: **21**

- Fystikktorget holdeplass
  Buss: **21**, **68** og **126**

- Helsfyr bussterminal
  Busser: **20**, **21**, **23**, **37**, **66**, **68**, **76**, **100**, **110**, **300**

- Teisenkrysset
  Busser: **23**, **24**, **68**, **76**, **100**, **110**, **300**, **375**, **400**, **470**



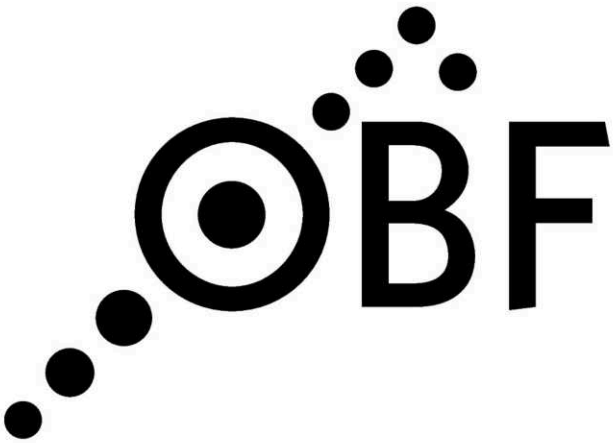
Se neste side for flere detaljer

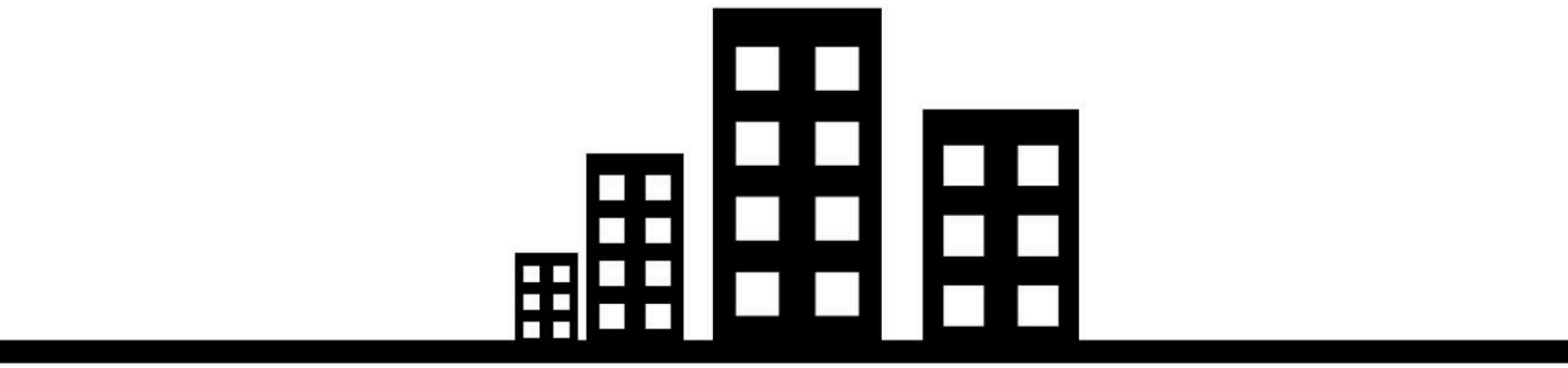
Veibeskrivelse og parkering

Kjør inn på Innspurten fra Grenseveien, og følg veien til du kommer til rundkjøringen. Ta rett frem i rundkjøringen, og deretter første vei til venstre. Du vil da se skilt til parkeringshuset.

Parkeringshus:
Vålerenga P-hus (Aimo Park)




OBF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til ostgaardsgate23@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

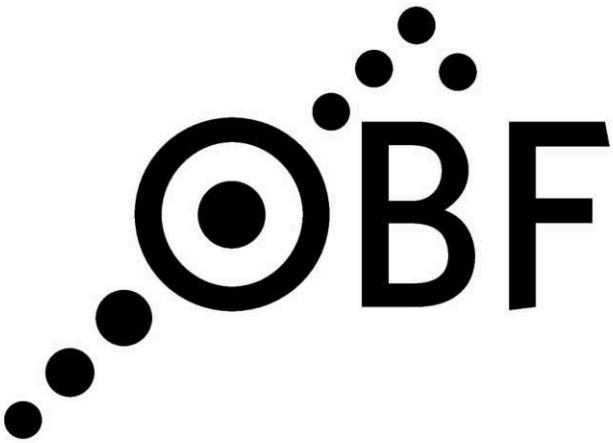
Fullmektigens navn: _____

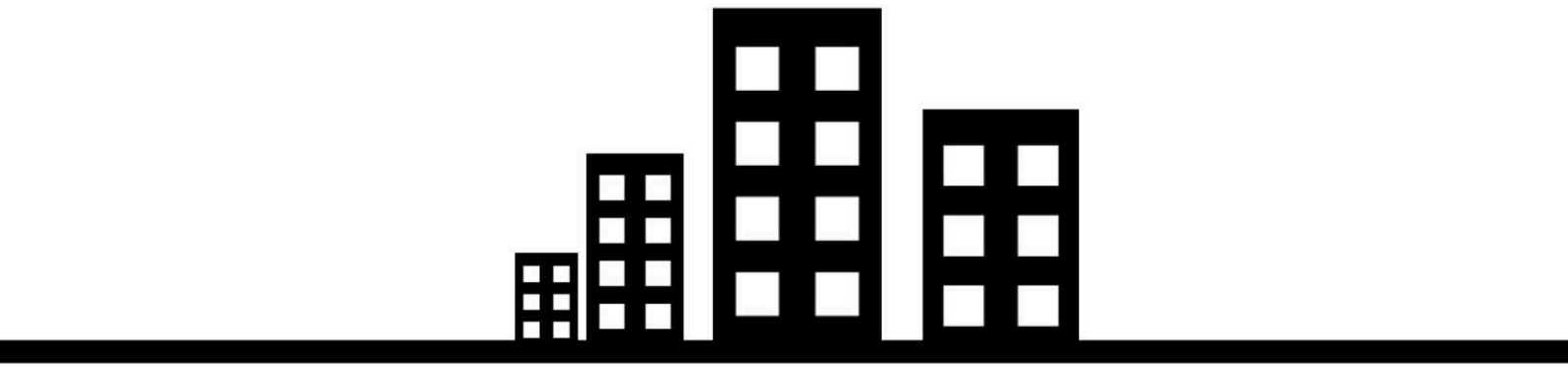
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23 tirsdag 22.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Tirsdag 22.04.2025, kl 17:00

Hos OBF (Innspurten 11C)

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 100.000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om installasjon av røykvarlsere

Det skal installeres røykvarslere inne i leilighetene. Det er 1 prosjektert røykvarsler pr andel litt avhengig av planløsning, røykvarsler som dekker sone stue/kjøkken og gang utenfor soverom. Prosjektert på plan og bygg sine tegninger, basert på hver leilighet sin utforming. Må ha avstillerfunksjon (delay fra alarm i leilighet til hele bygget) pga. kun kullfilter på kjøkken.

Mai er aktuelt for oppstart. En og en oppgang om gangen. Informasjon vil komme god tid i forveien. Ikke krav om at man er hjemme. Hvis man ikke kan være hjemme finner vi en løsning med levering av nøkkel til en i styret, sånn at styret kan slippe inn arbeiderne. Pliktig å gi tilgang til installatør.

Norsk Brannvern står for installasjonen.

Styrets innstilling: Installasjonen er allerede avtalt i fjor med Norsk Brannvern. Røykvarslere i leiligheten ble planlagt i 2025, mens brannvern og røykvarslere i felles areal ble installert i 2024.

Det gjenstår å betale 126.080,- eks mva. for arbeidet. Det er lagt inn i vedlikeholdsbudsjettet for 2025.

5. Forslag

5.1 Forslag om bygging av balkonger. Forslag om fasade endring

Det er meldt inn forslag om å gi rett til å bygge balkong for de som ikke har det.

Balkongene skal være tilsvarende nåværende balkonger fra utsiden i mål og utseende.

Dette vedtaket krever 2/3-flertall, for å endre fasaden.

Tidsramme på prosjektet:
Søknadsprosessen med kommunen tar vanligvis rundt 3 måneder og byggeprosessen 4 måneder, totalt 7 måneder.

Dagens krav til rekkverkhøyde er på 1 meter som er høyere enn rekkverkhøyden på eksisterende balkonger, som er 84 cm. Nye balkonger må trolig derfor bygges like, men med en rekkverksforhøyelse som tilfredsstiller dagens krav. Det er mulig kommunen mener at dette bryter med dagens mønster og dermed vil kreve at tilsvarende aluminiumsprofiler må påmonteres eksisterende balkonger.

Eksisterende balkonger er i dag ikke i forskriftsmessig stand, men det er ingen krav om rekkverksforhøyelse.

Under befaringen fikk vi fremlagt forslag på balkong rekkverk. Styret skal ta forslagene med på generalforsamlingen for å diskutere hva som eventuelt ser best ut.

Styret har vært i kontakt med meglere for å vite hva en leilighet som får balkong kan øke i pris etter bygging. Svaret varier fra 300 000-500 000kr. Om dette vil påvirke verdien til eksisterende balkonger er uvisst og der har vi ikke fått noe godt svar. Megler mener man kan øke leieinntekten på utleiebolig med rundt 1000-1500 kroner. Tallene er ikke sikre, men de er estimater.

Ettersom det allerede er balkonger i borettslaget, hvor ansvaret ikke er overført, taler det for å tillate balkong bygging uten å overføre vedlikeholdsansvaret.

Pris og potensiell utgift for borettslaget:
Pris balkong opp mot 250 000kr, billigere jo flere som ønsker å bygge.
pris rekkverk 2900kr eks. mva. per lm = 270 000kr totalt.
Potensiell pris for borettslaget blir 520 000kr.
Balkongutbyggerne skal betale for egen balkong.

Styret forslår at det finansieres på følgende måte:
Lån for å dekke kostnadene til balkongen i utleieleiligheten.
Et lån på kr 230000 nedbetalt over 15 år med dagens rentenivå på 6.69 % tilsvarer omtrent kr 2050kr i måneden i renter og avdrag. Styret skal øke leieprisen på utleieboligen som følge av balkong-oppgraderingen. Øvrige kostnader dekkes ved eventuell økning i felleskostnader.
Kostnader for balkong rekkverk på eksisterende balkonger dekkes av vedlikeholdsbudsjettet for borettslaget. Øvrige planlagte vedlikehold/prosjekter vil potensielt forskyves der det lar seg gjøre.

Forslag til vedtak: 1) Andelseierne av andel A101, A102, A103, A202, B101, B102, B103, B202, B302, C101, C102, C103, C202, C302 gis rett til å montere balkonger utenfor vedkommende sin andel. Forslaget forutsettes av at nevnte andeler tilslutter seg følgende:

- Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen.

– Kostnadene fordeles likt mellom de andeler som får balkong.

- De som skal montere balkong skal betale inn akonto den forventede kostnad pr balkong. Det foretas en avregning av forretningsfører når prosjektet er ferdigstilt. Utbyggerne står for kostnader forbundet med avregningen.

- Det skal benyttes dører av samme typen som det er på eksisterende balkonger.

- Balkong utbyggerne er ansvarlige for at hagen blir satt i stand etter bygging.

- Det skal være symmetri i byggingen. Bygging forutsetter at hele rekken er med og tilslutter seg alle punkter. Unntak av hjørne balkongen. Da vil byggingen ha 7 mulige utfall.
utfall 1. Kun balkong rekke i 1. etasje.
utfall 2. Kun balkong rekke i 2. etasje.
utfall 3. Kun balkong rekke i 3. etasje.
utfall 4. Balkong rekke i 1. + 2. etasje.
utfall 5. Balkong rekke i 1. + 3. etasje.
utfall 6. Balkong rekke i 2. + 3. etasje.
utfall 7. Balkong rekke i 1. + 2. + 3. etasje.

2) Ved balkongbygging som inkluderer 3. etasje, skal borettslaget bygge balkong ved borettslagets utleiebolig 23A H0302. Kostnadene skal dekkes av borettslaget etter samme fordeling som punkt 1). Borettslaget v/styret skal forsøke å øke leieprisen for utleieboligen for å redusere påvirkningen dette vil ha på borettslagets økonomi.

- Hvis prosjektet blir dyrere enn antatte ca. 250 000 kr pr balkong må andelene dekke for de overskytende kostnadene slik at prosjektet blir ferdig innen rimelig tid uten at det skal gå på bekostning av økonomien til borettslaget.

3) Ved balkongbygging skal borettslaget oppgradere eksisterende balkongrekkverk ved at de forhøyes i henhold til dagens 1-meterskrav og i samsvar med øvrig fasadeuttrykk. Kostnadene dekkes av borettslaget.

Oppføringen av balkongene foreslås gjennomført av K3 montasje i henhold til tilbud.

5.2 Bygging av Sykkelskur

Det er foreslår å få bygget et sykkelskur. Styret foreslår å bygge **sykkelskur på 8x5** meter (40kvm) på plenen foran borettslaget. Det er tillatt å bygge bygg på opp til 50kvm uten byggetillatelse. Boden bør ha en inngang som kan åpnes med systemnøkkel.

Styret ønsker å vite hvordan støtten til et slikt prosjekt er blant borettslagets beboere.

Grunnlag

Det har flere ganger vært problemer med å ha sykkelparkering "i det fri", da syklene som står ute, spesielt i sommerhalvåret, dessverre er utsatt for hærverk og tyveri.

Både i kjelleren og ved sykkelstativene er det ofte trangt om plassen. Med et skur på 40kvm så burde hver boenhet i borettslaget ha plass til en sykkel, gitt at hver boenhet disponerer en sykkel hver.

Borettslaget disponere over et hageareal på baksiden av bygget som fortsatt kan brukes til grilling og hygge

Spørsmål til forsamlingen

- Spesielle hensyn
- Erfaring med kommune eller anbud
- Motforslag

Forslag til vedtak: Med generalforsamlingens samtykke ønsker styret å fortsette arbeidet med å hente inn tilbud på sykkelskur og fatte en beslutning om hvilket tilbud som bør aksepteres innenfor borettslagets økonomiske rammer. Prosjektet bør også innebefatte elektriker for å installere lys på skuret. En ramme på 400,000,- bør påregnes. Sykkelskur planlegges påbegynt i 2026 eller 2027.

Godkjennelse ved alminnelig flertall.

Styrets innstilling: Styret foreslår avstemming angående bygging av sykkelskur på plenen foran borettslaget.

Enkelt flertall på 50% eller mer av stemmene vi holde for å gi styret mandat til å hente inn anbud for prosjektet.

5.3 Snømåking

Borettslaget betaler 30 000 i året for snømåking i vintermånedene.

Forslag til vedtak: Det skal stemmes over om vi skal måke selv for å spare 30 000. Godkjennes med alminnelig flertall.

Ved godkjennelse skal det settes opp en rullerings plan for snømåking.

Styrets innstilling: Det skal stemmes over om vi skal måke selv for å spare 30 000. Godkjennes med 50% flertall

ved godkjennelse skal det settes opp en rullerings plan for snømåking.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Torstein Bredal Jenssen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Sigmund Engeset

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marius Flåskjer Lem

Ane Hasle Juliebø

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 10.04.2025

Styret i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Styreleder, Tinius Dahl Fjærn
Styremedlem, Sigmund Engeset
Styremedlem, Torstein Bredal Jenssen
2. varamedlem, Ane Hasle Juliebø
Varamedlem, Marius Flåskjer Lem

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tinius Dahl Fjærn
Styremedlem, Torstein Bredal Jenssen
Styremedlem, Sigmund Engeset
2. varamedlem, Ane Hasle Juliebø
Varamedlem, Marius Flåskjer Lem

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på ostgaardsgate23@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Borettslaget Nye Østgaardsgate 23 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 941359760. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 36 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har hatt avtale med Ren Service AS. Avtalen ble overført til Gårdreform A/S - Org.nr 944936432 i Mars 2025 da Ren service la ned vaktmester tilbudet sitt.

Vaktmestertjenester er tiltenkt vedlikehold av fellesareal. Ønsker beboer å benytte vaktmestertjenester i egen leilighet og lignende må dette dekkes av beboer selv, og avtales gjennom styret.

Ren Service AS ivaretar oppgaver knyttet til vask av trapp i oppganger

Gårdreform A/S iveretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift, vanning av blomster utendørs, rengjøring, strøing/salting av trapp og inngangspartier og løpende vedlikehold.

Når det gjelder snømåking har borettslaget avtale med ISS Landscaping.

Bredbånd, kabel-tv

BORETTSLAGET NYE ØSTGAARDSGATE 23 har avtale med Telenor som leverer bredbånd, eventuelt TV kan bestilles av hver enkelt andel. Telenor har servicetelefon 09000.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri kan bestilles via styret. Ta kontakt med styret på e-post: ostgaardsgate23@gmail.com.

Vaskeri

Borettslaget har et eget fellesvaskeri som er lokalisert i kjelleren. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Alle som bruker vaskeriet skal belastes 30 kr pr mnd over husleie.

Nye brukere må melde fra til styret. Overholdelse av dette er basert på tillit. Dersom du er usikker på om ditt bruk av vaskeriet er meldt fra til styret, vennligst ta kontakt snarest for avklaring.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nye Østgaardsgate 23 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3295146.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2017: • Fasaderehabilitering og frivillig utskifting av vinduer/balkongdører. 2018: • Sjekk av alle pulverapparatene og utskifting av alle brannvarslere • Beplantning i skråning ved trapp 2019: • Skiftet ut porttelefonene i alle leilighetene (Access Låsspesialisten AS) • Lagt varmekabler i takrennene (High Access Solutions AS) • Skiftet ut en kjellerdør i oppgang B (Lutro Bygg & Eiendom AS) 2020: • Skiftet kjellerdør i oppgang A og C (Lutro Bygg & Eiendom AS) • Satt opp seriekoblet røykvarslere i alle oppgangene (Aktiv Brannvern) • Installert tilbakeslagsventiler i oppgang A (Christiania Rørleggerbedrift) Byttet låsekasser og låsesylindere i ytterdørene i samtlige oppganger (Access Låseservice) • 2021 • Skiftet ytterdører til oppgangene (VD Montasje) • Byttet låssylindere til fellesvaskeri og tørkerom (Access Låsservice) • Oppgradert det elektriske på tørkerommet (Elmesteren)

2022 • Brannalarmsystemet skal oppgraderes iht forskriftene.

2023 • Skiftet låsekasse i kjellerdør C-oppgangen. (Lutro Bygg & Eiendom AS)

2024

• Planlagt gjennomføring av installering av brannalarmanlegg i fellesarealer og branntekniske utbedringer våren 2024.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 2 møter og behandlet 3 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

11.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 262 144	2 106 600	2 267 209	2 310 302
Sum		2 262 144	2 106 600	2 267 209	2 310 302
Sum		2 262 144	2 106 600	2 267 209	2 310 302
Forretningsførsel og revisjon	2	98 793	96 554	93 208	98 500
Lønn og honorar	3, 4	114 100	74 165	114 100	114 100
Vedlikehold	5	357 037	35 783	500 000	242 000
Eksterne tjenester	6	165 034	119 682	123 000	142 500
Kabel-tv og bredbånd		137 592	157 687	137 000	141 700
Forsikring		83 529	112 535	80 000	80 000
Kommunale avgifter		296 681	256 883	306 000	332 000
Brensel og strøm		391 145	439 795	400 000	400 000
Andre driftsutgifter	7	39 497	44 957	15 000	34 000
Sum		1 683 407	1 338 041	1 768 308	1 584 800
Driftsresultat før individuell innbetaling		578 737	768 559	498 901	725 502
Driftsresultat etter individuell innbetaling		578 737	768 559	498 901	725 502
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	24 797	14 463	0	0
Rentekostnad	9	444 035	396 435	437 155	425 779
Andre finansposter	10	0	-10 770	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-419 238	-371 202	-437 155	-425 779
Årsresultat	11	159 499	397 358	61 746	299 723
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-183 222	-190 161	-182 757	-195 353
Endring i disponible midler	11	-23 723	207 197	-121 011	104 370

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	1 381 326	1 381 326
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 381 326	1 381 326
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	12	115 912	115 695
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		739 529	456 609
Innestående på særvilkår		3 477	242 048
Sum omløpsmidler		858 918	814 351
SUM EIENDELER		2 240 244	2 195 677

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	3 500	3 500
Annen egenkapital 1.1		-5 403 230	-5 800 588
Årets resultat	11	159 499	397 358
Sum egenkapital	14	-5 240 231	-5 399 730
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	6 517 497	6 700 719
Borettsinnskudd	16	760 500	760 500
Sum langsiktig gjeld		7 277 997	7 461 219
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 202	5 377
Leverandørgjeld		106 570	20 018
Påløpne renter		20 277	20 903
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		8 076	7 518
Annen kortsiktig gjeld		58 352	80 372
Sum kortsiktig gjeld		202 477	134 188
Sum gjeld		7 480 474	7 595 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 240 244	2 195 677

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Sted:_____, dato:_____

Tinius Dahl Fjærn Styreleder	Sigmund Engeset Styremedlem	Torstein Bredal Jenssen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 293 936	1 226 041	1 294 000	1 331 505
3603 Leieinntekt utleieleilighet	126 864	121 092	126 867	129 368
3607 Renter og avdrag	619 884	513 312	619 912	621 189
3608 Inntekt diverse tillegg	42 000	42 000	42 000	42 000
3611 Inntekt trappevask	42 000	42 000	42 000	42 000
3612 Inntekt kabel-tv	133 770	157 535	136 430	137 760
3692 Inntekt vaskeri	3 690	4 620	6 000	6 480
Sum	2 262 144	2 106 600	2 267 209	2 310 302

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 625	6 250	6 300	6 500
Forretningsførerhonorar	73 320	72 240	75 000	76 000
Annen regnskapsførsel	18 848	18 064	11 908	16 000
Sum	98 793	96 554	93 208	98 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	65 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	9 165	14 100	14 100
Sum	114 100	74 165	114 100	114 100

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	174 138	9 056	500 000	242 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 438	4 321	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	26 502	1 281	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	121 960	21 125	0	0
Sum	357 037	35 783	500 000	242 000

Vedlikehold anses tilstrekkelig til at avskrivninger ikke anses som nødvendig.

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	47 687	48 197	49 000	54 000
6360 Renhold	60 225	52 418	54 000	58 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	44 622	19 067	20 000	30 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	12 500	0	0	0
Sum	165 034	119 682	123 000	142 500

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktøy og redskaper	131	0	0	0
6553 Lisenskostnader	2 235	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 632	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	64	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 899	5 899	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 463	4 550	0	0
7772 Andre gebyrer	4 890	-43	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 035	4 104	5 000	4 000
7790 Andre driftskostnader	17 744	25 850	10 000	30 000
Sum	39 497	44 957	15 000	34 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	23 675	14 463	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 122	0	0	0
Sum	24 797	14 463	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 9492.70.23339	443 770	396 435	437 155	425 779
8159 Andre rentekostnader	265	0	0	0
Sum	444 035	396 435	437 155	425 779

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	0	-10 770	0	0
Sum	0	-10 770	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	680 163	472 966
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	159 499	397 358
Avdrag langsiktig lån	-183 222	-190 161
B. Årets endring i disponible midler	-23 723	207 197
C. Disponible midler 31.12	656 440	680 163

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	92 296	83 529
1749 Forskuddsbetalte kostnader	23 616	32 166
Sum	115 912	115 695

Note 13 - Aksjekapitalen

Innskutt andelskapital består av 35 andeler a kr 100.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	94927023339
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	6.69 %
Beregnet innfridd:	15.11.2042
Opprinnelig lånebeløp:	9 520 000
Lånesaldo 01.01:	6 708 237
Avdrag i perioden:	182 664
Lånesaldo 31.12:	6 525 573
Saldo 5 år frem i tid:	5 403 138

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927023339	3	212 836	638 508
	15	197 965	2 969 475
	1	196 106	196 106
	5	184 024	920 120
	8	164 971	1 319 768
	1	160 634	160 634
	2	160 479	320 958

Kommentarer til lån

Pantelånet er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 1.381.325,80.

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og pantelån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 1.381.325,80.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 381 326
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 381 326
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 381 326

Antatt levetid i år :

Note 18 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 24.11.1981og anskaffelseskostnaden var kr. 1.381.326. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. J fr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nye Østgaardsgate 23.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Styreleder	Tinius Dahl Fjærn (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Torstein Bredal Jenssen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Sigmund Engeset (sign.)	27.03.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Nye Østgaardsgate 23** som viser et **overskudd** på **NOK 159 499.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Document ID: ed26a758-1cf3-49ca-a561-fbe839b958eb

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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.

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

Aurland, 2.april 2025
Blåberg AS

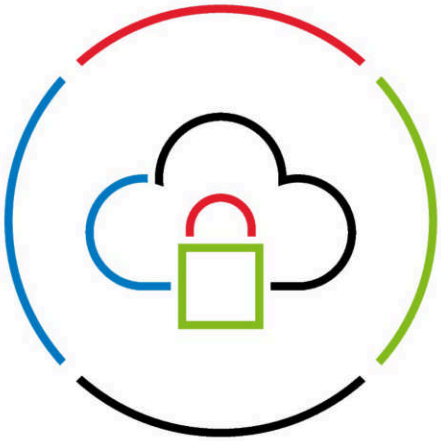
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: ed26a758-1cf3-49ca-a561-fbe839b958eb

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: ed26a758-1cf3-49ca-a561-fbe839b958eb

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23 tirsdag 22.04.2025 kl. 17:00 - Hos OBF (Innspurten 11C).

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 16 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tinius Dahl Fjærn valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 100.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om installasjon av røykvarlsere

Det skal installeres røykvarslere inne i leilighetene. Det er 1 prosjektert røykvarsler pr andel litt avhengig av planløsning, røykvarsler som dekker sone stue/kjøkken og gang utenfor soverom. Prosjektert på plan og bygg sine tegninger, basert på hver leilighet sin utforming. Må ha avstillerfunksjon (delay fra alarm i leilighet til hele bygget) pga. kun kullfilter på kjøkken.

Mai er aktuelt for oppstart. En og en oppgang om gangen. Informasjon vil komme god tid i forveien. Ikke krav om at man er hjemme. Hvis man ikke kan være hjemme finner vi en løsning med levering av nøkkel til en i styret, sånn at styret kan slippe inn arbeiderne. Pliktig å gi tilgang til installatør.

Norsk Brannvern står for installasjonen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag om bygging av balkonger. Forslag om fasade endring

Det er meldt inn forslag om å gi rett til å bygge balkong for de som ikke har det.

Balkongene skal være tilsvarende nåværende balkonger fra utsiden i mål og utseende.

Dette vedtaket krever 2/3-flertall, for å endre fasaden.

Tidsramme på prosjektet:
Søknadsprosessen med kommunen tar vanligvis rundt 3 måneder og byggeprosessen 4 måneder, totalt 7 måneder.

Dagens krav til rekkverkhøyde er på 1 meter som er høyere enn rekkverkhøyden på eksisterende balkonger, som er 84 cm. Nye balkonger må trolig derfor bygges like, men med en rekkverksforhøyelse som tilfredsstiller dagens krav. Det er mulig kommunen mener at dette bryter med dagens mønster og dermed vil kreve at tilsvarende aluminiumsprofiler må påmonteres eksisterende balkonger.

Eksisterende balkonger er i dag ikke i forskriftsmessig stand, men det er ingen krav om rekkverksforhøyelse.

Under befaringen fikk vi fremlagt forslag på balkong rekkverk. Styret skal ta forslagene med på generalforsamlingen for å diskutere hva som eventuelt ser best ut.

Styret har vært i kontakt med meglere for å vite hva en leilighet som får balkong kan øke i pris etter bygging. Svaret varier fra 300 000-500 000kr. Om dette vil påvirke verdien til eksisterende balkonger er uvisst og der har vi ikke fått noe godt svar.
Megler mener man kan øke leieinntekten på utleiebolig med rundt 1000-1500 kroner. Tallene er ikke sikre, men de er estimater.

Ettersom det allerede er balkonger i borettslaget, hvor ansvaret ikke er overført, taler det for å tillate balkong bygging uten å overføre vedlikeholdsansvaret.

Pris og potensiell utgift for borettslaget:
Pris balkong opp mot 250 000kr, billigere jo flere som ønsker å bygge.
pris rekkverk 2900kr eks. mva. per lm = 270 000kr totalt.
Potensiell pris for borettslaget blir 520 000kr.
Balkongutbyggerne skal betale for egen balkong.

Styret forslår at det finansieres på følgende måte:
Lån for å dekke kostnadene til balkongen i utleieleiligheten.
Et lån på kr 230000 nedbetalt over 15 år med dagens rentenivå på 6.69 % tilsvarer omtrent kr 2050kr i måneden i renter og avdrag. Styret skal øke leieprisen på utleieboligen som følge av balkong-oppgraderingen. Øvrige kostnader dekkes ved eventuell økning i felleskostnader.
Kostnader for balkong rekkverk på eksisterende balkonger dekkes av vedlikeholdsbudsjettet for borettslaget. Øvrige planlagte vedlikehold/prosjekter vil potensielt forskyves der det lar seg gjøre.

Vedtak:

1) Andelseierne av andel A101, A102, A103, A202, B101, B102, B103, B202, B302, C101, C102, C103, C202, C302 gis rett til å montere balkonger utenfor vedkommende sin andel. Forslaget forutsettes av at nevnte andeler tilslutter seg følgende:

- Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen.

– Kostnadene fordeles likt mellom de andeler som får balkong.

- De som skal montere balkong skal betale inn akonto den forventede kostnad pr balkong. Det foretas en avregning av forretningsfører når prosjektet er ferdigstilt. Utbyggerne står for kostnader forbundet med avregningen.

- Det skal benyttes dører av samme typen som det er på eksisterende balkonger.

- Balkong utbyggerne er ansvarlige for at hagen blir satt i stand etter bygging.

- Det skal være symmetri i byggingen. Bygging forutsetter at hele rekken er med og tilslutter seg alle punkter. Unntak av hjørne balkongen. Da vil byggingen ha 7 mulige utfall.
utfall 1. Kun balkong rekke i 1. etasje.
utfall 2. Kun balkong rekke i 2. etasje.
utfall 3. Kun balkong rekke i 3. etasje.

utfall 4. Balkong rekke i 1. + 2. etasje.
utfall 5. Balkong rekke i 1. + 3. etasje.
utfall 6. Balkong rekke i 2. + 3. etasje.
utfall 7. Balkong rekke i 1. + 2. + 3. etasje.

2) Ved balkongbygging som inkluderer 3. etasje, skal borettslaget bygge balkong ved borettslagets utleiebolig 23A H0302. Kostnadene skal dekkes av borettslaget etter samme fordeling som punkt 1). Borettslaget v/styret skal forsøke å øke leieprisen for utleieboligen for å redusere påvirkningen dette vil ha på borettslagets økonomi.

- Hvis prosjektet blir dyrere enn antatte 300 000 kr pr balkong må andelene dekke for de overskytende kostnadene slik at prosjektet blir ferdig innen rimelig tid uten at det skal gå på bekostning av økonomien til borettslaget.

3) Ved balkongbygging skal borettslaget oppgradere eksisterende balkongrekkverk ved at de forhøyes i henhold til dagens 1-meterskrav og i samsvar med øvrig fasadeuttrykk. Kostnadene dekkes av borettslaget.

Oppføringen av balkongene og rekkverk foreslås gjennomført av K3 montasje i henhold til tilbud.

Forslaget ble vedtatt med 12 stemmer for, 4 stemmer mot og 2 blanke.

5.2 Bygging av Sykkelskur

Det er foreslått å få bygget et sykkelskur. Styret foreslår å bygge **sykkelskur på 8x5** meter (40kvm) på plenen foran borettslaget. Det er tillatt å bygge bygg på opp til 50kvm uten byggetillatelse. Boden bør ha en inngang som kan åpnes med systemnøkkel.

Styret ønsker å vite hvordan støtten til et slikt prosjekt er blant borettslagets beboere.

Grunnlag

Det har flere ganger vært problemer med å ha sykkelparkering "i det fri", da syklene som står ute, spesielt i sommerhalvåret, dessverre er utsatt for hærverk og tyveri.

Både i kjelleren og ved sykkelstativene er det ofte trangt om plassen. Med et skur på 40kvm så burde hver boenhet i borettslaget ha plass til en sykkel, gitt at hver boenhet disponerer en sykkel hver.

Borettslaget disponere over et hageareal på baksiden av bygget som fortsatt kan brukes til grilling og hygge

Spørsmål til forsamlingen

- Spesielle hensyn
- Erfaring med kommune eller anbud
- Motforslag

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret å fortsetter arbeidet med å hente inn tilbud på sykkelskur og fatte en beslutning om hvilket tilbud som bør aksepteres innenfor borettslagets økonomiske rammer. Prosjektet bør også innebefatte elektriker for å installere lys på skuret. En ramme på 400,000,- bør påregnes. Prosjektet skal ikke øke felleskostnadene. Sykkelskur planlegges påbegynt i 2026 eller 2027.

Enstemmig vedtatt

5.3 Snømåking

Borettslaget betaler 30 000 i året for snømåking i vintermånedene.

Det skal stemmes over om vi skal måke selv for å spare 30 000. Godkjennes med alminnelig flertall.

Ved godkjennelse skal det settes opp en rullerings plan for snømåking.

Vedtak:
Forslaget falt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Tinius Dahl Fjærn har 1 år igjen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Torstein Bredal Jenssen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Sigmund Engeset

Vedtak:
Emmy Høiseth ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marius Flåskjer Lem

Ane Hasle Juliebø

Vedtak:
Merete Stubhaug og Thea Hannestad Frøystadvåg ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.00

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tinius Dahl Fjærn 1 år igjen
- Styremedlem: Emmy Høiseth for 2 år
- Styremedlem: Sigmund Engeset 1 år igjen
- Varamedlem: Merete Stubhaug for 1 år
- Varamedlem: Thea Hannestad Frøystadvåg for 1 år

Protokoll for Borettslaget Nye Østgaardsgate 23

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Tinius Dahl Fjærn (sign.)	23.04.2025

VEDTEKTER FOR NYE ØSTGAARDSGT 23 BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Endret i generalforsamling 17.12.2013

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Nye Østgaardsgate 23. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 36 andeler, pålydende *NOK* 100 *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Dog kan Oslo kommune eie tre andeler (de eier en andel i dag, dette er leilighet 13). Høyskel Holding AS kan eie en andel, dette er leilighet nr. 26 som firmaleilighet.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter

også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Når det gjelder utskiftning av vinduer er dette noe som belastes den enkelte når de bytter, så langt det er mulig tilstreber vi å få flest mulige andelseiere til å skifte samtidig. Siste store utskiftningen var i november 2004. De andelseierne som har skiftet vindu(er), blir belastet særskilt pr vindu.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Husk å stake opp sluk og fjerne håravfall som kan tette sluket.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Nyinstallasjon av rør vil skje i år 2014.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 *Innkalling til generalforsamling*

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 *Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 *Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

6.8 *Styremedlemmer*

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 *Styrets oppgaver og myndighet*

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Borettslaget: Nye Østgtaardsgate 23. Vedtatt: 9. mai 2006 Revidert:

Ordensregler

- Leieboeren må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass og liknende så krangel og trette unngås.

- Tøy kan hun henge for tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, ballkonger eller liknende og må ikke henge ute på søn- og helligdager samt 1. og 17. mai.

- Det er ikke tillat å riste, lufte og banke tepper, gangtøy og sengetøy på ballkonger, verandaer i trappeoppganger eller vinduer.

- Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på de bestemte luftedager og på de dertil bestemte plasser.

- Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft ikke sjenerer naboene.

- Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt og avdempes, særlig etter kl. 22. Musikk – eller sangøvelser må ikke foregå mellom 16 og 18 eller etter kl. 22. Lek må ikke foregå i trapper eller kjellere. Det må ikke lekes i komplekset etter klokken 22., da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne.

- Musikk – eller sangundervisning må ikke finne sted uten eiernes samtykke.

- Avfall må legges i søppelkasser og ikke kastes utover. Papir skal så langt det er mulig legges i egen kontainer, papiret, pappesker skal da være presset sammen så godt det lar seg gjøre. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen.

- Det må ikke dannes klikker og sammenstimlinger som ved skrål og leven eller annen opptreden f. eks. i porter, gårdsplasser, trappeoppganger eller liknende sjenerer leieboerne. Urenslighet i porter, kroker m.v må ikke forekomme. Inngangsdøren og kjellerdøren skal alltid være låst.

- Det er ikke adgang til å parkere biler og motorsykler innen kompleksets område uten særskilt tillatelse. Sykler, kjelker og liknende må ikke settes i oppganger.

- Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

- Plener og beplanting må skjermes så vel sommer som vinter. Det er strengt forbudt å legge benveier over plenene. Vær merksam på at plener og beplantning har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst. Gjentatte overtredelser av foranstående bestemmelser vil lede til at den eller de skyldige vil bli trukket til ansvar.

- Vaktmester har plikt til straks å påtale overtredelse av bestemmelsen.

- Vær merksam på at hvis enhver av leierboerne tar tilbørlig omsyn til de her gitte påbud vil en medvirke til å skape ordnende forhold og høyne boligkulturen innen komplekset.

Dette er fjernet fra de gamle husordensreglene

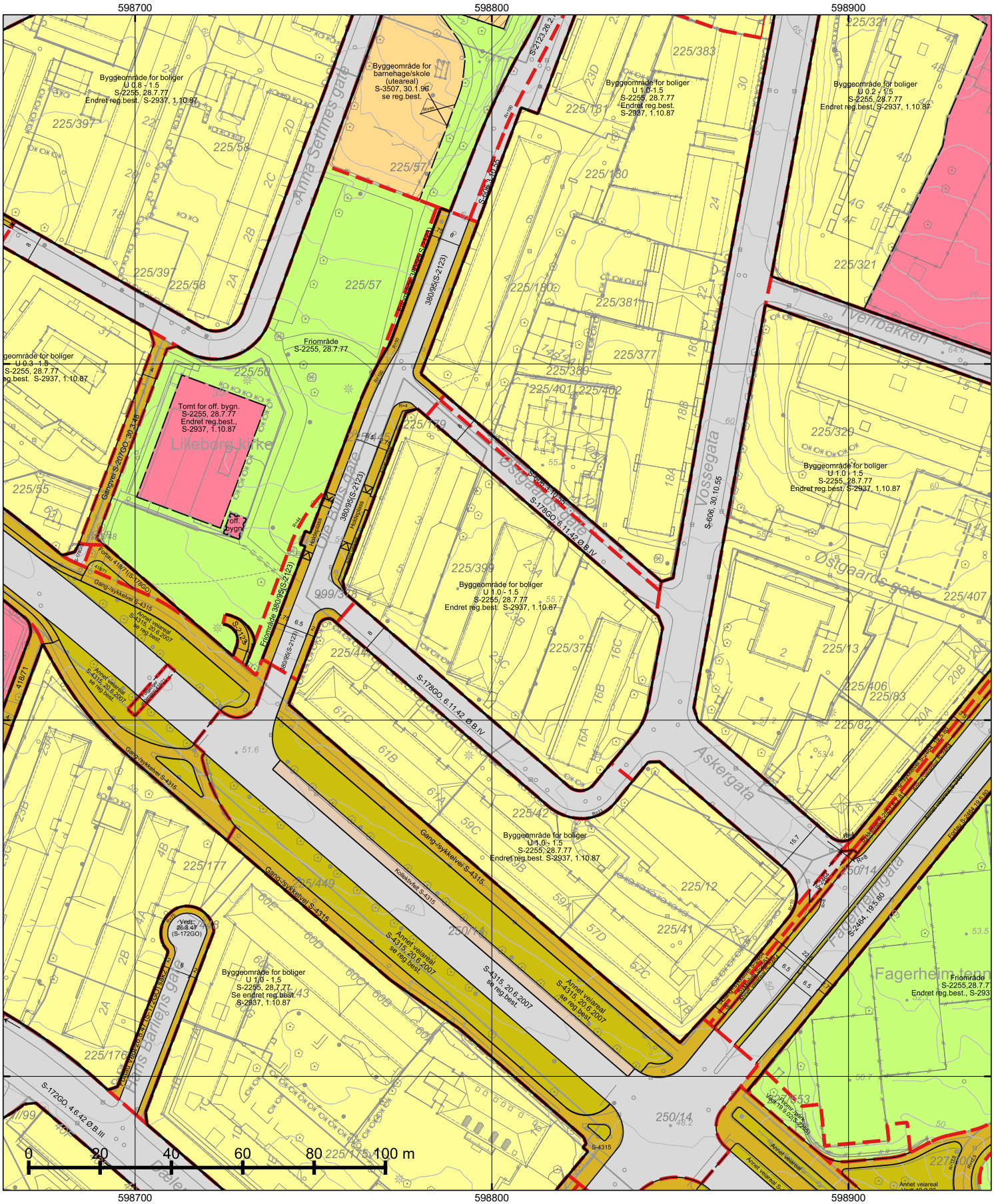
- Fotballsparking, ballslåing og lignende må ikke foregå inne på kompleksets område.

- Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Se vedtekt 4.1

- Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilter, flaggstenger og lignende. Heller er det ikke tillat til å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte balkonggulv.

- Staking av vasker og badesluk besørges av leieboerne. Rørledningene unntatt. SE 4.2

- Kjøring i komplekset må foregå med særlig forsiktighet. Sykling og øvelseskjøring er forbudt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.11.2025
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: 149882/ 86522440
Adresse: Østgaards gate 23
Gnr/Bnr: 225/399

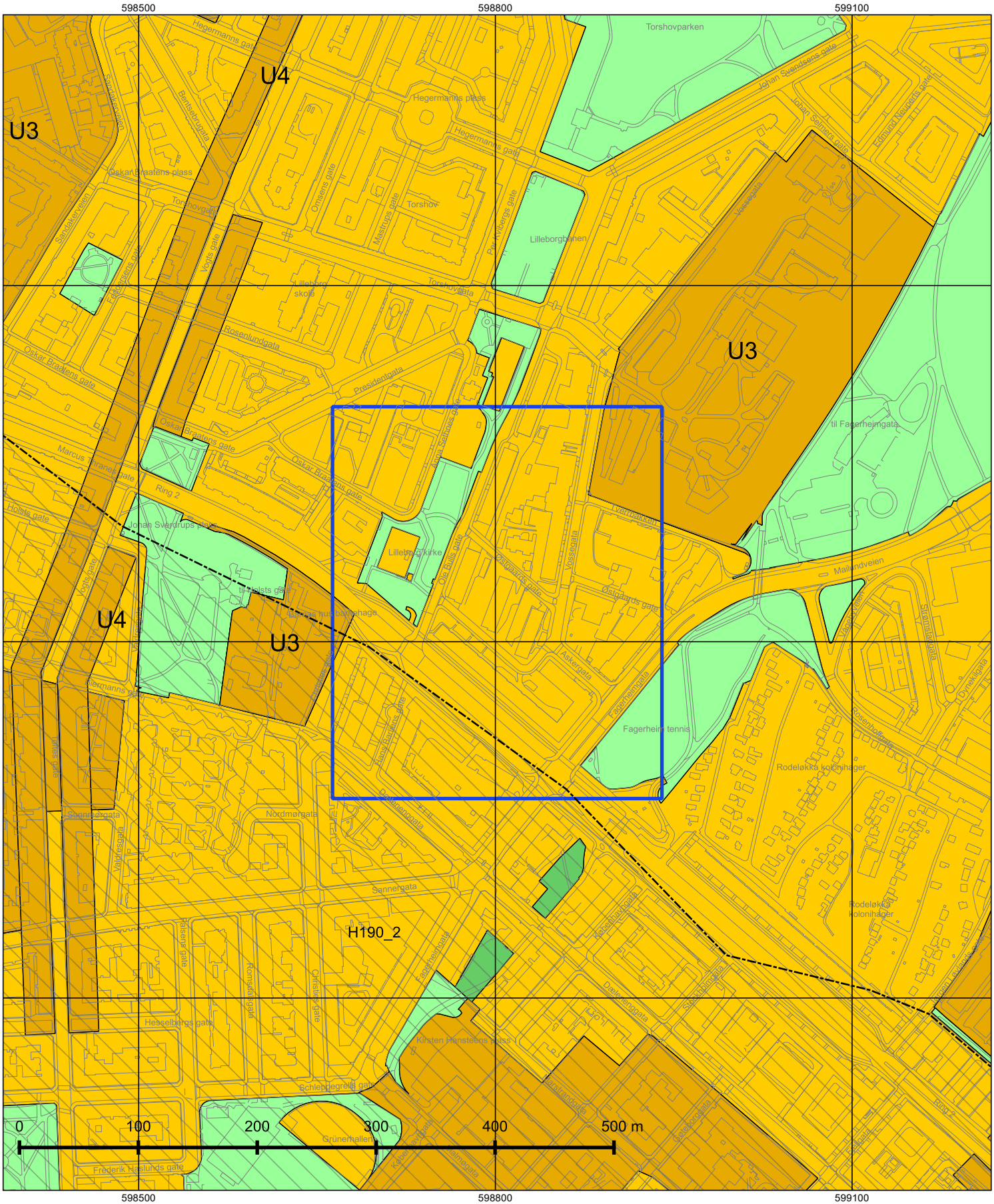
Deres ref.:
Kommentar:

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)





Oslo

Dato: 17.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149882/86522440
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



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Østgaardsgt. 23

f.m. 2143/1938

Våningshūs.

A N M E L D E L S E .

10 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.I. No. 2143/38 * OSLO *

Duplikat sendt Brandchefen.

V

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 19 og 35 Torshovgaten. Blokk A.2.

Innlevert 2. desember 1938. Attestert 9/8-41

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 3-12-1938.

Opmålingschefen
Mott 5. DEC. 1938
AEM/MT

Reg. chefen in nr.
mott. 6 - DEC. 1938

Torshovgaten 19-35, blokk A 2
Bygningschefens eksp.av 3/12-38

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger for en vesentlig del på grunnen nr. 19 Torshovgaten. Det må erhverves grunn fra nr. 11B Ole Bulls gate og nr.14 Sundes gate.

Målebrev må utferdiges.

Oslo opmålingsvesen 6/12-1938.

A. E. Aagm

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
JN. 009308 12 DEC. 1938
REGISTRERAV.
VANNAVGIFTSKONTORET

M/GL

Torshovgaten 19 og 36. Blokk A^2.
Opm.chef.eksp.av 6/12 38.

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 2 med rödt.

Östgaards gate erregulert 8 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på sydvestsiden og 7 m. tilbaketrukket byggelinje på nordöstsiden.

Askergaten er regulert 8 m. bred med 3 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side.

Over eiendommene er regulert en 10 m. bred bygningsblokk, med gesimshöide beliggende på kote + 65,0.

Den regulerte höide for Östgaards gate ved Ole Bulls gate er kote 57,16. Herfra faller den mot sydöst med 1:202 efter midtlinjen til kote 56,70 ved Askergaten.

Askergatens regulerte höide ved Ole Bulls gates östside er kote 54,0 herfra faller den mot sydöst med 1:51,8 efter midtlinjen til kote 52,50. Fortågstigningen i begge gater er 5 cm.

For ströket gjelder byplanvedtekt 136, stadfestet av arbeidsdepartementet 29/10 1936.

I reguleringsrådets möte 26/7 1933 var behandlet en forespörsel fra arkitekt Trygve Nissen om hevning av bygningens höide til kote 68,0. Reguleringsrådet uttalte da: "Ved fremkommen byggeanmeldelse vil reguleringsrådet kunne tillate hovedgesims på blokk A^2 lagt på kote 68,0."

Oslo reguleringsvesen, den 9. desember 1938.

AHj/GE.

J.nr. 9608/1938. matr.nr. 19 og 36 Torshovgaten, blokk A.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 53,9 og fyrrum kote + 53,5o approberes.

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.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 69 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller bankøtter. 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 21 desember 1938.

Ad: 19 og 35 Torshovgaten.

J.nr. 2143/1938. CB.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 24. desember 1938.

Østgaardsgt. 23

F.nr. 1275/1939

Varmeanlegg

A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger.

N.D. 1275/39

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Ekspedisjons=Dokument

angående varmeanlegg

på matr.=nr. 23 østgårds gate.

Innlevert 25. juli 1939. Attestert 9/8-41

OSLO BRANNVESEN
Jnr. 3053 * 23. AUG 1939
Sak / Behandles av:

Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 26-7-1939.

A. Eckhoff

OSLO BRANNVESEN
Jnr. 2780 * 27. JUL. 1939
Sak / Behandles av:

KK/ PTh/JH

2780/39, Östgårds gate 23.

Tilbakesendes herr Bygningssjefen.

Kjelenes heteflate er: 36,8 m^2. Pipetverrsnittet er 47 x 47 cm.

Anmeldelsen tilråds på flg. betingelser:

1. Vegger og tak i fyrrommet må utföres ildfast av mur eller betong.
2. Dörer til fyrrommet må gjöres ildsikre og selvlukkende i samsvar med vedlagte forskrifter.
3. Fyrrommet må skaffes frisklufttilförsel direkte fra det fri ved en kanal med lysåpning minst 30 x 30 cm. Kanalen bör munne ut ved gulvet og må ikke være forsynt med spjell eller rister som kan hindre trekken.
4. Pipa for fyringsanlegget må ikke oppta andre avtrekk.
5. Feieluker må være fritt tilgjengelige. Varmeförende rör o.l. må ikke legges slik at de på noen måte hindrer betjeningen av kjelanlegget.

Bygn. [illegible] Jnr.:
mottatt: 29 AUG. 1939

Bgv. bl. 21. X. 38. 5000. H. C.

Oslo Brannvesen den 26. august 1939.

For Brannsjefen

P Thunberg

Ad: 23 Östgårds gate.

J.nr. 1275/1939. CB.

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 30. august 1939.

GM/TB

Ad: 23. Østårds gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter vedlagte regler for varmeanlegg. Fyrhustaket må isoleres tilstrekkelig mot varmegjennomgang til overliggende beboelsesrom.

Oslo helseråd den 8. september 1939.

Etter fullmakt.

Bygn. Gårdens... mottatt 9-...

N.d. til innstilling.

Oslo 9/9. 39.

Ad: 23 Östgårds gate.

J.nr. 1275/1939. HW.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen og innstilles til godkjennelse i henhold til brannsjefens og helserådets påtegninger.

Oslo, den 19. september 1939.

Ad: 23Östgårds gate.

J.nr. 1275/1939. CB.

Godkjennes som innstillet.

Oslo den 20. september 1939.

B. Skilmand

Meddelt 21/9-39

V. Skjønsberg

Sendes Oslo helseråd til besiktigelse.

Oslo 16-40

[illegible]

GM/TB

Ad: 23. Østgårds gate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd den 13. juni 1940.

Etter fullmakt.

H. Mann-Mayer

Bygn. chefens J.nr.:

mottatt: 14 JUNI 1940

Østgaardsgt. 23

J.nr. 2136/1947

Oljetyv.

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
Ø.d. J. nr. 2136/47

Ekspedisjons-Dokument

angående oljefyringsanlegg.

på matr.-nr. 23 Østgaardsgt.

Innlevert 11 Desember 1947. Attestert 26/7-48

Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 12/12-47.

Einar Norling

FN/B. 7301/47.

Østgaardsgt. 23. Oljefyringsanlegg.
Bygningssjefens påtegning av 12/12-47.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.
Heteflate: 2 x 25 m²
Pipens tverrsnitt: 15" x 15"
Pipens høyde: 25 m.
Friskluftinntak: 34 x 34 cm
Innmurt lagertank: 5000 liter

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Fyrhuset må gis ildfaste vegger og ildfast tak. Dør må være ildsikker, selvlukkende og utadslående og av godkjent konstruksjon.
2. Friskluften må ved hjelp av kanal med minste tverrsnitt 34 x 34 cm føres ned til golv. Kanalen må ikke ha spjeld eller rister som kan hindre trekken.
3. Pipa må ikke oppta andre avtrekk.
4. Anlegget må for øvrig i sin helhet utføres i samsvar med brannstyrets forskrifter av desember 1945.
5. Eieren skal minst en gang årlig innen 1.september la anlegget inspisere av en av brannsjefen godkjent kontrollør som skal sende inn rapport.

Oslo brannvesen, den 20. januar 1948.

For Brannsjefen
Kl. Bråten.

F. Nanseth

Bygn... mottatt 24 JAN 1948

3500. 11-46. Snorre A/S.

3 d kvartet 23
Ød jnr 2136/47

Østre DISTRIKT

I innstilling.

~~I utfærdelse i anl. bl.~~

Oslo, bygningssjefens kontor den 24/1 1948

Helge Hiiber

(Sendes tilbake til herr bygningssjefen.)

Anmeldelsen (anbefales) på de vilkår brannsjefen har nevnt.

Ingeniör Einar J.S. Thiis har ansvarsrett.

Når anlegget er ferdig og prövekjört, må bygningsinspektören
gående varsles for ettersyn. Anlegget må ikke tas i bruk för skriftlig til-
latelse foreligger.

Oslo, bygningsinspektören i östre distrikt, 28. januar 1948.

S. Mohein

HH/RA.

Godkjennes som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 29. januar 1948.

FOR BYGNINGSSJEFEN
SOM STEDFORTREDER

Helge Hiiber

Mødd. 30/1-48 Einar Thorling

Sendes herr BRANNSJEFEN
til besiktigelse.
~~I utfærdelse i anl. bl.~~

Oslo bygningskontroll, østre distrikt den 12-6 1948

OSLO BRANNVESEN
Inn. 5280 24 [illegible] 48
Sak 1 Behandles av:

Ber inspektören,
H. Gudbrandsen.

3-

AS/BI. 5280/48.

Östgårdsgt. 23. Oljefyringsanlegg. Besiktigelse.
Bygningskontrollens påtegning 18/6-48.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll N.d.

Etter besiktigelse 29/6-48 bemerkes at oljemåler mangler.

Forövrig intet å bemerke.

Under forutsetning av at oljemåler oppsettes straks slike instrumenter blir å få anbefales anlegget tatt i bruk og ferdigattest utstedt.

Oslo brannvesen den 2. juli 1948.

For Brannsjefen
P. Segen
kmr.

A. Segen.

Bygn
motta 3-

Østgaardsgt. 23

7.nr. 1508/1939

Vaskeri.

A N M E L D E L S E .

N.D. 1508/39

Tegning

Ekspedisjons=Dokument

angående Vaskerianlegg

på matr.-nr. 23 Øst gaards gate

Innlevert 9.sept.1939 Attestert 9/8-41.

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 11-9-39

GM/TB

Ad: 23. Østgaards gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales på det vilkår at det skaffes 2 rulleboder.

Ansvarshavende byggmester bes minnet om at det må settes opp stativer for banking av tepper på gårdsplass.

Oslo helseråd den 18. september 1939.

Etter fullmakt.

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt: 19 SEP. 1939

Ad: 23 Östgårds gate.

J.nr. 1508/1939. CB.

N. d. til innstilling.

Oslo den 20. september 1939.

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.

Ad: 23 Östgårds gate.

J.nr. 1508/1939. HW.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen og innstilles til godkjennelse i henhold til helserådets påtegning.

Oslo, den 28. september 1939.

H.W. Taye.

↓

Ad: 23 Östgårds gate.

Jånr. 1508/1939. CB.

Godkjennes som innstillet.

Oslo den 29. september 1939.

A. Skilleland

Meddelt 2/10-39

V.S. Brandsen

Sendes Oslo helseråd til besiktigelse.

Oslo 1/6-40

H.W. Taye.

GM/TB

Ad: 23. Østgårds gate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Vi kan frafalle vårt krav av 18/9-39 om 2 rulleboder.

Det ene vaskerommet er ikke innredd.

Oslo helseråd den 25. juni 1940.

Etter fullmakt.

K. Hjalmar Meyer

Bygn. chefens J.nr.:
mottatt 26 [illegible] 1940

Meddelt 26/6 40

B. M. HEEDE A/s
INGENIØRER

TELEGRAMADRESSE: PROSPERITY
ALL CODES

SPESIALMASKINER
KJEMIKALIER

OSLO, 7. sept. 1939.
NORWAY
KLINGENBERGGT. 5
CENTRALBORD 17243

T/R

BYGNINGSSJEFEN
B.J.-No. 1508/39.
OSLO

Bygningssjefen,
Oslo Kommune,
Roald Amundsensgt. 4,
Oslo.

Ang. Vaskerianlegg. Østgaardsgt. 23.

Vi tillater oss herved å søke om approbasjon for vaskerianlegg for ovennevnte bygg.

Bygget består av 27 leiligheter og 9 hybelleiligheter.

Arkitekt er Trygve Nissen.

Vi anmelder 2 komplette sett vaskerianlegg. Hvert bestående av: 1 vaskemaskin med kapasitet 12 kg. tøi., 2 stk. dobbelte, låsbare betongkar, 1 stk. "Krauss" presse med kapasitet 7½ kg. tøi.

Til anlegget hører 1 stk. motorrulle, 1 stk. liten varmrulle samt 6 stk. kulisser med skillevegg mellem hver 3 kulisser.

Tegninger vedlegges i 2 eksemplarer, og håper vi å få dette anlegg godkjent snarest.

Ærbødigst
B.M.Heede A/S.
C. Heede.
C.Heede.

Anton Røising og Sønner A/s

Anton Røising

Bilag.

D. Tunæl

Østgaardsgt. 13

fr. 3/13/1949

forhage.

ANMELDELSE
3 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
N/B.D. J. nr. 3113/49.

Ekspedisjons-Dokument

angående forhage

på matr.-nr. 23, Østgaardsgt.

Innlevert 17. okt. 1949. Attestert 30/10-51

Sendes Nordre Bydistrikt til ~~uttalelse.~~ anmeldelse

Oslo, den 18. okt. 1949.

Helge Herberg

23 Östgaards gt.
J.nr. 3113/49

Anmeldelsen på forhagen anbefales godkjent (jfr. bl. 2.)
Bl. 1 . Siste avsnitt i skrivet bör forelegges nagebrukskontoret til uttalelse för saken gis ferdigattest.

Oslo, bygningsinspektören i nordre distrikt, 25. oktober 1949.

Kaare Reglo.
fung.

HH/RA.

24/10- 84/49
OSLO KOMMUNE
HAGEBRUKSKONTORET

Sendes HAGEBRUKSKONTORET til uttalelse.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 25. oktober 1949.

Helge Herberg

[illegible] SKONTROLL
17346 27 OCT 1951

Skj. B. 4. 3000. 11-48. Snorre.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
16082 - 1 NOV 1949

RTH. Jr.nr. 84/49.

Østgaardsgate 23. Forhageanlegget.
Bygningssjefens påtegn. av 25/10-49.

Sendes med vedlegg tilbake til bygningssjefen.

Hagebrukskontorets erklæring av 20/8-49 til anleggsgartner G. Thyvold, om at vi ikke har noe å bemerke til utførelsen, gjelder den del av anlegget som på det tidspunkt var ferdig opparbeidet.
Erklæringen er avgitt etter anmodning av herr Thyvold.
Til bl. 1 må vi bemerke.
Etter vår besiktigelse i dag finner vi gårdsplassen- og lekeplassen ennå å være i uferdig stand. Vi regner denne for å være en del av selve anlegget som burde vært satt i stand sammen med grönnanlegget.
För gårds- og lekeplassen blir satt i skikkelig stand kan vi ikke anbefale ferdigattest gitt for anlegget i sin helhet.

Oslo kommune, hagebrukskontoret,
den 29. oktober 1949.

Erling Berge
Erling Berge

Rolf Thorberg
Rolf Thorberg

K. O.

Bygn. sjefens J.nr.:
mottatt. - 1 NOV 1949 ✓

Nordre DISTRIKT
Avdeling.
Til uttalelse
Bygningsinspektørens kontor den 2-11 1949

(Til) hagebrukskontorets påtegning (har en ikke noe å bemerke.)
(Påtegningen bør) meddeles (sammen med godkjennelsen og med krav om at mangler) rettes snarest mulig.

Oslo, bygningsinspektören i nordre distrikt, 3. november 1949.

fung.

Godkjennes som innstillet. 25-10 og 3-11 -49
Oslo, bygningssjefens kontor, den 5-11 1949

Meld. 8/11-49

Q

bl 4

Hagebrukskontoret til uttalelse i anl. bl. 4
Oslo bygningssjefs kontor den 7-12-49
H. Gjerstad

OSLO KOMMUNE
HAGEBRUKSKONTORET
3/12 - 90/49.

R.Th./BK.
90/49. Östgaardsgt. 23. - ang.bl.4.
Bygningskontrollens påtegn.av 1/12-49.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Det framgår av bl.4 at gårdsplassen fra Anton Rösing og sönner A/S side var satt i stand ved utstedelsen av ferdigattest på bygget den 9/8 1941.

Bygget har senere skiftet eier 2 ganger, og det er trolig at det er manglende vedlikehold som gjör at gårdsplassen nå virker uferdig og lite tilfredsstillende.

Hvem som skal foreta istandsettelsen etter det dårlige vedlikeholdet kan vi ikke uttale oss om. Vi vil få bemerke at ved vår besiktigelse den 29/10 1949 mottok vi klage over gårdsplassens utseende fra leieboernes tillitsmann på stedet.

Vi finner det riktig i samsvar med vår påtegn.av 29/10 1949 at også gårdsplassen bör settes i skikkelig stand i likhet med det övrige anlegg.

Oslo komm., hagebrukskontoret, den 6. desember 1949.

Erling Berge
Erling Berge

203

Rolf Thorberg
Rolf Thorberg

OSLO BYGNINGSKONTOR
18316 6 DES 49

910

HH/RA.

Nordre distrikt til uttalelse i anledning bl. 4.
Oslo, bygningssjefens kontor, den 8. desember 1949.
Helge Heiberg

NORSK BRANNVERN AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92
3044 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.03.2024
Arnulv Krogh Aarebrot	202453089 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse: ØSTGAARDS GATE 23
Tiltakshaver: BORETTSLAGET NYE ØSTGAARDSGATE 23
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 225/399/0/0
Søker: NORSK BRANNVERN AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak – Østgaards gate 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om installasjon av brannalarmanlegg mottatt 04.03.2024.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § A5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter installasjon av heldekkende brannalarmanlegg i en boligblokk i Østgraards gate 23, bydel Sagene.

Tiltaket medfører ingen utvendige visuelle endringer.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 29.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, Kommuneplan 2015.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner som gir økt komfort og kvalitet i bygg.

Ansvar

Vi vurderer at tiltaket er belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202453089	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
920595359 NORSK BRANNVERN AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
920595359 NORSK BRANNVERN AS	PRO - Brannalarmanlegg, tkl.2
994018299 SSP SIKKERHET AS	UTF - Brannalarmanlegg, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Særlig om produkter i byggverk

Tillatelsen forutsetter at produktene som blir brukt har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen
Emilie Selby - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
BORETTSLAGET NYE ØSTGAARDSGATE 23, c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 02.07.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201208453-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTGAARDS GATE 23	Eiendom:	225/399/0/0
Tiltakshaver:	Nye Østgaards gate 23	Adresse:	Østgaards gate 23, 0474 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ØSTGAARDS GATE 23

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.06.2013

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201208453			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1		1/6

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.07.2013 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Nye Østgaards gate 23, Østgaards gate 23, 0474 OSLO, ostgaardsgate23@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

THORSHAUG·GT·19·og·35·BLOKK·A.2. ØSTGÅRDS·GT·23·

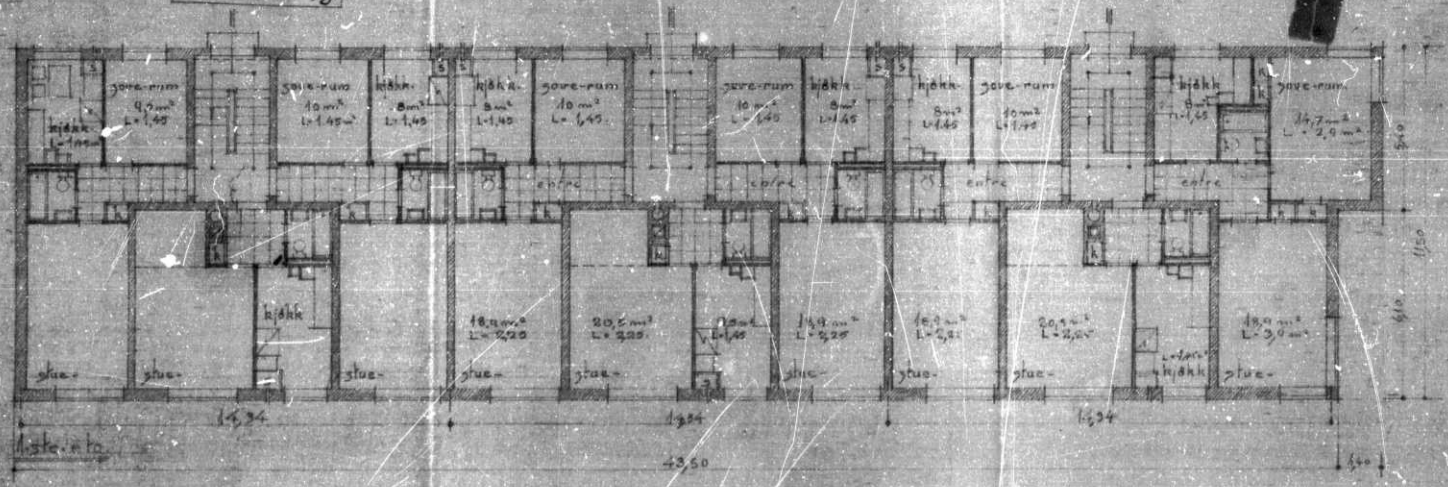
MÅL·1:100

NEDFOTOGRAFERT·19 X

A 2

1972

Bygn. nr. 2159/58



13/2 59

THORSHAUG·GT· 19 og 35· BLOKK·A.2. ØSTGÅRDS·GT· 23·

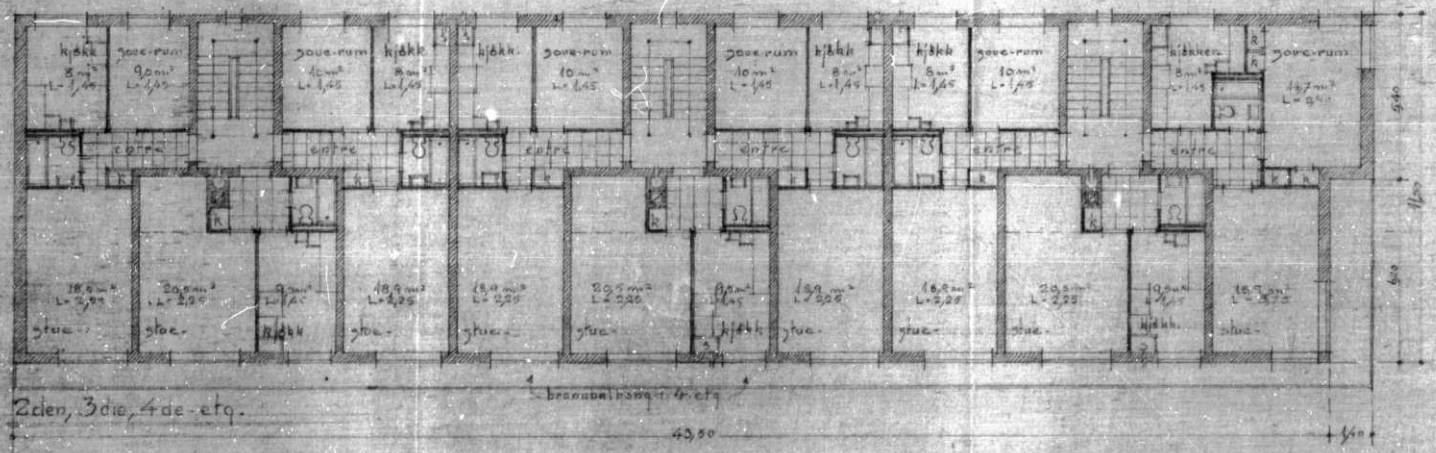
A.2
5

MÅL· 1:100

M 73

Bygn. challenge nr. 2143
mottatt 11 mai 1949
58

NEDESTØRRELSE· 19 X



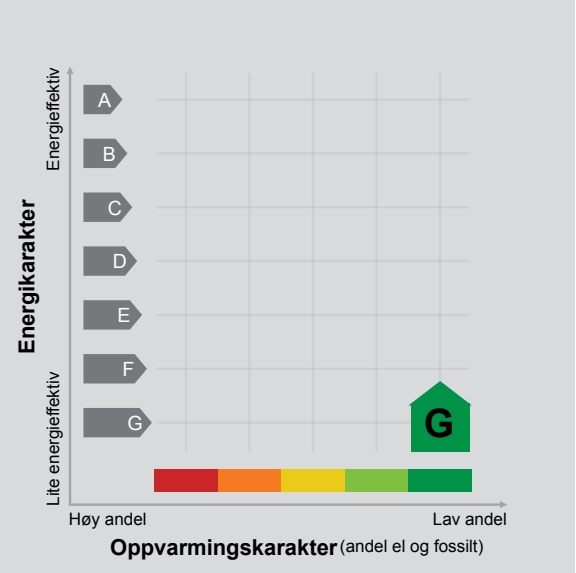
2den, 3die, 4de-etg.

tre
betong
stenk omfelsten

Bergen Tessem

ENERGIATTEST

Adresse	Østgaards gate 23B
Postnummer	0474
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	399
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80559372
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-181452
Dato	17.10.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Luft kort og effektivt
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 6: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 23B, 0474 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 399, andelsnr. 23 i NYE ØSTGAARDSG 23 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251061

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
