NORDVIK

Oskar Braatens gate 8A

1 soverom | 26 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Oskar Braatens gate 8A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.04.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk 2-roms med god takhøyde, originale tregulv og store vinduer mot indre gård | Varmtvann og i.nett inkl

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**103 550,-**
Totalpris	**4 190 852,-**
Fellesgjeld	**97 302,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 685,-**
BRA-i	**26 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1889**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

OSKAR BRAATENS GATE 8A
Presentert av Ine-Camilla Graven v./ Nordvik Torshov

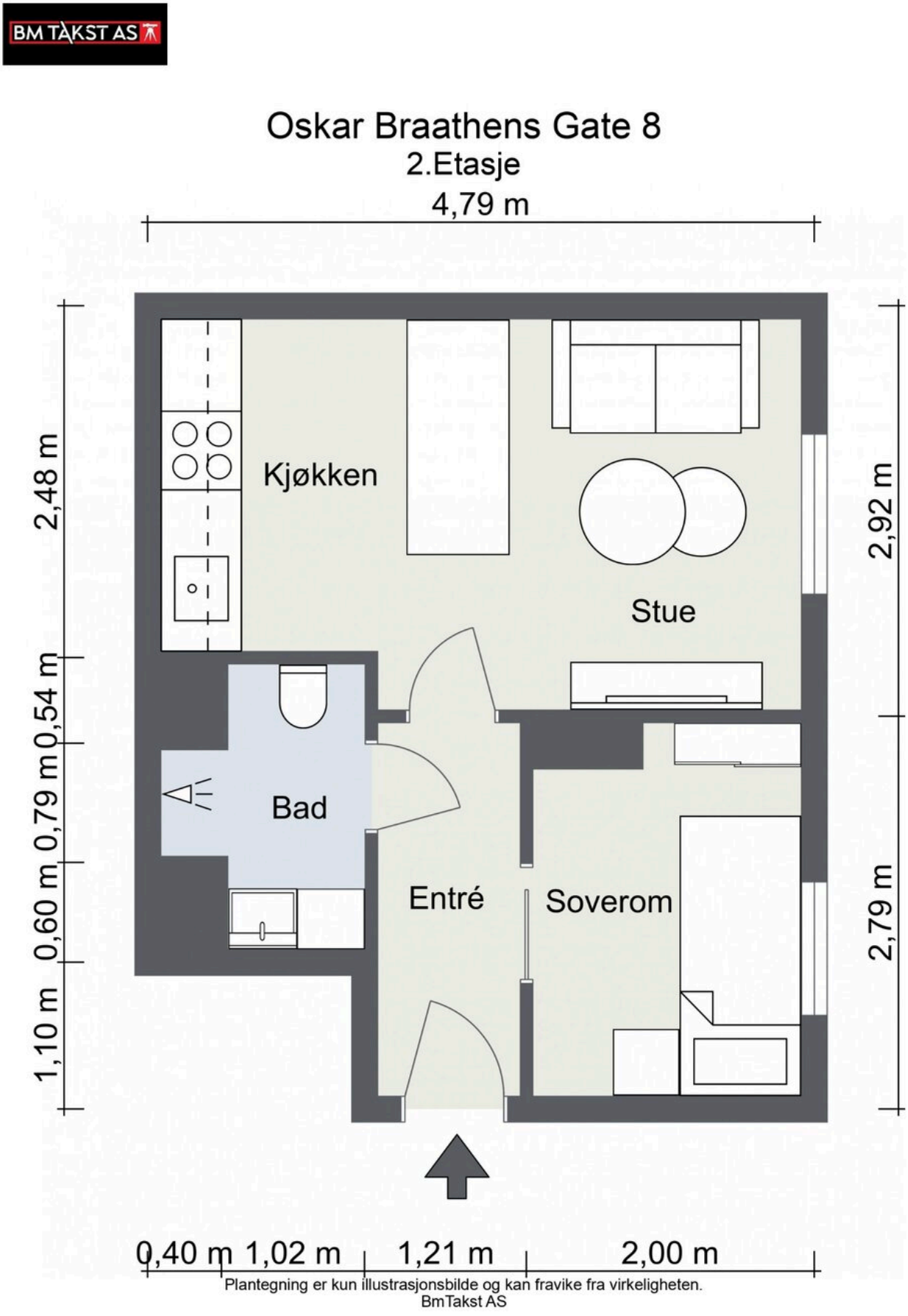
Velkommen til denne sjarmerende 2-roms leiligheten med klassiske detaljer som store vindusflater, originale tregulv, teglsteinsvegg og store vindusflater. Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, soverom og bad. Det er godt med lagringsplass i 2 disponible boder, en på loft på ca. 1,3kvm (3kvm gulvareal) og en i kjeller på ca. 10kvm (ikke målbart pga.takhøyde). Leiligheten ligger rolig til og vender i sin helhet mot bakgård, men har sentral beliggenhet på Torshov.

Kort fortalt:
Klassiske detaljer
Store vindusflater
God takhøyde på 3m
Rosett
Originale tregulv
Kjøkken fra 2017
Bad modernisert i 2020
Vinduer fra 23/24
Lave felleskostnader
Varmtvann og internett ink.

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm










VOGUE









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0132/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 392, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marthe Spro

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
97 302,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 087 302,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
102 170,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 190 852,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 203 852,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1889

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 26 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 29 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 26 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. 2 disponible boder. Én på loft på ca. 1,3kvm (3kvm gulvareal) og en i kjeller på 10kvm (1,80m i takhøyde, ikke målbart)
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
ENTRÉ
Velkommen til en sjarmerende leilighet med klassiske detaljer. Entreen har gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, og leiligheten er utstyrt med dørcallinganlegg. Gulv ble slipt og vegger malt i 2026. Inngangsdøren ble skiftet i regi av sameiet i 2021.

STUE OG KJØKKEN
Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med plass til sofa og tv-møblement. I stuen er det en sjarmerende teglsteinsvegg som gir rommet særpreg og karakter. Kjøkkenet er fra 2017 og har stilren IKEA-innredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask. Benkeplaten ble slipt og behandlet i

2026. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr/platetopp (komfyr ny i august 2023), samt. kullfilterventilator. Det er også installert komfyrvakt og lekkasjesikring. Praktisk kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate og oppbevaring. Vaskemaskin er plassert på kjøkkenet.

SOVEROM
Soverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverommet vender, som resten av leiligheten, mot rolig bakgård, noe som gir en stille og behagelig atmosfære.

BAD
Badet ble oppgradert i 2020 og fremstår moderne og funksjonelt. Det inneholder dusjnisje, baderomsinnredning med speil samt. gulvstående toalett. Badet har mekanisk ventilasjon.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Jeg har ikke utført arbeid. Tidligere eier pusset opp badet.
1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Kanskje tidligere eier sendte inn til megler da hun solgte.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Nye dører og vinduer i regi av sameiet.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Tidligere eier hadde sikker noe arealmål av leiligheten da hun solgte i 2020 vil jeg tro.
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Det skal utføres brannsikringsarbeid i regi av sameiet.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Brannsikringsarbeid. Tror det var snakk om en engangsinnbetaling i mai/juni.

Bygningssakkyndig
BM Takst AS v/Thomas Olsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Grunnforhold av leirholdige masser
- Grunnmur oppført i naturstein
- Yttervegger oppført med murkonstruksjon av tegl, tekket med murpuss
- Etasjeskille av tre
- Vinduer med 2-lags glass fra 2021 (montert av sameiet i 2023/2024)
- Entrédør fra 2021
- Taket er oppført med valm-tak konstruksjon
- Taktekking ukjent
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål
- Avløpsrør er oppført i plast med forgreining til støpejern. Innvendig avløpsnett (også sluk) er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
- Vannledninger er oppført i plast. Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra moderne tid. Nytt på bad og kjøkken ift oppgraderinger (2017). Øvrig har ukjent alder.

Overflater:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom tregulv.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips og malt murpuss.
Tak: Malte overflater alle rom.

Stoppekraner (info fra styret): Gården har flere stoppekraner / oppleggskraner som befinner seg i hhv fellesrom og i enkelte boder i kjelleren. Boder med stoppekraner er merket med skilt og skal ha kodelås på boddøra. Kode til låser skal være meddelt styret slik at styret kan få tilgang til stoppekraner ved behov.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved nivelering av laser registreres det 20mm høydeforskjell i stue, 5mm i entré og 7mm på soverom.
- Avtrekk, kjøkken: TG2 settes da kjøkkenet er etablert med kullfilter.
- Ventilasjon: Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad. Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført, TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.
- Membran/tettesjikt: Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Leiligheten har felles varmtvannsbereder/oppvarming av vann via sameiet. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.
- Fuktmåling: Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsoner.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vaskemaskin
- Mikrobølgeovn
- Kaffemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Kjøleskap, fryser og komfyr

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3.254 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 685,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, trappevask, vaktmester, lån og renter fellesgjeld, styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 823 576,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 294 304,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har pr. i dag en avtale om kollektiv leveranse av fibernett fra Global Connect som er inkludert i felleskostnadene. Hver enkelt sameier kan med utgangspunkt i sameiets kollektive avtale med GlobalConnect oppdatere sin leveranse av hhv. raskere bredbånd eller digital-TV på eget initiativ ved å kontakte leverandøren.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Oskar Braatens gate 8, orgnr. 878666712

Om sameiet
Sameiets navn er Oskar Braatens gate 8 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.01.1990. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysynd med org.nummer 878666712.
Sameiet består av 21 boligseksjoner.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning.
Revisor: BDO AS.
Vaktmestertjenester utføres av Rene Bygårder.
Trappevask utføres av Rene Trapper.

Styret kan kontaktes på e-post: styret.obgt8@gmail.com, eller via Vibbo. Årsmøte i 2026 vil bli avholdt i juni.

Vannrør og rørstammer: Noen av rørstammene i sameiet er av eldre dato. Dersom noen sameiere planlegger å rehabilitere kjøkken eller bad anbefales det en besiktigelse av en rørlegger for å vurdere kvaliteten på eksisterende rørstamme (vann- og avløpsrør). Utskiftning av felles rørsystem til bygården bekostes av sameiet.

Fasader: Bygården er fra 1890 og står på Byantikvarens gule liste. Tiltak med endring av fasade (balkong, takterrasse, endring av vinduer etc.) er søknadspliktig og må godkjennes av Byantikvaren før innsending av byggesøknad til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Tiltak som utløser krav til byggesøknad må også søkes og godkjennes av styret før byggesøknad sendes til kommunen.

Planlagt vedlikehold:
Styret opplyser følgende til beboere 11.03.26: "17. desember 2025 hadde vi et tilsyn av Brann- og redningsetaten i gården, og vi har i etterkant av dette fått pålegg om å få utarbeidet en brannrapport for gården, samt at vi må gjøre noen utbedringer for å forbedre brannsikkerheten. Brannrapporten må vi få utarbeidet i løpet av våren 2026, utbedringene må vi ta på løpende bånd deretter - spredd over noen år. Vi forventer at dette brannsikringsarbeidet vil medføre en del kostnader for sameiet, som vi ikke hadde forutsett da budsjettet for 2026 ble satt opp. Foreløpig har vi ikke nok info til å si noe om størrelsen på de forventede utgiftene, men vi ser at det i løpet av året vil bli nødvendig å øke felleskostnadene for å sikre en økonomi til å iverksette påkrevde tiltak.

Styret har innhentet tilbud på utarbeidelse av brannrapport for sameiet, pris for dette arbeidet vil være ca 30.000,- kroner. Etter at rapporten er utarbeidet, må vi komme i gang med å utbedre diverse brannsikringstiltak litt etter litt. Budsjettet som ble utarbeidet for 2026 har ikke tilstrekkelig rom for å betjene kostnadene for dette arbeidet. For å få utført brannrapporten og komme i gang med enkelte brannsikringstiltak, samtidig som vi sikrer at sameiet opprettholder en bærekraftig økonomi, foreslår styret at det innbetales en engangs innbetaling av felleskostnader.

Per nå er det umulig å vite hvor store utgifter vi kan forvente oss i forbindelse med brannsikringsarbeidet, men ved å kreve inn totalt 50.000,- kroner fordelt på alle 21 sameiere vil vi sikre oss en god nok økonomi til å få utarbeidet brannrapporten, samt at vi også vil ha en liten pott til å komme i gang med noen nødvendige brannsikringstiltak. Styret foreslår derfor at det innkreves en ekstra innbetaling av felleskostnader tilsvarende det som ble innkrevd i slutten av januar med frist for betaling i mai/juni måned. Nærmere info vedrørende dette sendes ut litt senere"

Vedlikehold det siste året (2024):
- Merking av oppgangsdører/adresse med hhv. A/B/C
- Montering av nye varselskilt for rasfare på fasade
- Årlig oppfølging av brannvarslingssystem
- Årlig vedlikeholdskontroll av avfukteranlegg i kjeller
- Oppfølging av leverandør for fibernett
- Opprydding av feilsortert avfall.

Vedlikeholdshistorikk:
2009/2010: Rehabilitering av tak og fasade
2010/2011: Skorsteiner/pipeløp utbedret
2014: Avfukteranlegg i kjelleren installert
2015: Utskiftning av varmtvannstanker
2019: Installering av felles brannalarmanlegg
2021: Utskiftning av leilighetsdører og vinduer fasade i 1.-3.etg.
2023: Utskiftning av vinduer i takoppbygg på loft
2024: Installering av fibernett

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 97 302,-pr. 10.04.2026

Bank: OBOS
Lånenr: 98207913057
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo: 3.413.270,-
Innfrielsesdato: 30.03.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad gjennomføres etter behov.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 336831

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 445 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Oskar Braatens gate ligger sentralt til på Torshov. Leiligheten har gangavstand til hyggelige handlegater, kafeer, et variert servicetilbud, samt god offentlig kommunikasjon med buss, trikk og T-bane. Det er 1 minutt gangavstand til Torshov Torg med blant annet apotek, blomsterbutikk, Panduro Hobby og Rema 1000.

Ønsker man ytterligere servicetilbud ligger Sandaker senter med blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, blomsterbutikk og bokhandel. Videre har du Storo Storsenter med et stor utvalg av butikker, kafeer, spisesteder, treningssentre, m.m.

Området har en rekke spisesteder og nisjeforretninger i nærheten, blant annet Grisen og Strøm-Larsen. Du finner også blant annet Nieu Bistro og Scene, Soria Moria, Kaffebrenneriet og Café Teater & Bistro ved Trikkestallen. Her vil du bo i urbane omgivelser og samtidig tett på vakre Akerselva med et rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter. Langs elva er det bilfri gang- og sykkelvei som strekker seg helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Du vil også bo i nærhet av flere flotte park- og friområder som bl.a. Torshovparken og vakre Torshovdalen.

I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, mens det om sommeren bys på sandvolleybane, minigolf og basketballbane m.m. Kort avstand til Ringen kino, Sagene, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Torshov er et levende strøk med et yrende folkeliv og hyggelig miljø. For den trenings-glade ligger et meget spennende treningssenter "Myrens" kun noen minutters gange unna, med blant annet golfsimulator, squashbaner og Oslos beste klatrevegg. Flere andre treningssentre som Fresh Fitness, Fitness 24/7, Sats Sagene og Ringnes Park i nærheten. Gangavstand til Handelshøyskolen BI i Nydalen samt gang-/sykkelavstand til Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, Høgskolesenteret og Tannlegehøyskolen.

Torshov er kort fortalt et fantastisk bosted, med alt utenfor døren - samtidig rolig og sjarmerende.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har ikke lykkes å finne ferdigattest/ekspedisjonsdokument på bygningen. Det foreligger en bygningsanmeldelse fra 1888. Bygningsanmeldelsen dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At bygningsanmeldelse eksisterer, gir ingen garanti for

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger:
- Ferdigattest på etablering av WC/bad, datert 29.07.1968
- Ferdigattest på brannvarslingsanlegg, datert 16.12.2019

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har avdekket følgende:
- Kjøkken er flyttet ut i stuen for å etablere soverom der det tidligere var kjøkken. Dette er ikke søknadspliktige endringer.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Følgende plan- og byggesaker i området:
- Saksnr: 202315257. Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.
Sakstype: Detaljregulering.
- Saksnr: 202504129. Oskar Braatens gate, Christies gate, Hans Barlies gate - oppgradering av vannledninger.
Sakstype: Byggesak. Status: Under behandling.
- Saksnr: 202510516. Oskar Braatens gate 1-5 - Oppføring av boligblokk.
Sakstype: Byggesak. Status: Under behandling. Ferdigattest er søkt om.
- Saksnummer: 202512367. Sandakerveien 12 - ombygging av underetasje, 1.etasje og 2.etasje, og fasadeendringer.
Sakstype: Byggesak. Status: Under behandling. Rammetillatelse er gitt.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/225/392/7:
27.10.1969 - Dokumentnr: 520016 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. hybler m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:392
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1990 - Dokumentnr: 5092 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/1253
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan

en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** (Kan slettes ved betaling av faktura ved budaksept) kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - pris varierer avhengig av fotograf og pakke kr. 5 000,-
Informasjon fra forretningsfører, pris varierer avhengig av forretningsfører og pakke kr. 4 375,-
Tilstandsrapport - Faktureres kunde direkte kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 137 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. april 2026

Ansvarlig megler
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Oskar Braatens gate 8A

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 228 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	18 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hersleb videregående skole		21 min

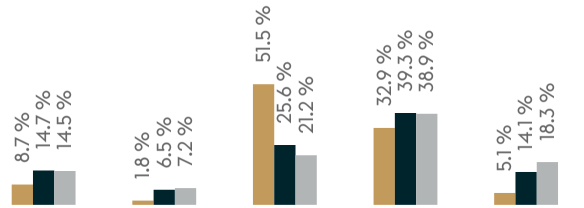
Offentlig transport

Vogts gate	Linje 28	2 min 0.2 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	68 barn	2 min 0.2 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	41 barn	5 min 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	72 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To...	2 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborg skole	3 min
Lilleborgbanen	4 min
Myrens Sportssenter	5 min
Sagene Squash Senter	7 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Fagtakst

Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO

Gnr: 225
Bnr: 392
Snr: 7

Tilstandsrapport

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1888

BRA: 29 m^2

BRA-i: 26 m^2

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	2	0	2

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.04.2026

Rapportdato
20.04.2026

Hjemmelshavere

Navn
Marthe Spro

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Det er ikke foretatt kontroll av områder som er under sameiet sitt ansvarsområde. Dette innbærer yttervegger, taktekking m.m.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	29	26	3	0	0
Totalt m2	**29**	**26**	**3**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	29	0	29
Totalt m²	**29**	**0**	**29**

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom
- Bad
- Stue/Kjøkken.

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).
Takhøyde +/- 303cm.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bod på loft 1,3m2 målbart areal (3m2 gulvareal)
Bod i kjeller på 10m2 (under 190 takhøyde, ikke målbart.)

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i naturstein.
- - Yttervegger oppført med murkonstruksjon av tegl, tekket med murpuss.
- - Etasjeskille av tre.

- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med valm-tak konstruksjon.
- - Taktekking er ukjent.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - 2 stk boder (loft og kjeller)

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2.lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer med datostempling 2021. Vinduer ble skiftet i 2023/2024 i regi av sameiet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2023/2024

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 30år

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
20 mm høydeforskjell i stue.
5 mm høydeforskjell i entre.
7 mm høydeforskjell på soverom.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20mm kan skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse. Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere. Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.

6.3 Kjøkken



Kjøkkenleverandør
Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Kjøkkenet ble renovert i 2017 (tidligere salgsoppgave) Ny komfyr er er etablert nåværende selger.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken	TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2017 og levert av Ikea Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr/platetopp.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	Kullfilter
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	Ja
Er det tilstrekkelig avtrekk?	Ja
Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

Oppsummering avtrekk

TG2 settes da kjøkkenet er etablert med kullfilter.

Konsekvens: Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: Anbefalt tiltak er å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri for å sikre effektiv fjerning av fukt, varme og matos.
Det er ikke hensynstatt om det lovlig å tilkoble seg det fri, eller en felles mekanisk vifte.

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Innvendig avløpsnett (også sluk) er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør er er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegget er sameiet sitt ansvar,.

6.5 Vannledninger



Type anlegg	**Plast**
Vannledninger er oppført i plast.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

InnvendigevVannrør er oppført med plastrør.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i under kjøkkenbenk, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

6.6 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det elektriske anlegget er fra moderne tid.
Nytt på bad og kjøkken ift oppgraderinger. Øvrig har ukjent alder.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.
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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, tilstand og samsvar med gjeldende krav, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å få utført kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert fagperson, samt fremskaffe eller etablere nødvendig dokumentasjon.

6.7 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet. A
nlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.9 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende innenfor beregnet gul støysone.
Dette indikerer et potensial for trafikkstøy som kan påvirke uteoppholdsarealer og deler av bygningen, avhengig av avstand, terrengforhold, skjerming og bygningsutforming.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

6.10 Radon



Har boligen radonsperre?	**Nei**

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

6.11 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.12 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**

1. Kjøkken er omgjort til soverom.
2.Kjøkken er flyttet ut til stue.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ukjent om det er etablert brannskille mellom boenheter. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille mellom boenheter på samme måte som i dag.
Det ble i 2019 etablert alarmanlegg i i hele bygget.



Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger ekspedisjonsdokument på bygget.
Ved bygårdens oppføring var kommunal praksis at byggesaker ble avsluttet gjennom ekspedisjonsdokumenter eller godkjenningsbrev, hvor kommunen formelt bekreftet at tiltaket var behandlet og tillatt tatt i bruk etter datidens regelverk. Denne typen dokumentasjon fungerte som avslutning av byggesaken på tidspunktet for oppføringen, men tilsvarer ikke en ferdigattest etter dagens plan- og bygningslovgivning. En ferdigattest er en moderne sluttgodkjenning som bekrefter at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende tekniske krav, og gir varig lovlig bruk. Forskjellen er at ekspedisjonsdokumenter er historiske saksvedtak fra en eldre forvaltningspraksis, mens ferdigattest er dagens formelle og endelige godkjenning av ferdigstilt bygg.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.13 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er renovert i 2020 (tidligere salgsoppgave)
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.14 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Ja**

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

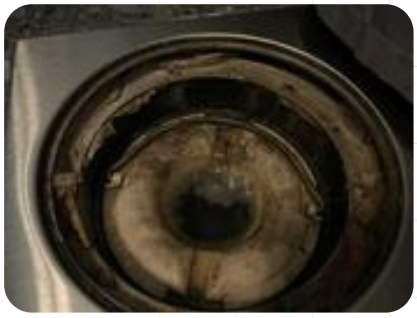
Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid:19år.

6.15 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 19år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

TG-2

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for skjulte feil og mangler.
Anbefalte tiltak: Ingen behov siden rommet fungerer med det gjøres oppmerksom på risiko.

6.16 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr
- Dusjnisje - Baderomsinnredning med speil. - Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

6.17 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

6.18 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtoner.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.19 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom tregulv.
Vegg: Flis på bad. Øvrig rom malt gips og malt murpuss.
Tak: Malte overflater alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.20 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming
- Elektrisk oppvarming (panelovner)

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
20 mm høydeforskjell i stue.
5 mm høydeforskjell i entre.
7 mm høydeforskjell på soverom.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-20mm kan skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-20mm kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet. A
nlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtoner.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marthe Spro	9578-5999-4-4315651	2026-04-13 20:06:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0132/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Marthe Spro

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 36121513
Forsikret i: Lo Favør

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Jeg har ikke utført arbeid. Tidligere eier pusset opp badet.

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

Eventuell kommentar: Aner ikke

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

Eventuell kommentar: Idk, kanskje tidligere eier sendte inn til megler da hun solgte? Var også Nordvik

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye dører og vinduer i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere eier hadde sikkert noe areal mål av leiligheten da hun solgte i 2020 vil jeg tro.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det skal utføres brannsikringsarbeid i regi sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Brannsikringsarbeid. Men tror det var snakk om en engangs innbetaling i mai/juni.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0132/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marthe Spro	**2026-04-13**

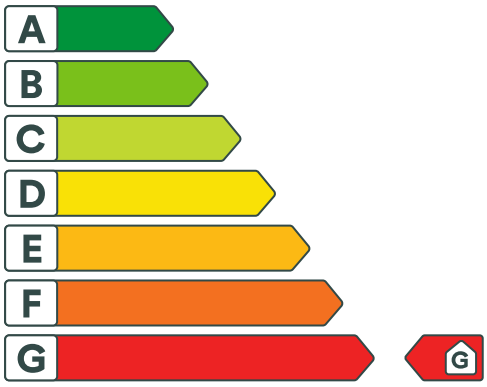
Identifikasjon

Marthe Spro

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



Adresse **Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279532**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80559259**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **392**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1875**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **26,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **26,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **717,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **717,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 654 kWh**



Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO

Detaljering

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



Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Ine-Camilla Fiskum Graven
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: i.graven@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0132/26 . Vår ref.: 4568-1-07 Dato: 10.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Oskar Braatensgate 8
Organisasjonsnr:	878666712
Seksjonseier:	Spro, Marthe
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Oskar Braatensgt.8, 0474 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	225
Bnr.	392

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 336831.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207913057
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	3 413 270,00
Innfrielsesdato:	30.03.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 684,67,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Vedlikehold	100,00
Lån/Renter sameiet	755,00
TV/bredbånd	279,00
Felleskostnader	1 550,67

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	15,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 203,-
Annen formue:	1 686,-
Gjeld:	97 893,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207913057
Restsaldo:	97 302,90
Kapitalkostnader:	744,35
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 97 302,90,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: oskar-braatensgate-8@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll årsmøte 2025 Oskar Braatens gate 8

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Bønå, Ailin (28.04.1976), signert 01.07.2025 med Signicat Sign BANKID
- Karlsen, Henrik Ottar (14.07.1996), signert 01.07.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

Organisasjonsnummer: 878666712
Møtet ble avholdt 30. juni kl. 19:00, Oskar Braatens gate 8, i bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder Ailin Bønå foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Ailin Bønå er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste ved fysisk deltakelse i møtet eller ved innleverte fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de registrerte fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kari Svangstu foreslått. Som protokollvitner ble Henrik Karlsen foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Innkalling til årsmøte skal skje minst åtte og høyst tjue dager i forkant av møtet.

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bønå, Ailin (28.04.1976), 01.07.2025
- Karlsen, Henrik Ottar (14.07.1996), 01.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport

Styret har utarbeidet en årsrapport som inneholder nyttig informasjon om sameiet, samt redegjør for en del saker styret har jobbet med i styreperioden.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsrapport godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning årsregnskap for 2024

b) Årsregnskapet viser at sameiet har høyere utgifter enn inntekter. Det har over tid vært innkrevd for lite i felleskostnader, noe som har tæret på sameiets egenkapital.

Styrets innstilling
Det er behov for et sterkt fokus på sameiets økonomi fremover, der følgende tiltak må iverksettes:

- felleskostnader må økes kraftig
- innsparingsmuligheter må vurderes kontinuerlig

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret skal fastsettes i årsmøtet.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret for styreåret 2024/2025 foreslås satt til kr 35.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 35000

✓ **Vedtatt.**

8. Økonomi - budsjett og nye felleskostnader

Styret har satt opp et budsjett for 2025 basert på regnskapstall for 2024 og antatte prisøkninger. Målet for budsjettet er å få sameiets økonomi på rett kurs og sikre videre drift. Det er lagt opp til en forholdsvis nøktern drift av sameiet videre med et stort fokus på økonomi og mulige innsparingstiltak. Det er ikke satt av noen midler til større vedlikeholdsoppgaver i budsjettet.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Bønå, Ailin (28.04.1976), 01.07.2025
- Karlsen, Henrik Ottar (14.07.1996), 01.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

Det er nødvendig å gjøre en markant økning av felleskosntadene for å sikre nok inntekter til å betjene sameiets løpende utgifter, samt nedbetaling av sameiets felles lån. Det har over tid ikke vært hentet inn nok i felleskostnader og da spesielt felleskostnader øremerket lån og renter, noe som har tæret på sameiets egenkapital over tid.

Det presisereres at justeringen av felleskostnader er en ren nødvendighet.

I forbindelse med nærmere gjennomgang av fellskostnadene har det blitt avdekket at felleskostnadene ikke er korrekt fordelt etter sameierbrøk iht lov og vedtekter. Andel felleskostnader er derfor utregnet på nytt etter eierbrøk, se vedlagt oversikt. Denne justeringen medvirker til at det blir en forholdsvis stor variasjon i justeringen av felleskostnader mellom de ulike enhetene.

Styrets innstilling
Styret foreslår at budsjettet legges til grunn for videre drift og at felleskostnader endres som foreslått med umiddelbar virkning.

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjett for 2025 vedtas. Endring av felleskostnader utføres iht oppsett.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder og styremedlemmer velges på årsmøtet, alle styrets nåværende medlemmer er på valg.
Styreperiode kan endres

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ailin Bønå

Følgende stilte til valg:
Ailin Bønå

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Karlsen
Kari Svangstu

Følgende stilte til valg:
Henrik Karlsen
Kari Svangstu

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Magne Johnsplass

Følgende stilte til valg:
Jan Magne Johnsplass

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bønå, Ailin (28.04.1976), 01.07.2025
- Karlsen, Henrik Ottar (14.07.1996), 01.07.2025

Forseglet av
Posten Norge

10. Husordensregler

Styret ser behov for å supplere sameiets vedtekter med husordensregler for å sikre sameiets beboere et godt naboskap og bomiljø og håper med dette at det skal være tydelig hvilke regler og hensyn som skal følges i gården.

Eiere som leier ut sin bolig er ansvarlig for å videreformidle sameiets husordensregler til sine leietakere.

Styrets innstilling
Vedlagt forslag til husordensregler foreslås vedtatt

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler datert 30.06.2025 vedtas med endringer ang. bruk av vaskemaskin og annet elektronisk utstyr samt presisering av hvilke dager det skal være stille fra kl. 22 og 23.
>
> ✓ **Vedtatt.**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bønå, Ailin (28.04.1976), 01.07.2025
- Karlsen, Henrik Ottar (14.07.1996), 01.07.2025

Forseglet av

Posten Norge

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4568
SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

30. juni 2025 kl. 19:00, Oskar Braatens gate 8, i bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Agenda årsmøte 2025

Agendaen for årsmøtet 2025 fremkommer av sakslisten i innkallingen. Utover de lovpålagte punktene for gjennomføring av årsmøte ønsker også styret gjerne å invitere til en felles prat om driften av sameiet videre, og hvordan vi i fellesskap kan gjøre Sameiet Oskar Braatens gate 8 til et enda bedre sted å bo.

Som det fremkommer av innkallingen vil sameiets økonomi være et viktig tema for årsmøtet. Styret planlegger ellers å avholde en dugnad i august. Vi mottar gjerne ideer og innspill til oppgaver som bør utføres på dugnad.

Har du ellers noe du lurer på, eller noe du vil ta opp med dine sameiere? Benytt gjerne årsmøtet til å lufte dette! Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Økonomi - budsjett og nye felleskostnader
9. Valg av tillitsvalgte
10. Husordensregler

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Ailin Bønå foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

(Navn) er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste ved fysisk deltakelse i møtet eller ved innleverte fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de registrerte fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling til årsmøte skal skje minst åtte og høyst tjue dager i forkant av møtet.

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet en årsrapport som inneholder nyttig informasjon om sameiet, samt redegjør for en del saker styret har jobbet med i styreperioden.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024_OBgt8.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning årsregnskap for 2024

b) Årsregnskapet viser at sameiet har høyere utgifter enn inntekter. Det har over tid vært innkrevd for lite i felleskostnader, noe som har tæret på sameiets egenkapital.

Styrets innstilling

Det er behov for et sterkt fokus på sameiets økonomi fremover, der følgende tiltak må iverksettes:

- felleskostnader må økes kraftig
- innsparingsmuligheter må vurderes kontinuerlig

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

2. 4568 Sameiet Oskar Braatensgate 8.pdf

3. 4568 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret skal fastsettes i årsmøtet.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret for styreåret 2024/2025 foreslås satt til kr 35.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 8

Økonomi - budsjett og nye felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har satt opp et budsjett for 2025 basert på regnskapstall for 2024 og antatte prisøkninger. Målet for budsjettet er å få sameiets økonomi på rett kurs og sikre videre drift. Det er lagt opp til en forholdsvis nøktern drift av sameiet videre med et stort fokus på økonomi og mulige innsparingstiltak. Det er ikke satt av noen midler til større vedlikeholdsoppgaver i budsjettet.

Det er nødvendig å gjøre en markant økning av felleskosntadene for å sikre nok inntekter til å betjene sameiets løpende utgifter, samt nedbetaling av sameiets felles lån. Det har over tid ikke vært hentet inn nok i felleskostnader og da spesielt felleskostnader øremerket lån og renter, noe som har tæret på sameiets egenkapital over tid.

Det presisereres at justeringen av felleskostnader er en ren nødvendighet.

I forbindelse med nærmere gjennomgang av fellskostnadene har det blitt avdekket at felleskostnadene ikke er korrekt fordelt etter sameierbrøk iht lov og vedtekter. Andel felleskostnader er derfor utregnet på nytt

etter eierbrøk, se vedlagt oversikt. Denne justeringen medvirker til at det blir en forholdsvis stor variasjon i justeringen av felleskostnader mellom de ulike enhetene.

Styrets innstilling

Styret foreslår at budsjettet legges til grunn for videre drift og at felleskostnader endres som foreslått med umiddelbar virkning.

Forslag til vedtak

Budsjett for 2025 vedtas. Endring av felleskostnader utføres iht oppsett.

Vedlegg

4. Oversikt regnskap og budsjett_OBgt8.pdf

5. Oversikt nye felleskostnader_OBgt8.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder og styremedlemmer velges på årsmøtet, alle styrets nåværende medlemmer er på valg.
Styreperiode kan endres

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser behov for å supplere sameiets vedtekter med husordensregler for å sikre sameiets beboere et godt naboskap og bomiljø og håper med dette at det skal være tydelig hvilke regler og hensyn som skal følges i gården.

Eiere som leier ut sin bolig er ansvarlig for å videreformidle sameiets husordensregler til sine leietakere.

Styrets innstilling

Vedlagt forslag til husordensregler foreslås vedtatt

Forslag til vedtak

Husordensregler datert 30.06.2025 vedtas

Vedlegg

6. Husordensregler_OBgt8.pdf

ÅRSRAPPORT 2024 Sameiet Oskar Braatens gate 8

STYRET

Styrets sammensetning

Styret har i perioden 2024/2025 hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Ailin Bønå
Styremedlem:	Kari Svangstu
Styremedlem:	Jan Magne Johnsplass

Styret har ikke hatt noen varamedlemmer i perioden

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post: styet.obgt8@gmail.com eller via vibbo.no

Ved behov for å ta umiddelbar kontakt med en av styrets medlemmer, se nærmere kontaktinfo til styrets medlemmer på Vibbo

Informasjon og kommunikasjon fra Styret

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Informasjon fra styret deles fortrinnsvis via Vibbo. Alle sameiere og beboere oppfordres til å laste ned appen «Vibbo» og registrere seg der. Alle sameiere og beboere i sameiet er velkomne til å dele informasjon eller lage oppslag/nabovarsel i Vibbo.

Vi har ellers en gruppe på facebook: «Sameiet Oskar Braatens gate 8»

I henhold til våre vedtekter skal sameiets styre underrettes om alle overdragelser og leieforhold for å kunne ha oversikt over hvem som bor i gården til enhver tid.

Styret erfarer at informasjon som blir sendt ut på vibbo ikke ser ut til å nå frem til alle beboere, fortrinnsvis leietakere. Eiere som leier ut sin leilighet er ansvarlige for å videreformidle viktig informasjon til sine leietakere på vegne av styret. Dette gjøres enklest ved å informere leietakere om Vibbo og registrere leietakere der. Styret kan være behjelpelig med å legge til leieboere til som bruker. Nye eiere blir automatisk registrert av får forretningsfører hos OBOS Eiendomsforvaltning.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen

Sameiet Oskar Braatens gate 8 er et eierseksjonssameie som består av 21 eierseksjoner i Oskar Braatens gate 8 i bydel Sagene, Oslo kommune.

Eiendommen har gnr 225 / bnr 392.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nummer 878666712.

Sameiet Oskar Braatens gate 8 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjeneste og renhold

Sameiet har en avtale om vaktmestertjenester med Rene Bygårder som bistår sameiet med vaktmestertjenester og utfører sjekkrunder i sameiets fellesarealer to ganger i måneden

Rene Trapper – utfører vask av oppganger to ganger pr måned.

Avfall

Sameiet har tre avfallsbeholdere, en beholder for rest-/plast-/matavfall som tømmes tre ganger i uken og to beholdere for papp- og papiravfall som tømmes hver 2. uke.

Avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes krav til kildesortering.

Forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF skadeforsikring. Vårt polisenummer er 970642. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannvern/brannsikringsutstyr

Sameiet har et felles brannvarslingssystem med brannvarslere montert i alle leiligheter, samt i trappeoppgangene. Brannvarslerne er sammenkoblet og knyttet til en sentralenhet som står i oppgang A.

Dersom en branndetektor utløses et sted vil øvrige brannalarmer i gården utløses etter to minutter. Ved falsk alarm kan alarm avstilles på vårt felles brannalarmtablå/sentralenhet. Se egen bruksanvisning for dette.

Stoppekraner

Gården har flere stoppekraner / oppleggskraner som befinner seg i hhv fellesrom og i enkelte boder i kjelleren. Boder med stoppekraner er merket med skilt og skal ha kodelås på boddøra. Kode til låser skal være meddelt styret slik at styret kan få tilgang til stoppekraner ved behov.

Vannrør og rørstammer

Noen av rørstammene i sameiet er av eldre dato. Dersom noen sameiere planlegger å rehabilitere kjøkken eller bad anbefales det en besiktigelse av en rørlegger for å vurdere kvaliteten på eksisterende rørstamme (vann og avløpsrør). Utskifting av felles rørsystem til bygården bekostes av sameiet. Det er et ønske at styret informeres om planlagte totalrehabiliteringer av kjøkken og bad i god tid før oppstart.

Alle beboere anbefales å montere automatisk vannstoppeventil/waterguard på kjøkken (rom uten sluk) for å forhindre vannskader. Det anbefales også å montere stoppekraner ifm røropplegg i hver enkelt leilighet.

Porttelefon

Sameiet har porttelefon fra Defigo. Denne kan betjenes via en egen app eller med adgangsbrikker holdt mot leser på porttelefonen.

Nye eiere må registreres i Defigo sine systemer av styret. Som registrert eier i Defigo kan du selv legge til nye brukere eller slette gamle brukere (særlig aktuelt ved utleie).

Lås og låssystem

Sameiet har en avtale med Certego for gårdens sentralnøkkelsystem.

Ekstra systemnøkkel til ytterdør kan kjøpes ved å kontakte styret.

Vi har hatt noen tilfeller av innbrudd tidligere med tyveri fra postkasser og boder i kjeller og på loft. Det påminnes derfor om viktigheten av å holde døren mot gata, dører til trappeoppganger samt dører til kjeller og loft låst til enhver tid. Styret anbefaler også hver enkelt å sette en hengelås på postkassa for å hindre evt tyveri av post.

Sameiets forsikring stiller krav til låste dører for evt forsikringsutbetaling ved innbrudd

TV/bredbånd

Sameiet har pr i dag en avtale om kollektiv leveranse av fibernett/bredbånd fra Global Connect som er inkludert i fellesutgiftene.

Hver enkelt sameier kan med utgangspunkt i sameiets kollektive avtale med Global Connect oppdatere sin leveranse av hhv raskere bredbånd eller digital-TV på eget initiativ ved å kontakte leverandøren.

Fasader

Bygården vår er fra 1890 og står på Byantikvarens gule liste.

Tiltak med endring av fasade (balkong, takterrasse, endring av vinduer etc) er søknadspliktig og må godkjennes av Byantikvaren før innsending av byggesøknad til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Tiltak som utløser krav til byggesøknad må også søkes og godkjennes av styret før byggesøknad sendes til kommunen.

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Styrets arbeid

Nåværende styre tok formelt over som styremedlemmer i september 2024.

Administrasjon: Styrets hovedoppgave i perioden har vært å få tilgang til og skaffe seg oversikt over sameiets drift, avtaler og økonomi, samt følge opp nødvendige driftsoppgaver. Det har også vært behov for en grundig gjennomgang av styrets økonomi og gjennomgang av sameiets utgifter og inntekter (felleskostnader). Styret har ellers utarbeidet et forslag til husordensregler for sameiet som foreslås vedtatt på årsmøtet.

Kommunikasjon: informasjon fra styret til beboere/sameiere har vært sendt fra styret til sameiere/beboere på Vibbo og facebook.

Vedlikeholdsarbeid: det har ikke vært utført noen større vedlikeholdsoppgaver i løpet av perioden. Det har kun vært utført mindre oppgaver tilknyttet nødvendig drift og vedlikehold:

- Merking av oppgangsdører/adresse med hhv A/B/C
- Montering av nye varselskilt for rasfare på fasade
- Årlig oppfølging av brannvarslingssystem
- Årlig vedlikeholdskontroll av avfukteranlegg i kjeller
- Oppfølging av leverandør for fibernett
- Opprydding av feilsortert avfall

Leverandører og tjenestetilbud: Det ble installert fibernett i gården i løpet av sommeren 2024 og inngått en ny avtale om leveranse av bredbånd fra Global Connect. Styret har ellers vært i kontakt med Rene bygårder for å se nærmere på vår avtale om vaktmestertjenester, samt innhente tilbud på noen nødvendige vedlikeholdsjobber.

Nabovarsel: Styret har mottatt og behandlet et nabovarsel fra nabogården Feddersens gate 1 i løpet av perioden der det ble varslet om ønsket utbygging av noen større takoppbygg på loft. Det ble sendt innsigelse mot dette og tiltaket har blitt redusert som følge av dette.

Dugnad: Det har ikke vært avholdt noen dugnad i løpet av høsten 2024 eller våren 2025, men det planlegges å avholde en felles dugnad i sameiet i løpet av høst 2025, forslagsvis i august måned.

Det er stadig et problem at det settes igjen gjenstander i våre fellesarealer i forbindelse med flytting, samt at avfall ikke kastes i henhold til krav fra Oslo kommune. Dette krever oppfølging fra styret med jevne mellomrom og skulle gjerne vært en oppgave styret var foruten.

Oversikt over vedlikehold / tiltak gjennomført tidligere

2009/2010	Rehabilitering av tak og fasade
2010/2011	Skorsteiner/pipeløp utbedret
2014	Avfukteranlegg i kjelleren installert
2015	Utskifting av varmtvannstanker
2019	Installering av felles brannalarmanlegg
2021	Utskifting av leilighetsdører
2021	Utskifting av vinduer fasade i 1.-3. etg
2023	Utskifting av vinduer i takoppbygg på loft
2024	Installering av fibernett

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Lån

Sameiet har et felles lån i OBOS-banken. Dette lånet ble tatt opp i 2021 i forbindelse med utskifting av vinduer og dører.

Styreleder har vært i kontakt med OBOS-banken og har fått forhandlet ned renten fra 7,49% til 7,25%. Det er dessverre vanlig at lånerenter for sameier/borettslag er en del høyere enn private boliglån pga bankenes mulighet til å ta sikkerhet i eiendom.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Sameiets økonomi

Gjennomgang av årsregnskapet for 2024 viser at sameiet ikke har en bærekraftig økonomi, og at det er behov for å gjøre umiddelbare tiltak for å få vår økonomi på rett spor.

Det ble tatt opp et stort felles lån i 2021, men det ser dessverre ikke ut til at daværende styre gjennomgikk sameiets økonomi og den nødvendige økningen av felleskostnader tilstrekkelig. Det har over tid ikke vært innkrevd nok i felleskostnader med formål å betjene sameiets felles lån med renter.

I tillegg til for lave felleskostnader øremerket nedbetaling av lån, har også felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold vært for lave, da de ikke har blitt justert i henhold til samfunnets prisstigning, og da spesielt høye prisstigninger som har vært på kommunale avgifter og strøm. Som resultat av for lav innkreving av felleskostnader over tid har dette tæret på vår tidligere oppsparte egenkapital.

Styreleder har jobbet aktivt med å skaffe seg oversikt over sameiets økonomi og få orden på dette. Styreleder har også som nevnt vært i kontakt med banken for å forhandle lånerenten ned. Det er satt opp et budsjett for 2025 for å få et mest mulig korrekt underlag for beregning av felleskostnader. Det er på grunnlag av de estimerte utgiftene til sameiet et behov for å øke felleskostnadene betydelig.

Det vil være en viktig oppgave for styret videre å få kontroll på økonomien og sikre at det innhentes nok i felleskostnader til enhver tid.

Styret jobber også aktivt med å vurdere sameiets eksisterende avtaler og se på muligheter for innsparing og nedskalering av utgifter som kan begrenses.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram et forslag til budsjett for 2025.

De ulike postene er estimert ut fra regnskapstall fra tidligere år og justert med forventet prisstigning, eller beregnet ut fra info om faktiske kostnader. Budsjettet danner grunnlaget for beregningen av felleskostnadene.

Det legges opp til en nøktern drift for å få kontroll på sameiets felles økonomi. I posten drift og vedlikehold er det satt av et beløp på 65 000,- kr til å dekke mindre nødvendige vedlikeholdsoppgaver i sameiet. Det er ikke lagt opp til noen større vedlikeholdsoppgaver i 2025, men med en gammel bygård fra 1890 må det forutsettes at det vil komme vedlikeholdsbehov som må løses.

Felleskostnader

Budsjettet viser at det er behov for en samlet økning av felleskostnader øremerket nedbetaling av lån og renter på ca 35%, samt et behov for en økning av felleskostnader øremerket vedlikehold og drift på ca 8%.

En nærmere gjennomgang av fordelingen av våre felleskostnader har også avdekket at fordelingen av felleskostnader ikke har vært korrekt avregnet etter sameierbrøken tidligere. I henhold til lover og vedtekter skal felleskostnader fordeles etter sameierbrøk. Styret har derfor i samråd med vår forretningsfører hos OBOS gått gjennom fordelingen av felleskostnader og beregnet disse på nytt etter sameierbrøk.

Det er laget en oversikt som viser oversikten over eierseksjoner, sameiebrøken og fordelingen av felleskostnader.

Følgende endringer i beregning av felleskostnadene legges til grunn fra 01.08.2025:

- Felleskostnader: økes med 8,44%, andel er beregnet på nytt etter eierbrøk
- Bredbånd: beholdes som den er 279,- kr/mnd pr enhet
- Vedlikehold: beholdes som tidligere 100,- kr/mnd pr enhet
- Lån og renter: økes med 35,21% for å samsvare med innbetalingsbeløpet, andel er beregnet på nytt etter eierbrøk

Den totale økningen for hver enkelt sameier vil med dette i hhv kroner og % variere sterkt.

Det er beklagelig at denne markante endringen må utføres og med et svært kort varsel, men dette er dessverre en ren nødvendighet av hensyn til sameiets økonomiske situasjon.

Styret må også se nærmere på et eventuelt behov for innkreving av en engangsinnbetaling for å bedre sameiets egenkapital med umiddelbar effekt.

Endring av felleskostnader må iverksettes snarest og vil gjelde f.o.m 01.08.2025

Styret i Sameiet Oskar Braatens gate 8

Ailin Bønå Kari Svangstu Jan Magne Johnsplass

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 01HPQ-BO2FO-ENLTQ-4FEJV-QEIYZ-EYXDK

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-04 19:02:37 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 01HPQ-BO2FO-ENLTQ-4FEJV-QEIYZ-EYXDK

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8
ORG.NR. 878 666 712, KUNDENR. 4568

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	872 646	871 176	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**872 646**	**871 176**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	0	0	0
Styrehonorar	4	-20 000	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 668	-11 839	0	0
Regnskapsførerhonorar		-42 000	-39 885	0	0
Konsulenthonorar	6	-3 296	-3 375	0	0
Drift og vedlikehold	7	-45 112	-189 507	0	0
Forsikringer		-136 384	-124 636	0	0
Kommunale avgifter	8	-187 855	-161 641	0	0
Energi/fyring		-78 340	-65 535	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-63 889	-60 709	0	0
Andre driftskostnader	9	-88 020	-69 766	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-681 385**	**-726 894**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**191 261**	**144 282**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 052	1 767	0	0
Finanskostnader	11	-268 924	-242 285	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-267 872**	**-240 518**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-76 611**	**-96 236**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-76 611	-96 236		

SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8
ORG.NR. 878 666 712, KUNDENR. 4568

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Andre kortsiktige fordringer		0	3 980
Driftskonto OBOS-banken		164 785	307 523
Innestående i andre banker		11 515	11 515
SUM OMLØPSMIDLER		**176 335**	**323 018**
SUM EIENDELER		**176 335**	**323 018**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 389 075	-3 312 464
SUM EGENKAPITAL		**-3 389 075**	**-3 312 464**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 505 378	3 569 557
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 505 378**	**3 569 557**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 231	12 083
Leverandørgjeld		19 527	24 995
Skyldige offentlige avgifter	14	2 820	0
Påløpte renter		1 454	23 317
Påløpte avdrag		0	5 530
Annen kortsiktig gjeld	15	20 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 032**	**65 925**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**176 335**	**323 018**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Oskar Braatensgate 8

Ailin Bønå Jan Magne Johnsplass Kari Svangstu

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	553 296
Lån/renter sameiet	240 012
TV/bredbånd	54 138
Vedlikehold	25 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**872 646**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 668.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 296
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 296**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 106
Drift/vedlikehold VVS	-4 885
Drift/vedlikehold elektro	-6 294
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 263
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 233
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 331
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-45 112**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-109 865
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-76 630
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-187 855**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-7 191
Vaktmestertjenester	-31 011
Renhold ved firmaer	-31 884
Andre fremmede tjenester	-14 861
Andre kontorkostnader	-400
Bank- og kortgebyr	-2 673
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-88 020**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	994
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	58
SUM FINANSINNTEKTER	**1 052**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-268 892
Renter på leverandørgjeld	-32
SUM FINANSKOSTNADER	**-268 924**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 800 000	
Nedbetalt tidligere	230 443	
Nedbetalt i år	64 179	
		-3 505 378
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 505 378**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 820**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar i hht protokoll	-20 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 000**

SAMEIET OSKAR BRAATENS GATE 8
oversikt regnskap og budsjettestimat

	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	%-vis økning fra 2023 til 2024	BUDSJETT 2025	
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader					
Felleskostnader	553 296			600 000	1)
TV/bredbånd	54 138			70 308	2)
Vedlikehold	25 200			25 200	3)
SUM DRIFTSINNTEKTER	**632 634**	**631 164**		**695 508**	
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	-2 820	0		-2 933	
Styrehonorar	-20 000	0		35 000	
Revisjonshonorar	-13 668	-11 839	15,45 %	-14 215	
Regnskapsførerhonorar	-42 000	-39 885	5,30 %	-43 680	
Konsulenthonorar	-3 296	-3 375	-2,34 %	-3 428	
Drift og vedlikehold	-45 112	-189 507	-76,20 %	-65 000	
Forsikringer	-136 384	-124 636	9,43 %	-141 839	
Kommunale avgifter	-187 855	-161 641	16,22 %	-206 641	
Energi/fyring	-78 340	-65 535	19,54 %	-84 607	
TV-anlegg/bredbånd	-63 889	-60 709	5,24 %	-70 308	
Andre driftskostnader	-88 020	-69 766	26,16 %	-91 541	
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-681 384**	**-726 893**		**-689 191**	
DRIFTRESULTAT	**-48 750**	**-95 729**		**6 317**	
LÅN (renter/omkostning/avdrag)					
Innkrevd beløp lån/renter (felleskostnader)	240 012	240 012		324 528	4)
Totalkostnad renter/omkostning/avdrag	-324 528			-324 528	5)
RESULTAT LÅN NEDBETALING	**-84 516**			**0**	
ÅRSRESULTAT	**-133 266**			**6 317** *	6)

*forenklet oversikt over årsresultat: viser inntekter innkrevd i form av felleskostnader og kostnader for drift og vedlikehold, samt nedbetaling av felles lån

1) posten "felleskostnader" er økt med 8,44% og fordelt etter sameierbrøk
2) "tv/bredbånd" kostnad 279 kr/mnd/enhet
3) posten "vedlikehold" er beholdt 100 kr
4) posten lån/renter er økt med 35,21% og fordelt etter sameierbrøk
5) avtalt årssum: renter + avdrag+ omkostninger
6) budsjett er satt opp med mål om å få med et postitivt årsresultat

SAMEIET OSKAR BRAATENS GATE 8
oversikt felleskostnader f.o.m 01.08.2025

Eierseksjon	Eierbrøk	Totale felleskostnader		Totale felleskostnader - oversikt over underposter			
				Felleskostnader	Vedlikehold	Bredbånd	Lån/Renter sameiet
				økes med 8,44%, fordelt på nytt etter sameierbrøk	ingen endring, 100,- kr pr enhet	279,- kr pr mnd pr enhet	økes med 35,21%, fordelt på nytt etter sameierbrøk og andel felleslån
1	46	**3 207**		1 836	100	279	993
2	47	**3 269**		1 875	100	279	1 014
3	59	**4 007**		2 354	100	279	1 273
4	35	**2 531**		1 397	100	279	755
5	61	**4 130**		2 434	100	279	1 317
6	67	**4 499**		2 674	100	279	1 446
7	35	**2 531**		1 397	100	279	755
8	48	**3 330**		1 915	100	279	1 036
9	76	**5 052**		3 033	100	279	1 640
10	64	**4 314**		2 554	100	279	1 381
11	58	**3 945**		2 314	100	279	1 252
12	65	**4 376**		2 594	100	279	1 403
13	35	**2 531**		1 397	100	279	755
14	48	**3 330**		1 915	100	279	1 036
15	76	**5 052**		3 033	100	279	1 640
16	64	**4 314**		2 554	100	279	1 381
17	58	**3 945**		2 314	100	279	1 252
18	65	**4 376**		2 594	100	279	1 403
19	66	**4 437**		2 634	100	279	1 425
20	83	**5 482**		3 312	100	279	1 791
21	97	**6 343**		3 871	100	279	2 094
	1253						
SUM mnd		85 003		50 000	2 100	5 859	27 044
SUM år		1 020 036		600 000	25 200	70 308	324 528

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OSKAR BRAATENS GATE 8

Vedtatt på årsmøte 30.06.2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og sikre beboerne et godt naboskap og bomiljø. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

I henhold til sameiets vedtekter har seksjonseier anledning til å leie ut sin enhet, men plikter å underrette styret om leieforholdet, herunder opplyse om avtalt leieperiode (innflytting og utflytting) samt informere styret om leietakers kontaktinformasjon.

2. Støy

Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Avvikende støyvirksomhet som strekker seg noe utenfor angitte tidsrom kan i enkelttilfeller aksepteres dersom øvrige beboere på forhånd varsles om dette.

3. Fellesarealer innendørs

Fellesområder i trappeoppganger, i kjeller og på loft skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander.

Røyking er ikke tillatt innenfor sameiets fellesarealer.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

4. Fellesarealer utendørs

Sameiets fellesområder i portrom og bakgård skal holdes ryddig. Lagring av personlige gjenstander eller avfall innenfor fellesområdene er ikke tillatt.

Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre, eller kan medføre skade på omgivelsene.

Sykler og barnevogner skal oppbevares på anviste plasser.

Parkering av moped/motorsykkel inne på sameiets område er forbudt.

Røyking er ikke tillatt i fellesområdene, hverken i portrom eller i bakgård.

5. Brannvern

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Sameiet har et felles sammenkoblet brannvarslingssystem bestående av en brannvarsler i hver leilighet samt brannvarslere i hver oppgang.

6. Søppel

Søppel skal sorteres i henhold til Oslo kommunes til enhver tid gjeldene krav til kildesortering, og kastes i respektive beholdere.

Sameiet har følgende beholdere for søppel:

- 1 beholder for rest-, plast- og matavfall
- 2 beholdere for papir- og pappavfall

Rest-, plast- og matavfall skal kastes i gjenknyttede poser.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv avhende.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Det er ikke tillatt å sette igjen gjenstander på sameiets fellesarealer. Dersom brudd på dette avdekkes, har styret rett til å kunne innkreve et straffegebyr for ordensovertredelse.

7. Skader og forsikring

Rom med vannrør må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode lufteventiler åpne for å sikre tilstrekkelig ventilering og god gjennomtrekk for fyring i vedovn.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

8. Lås og sikkerhet

Hoveddørene (portromsdør og trapperomsdører) skal alltid være låst.

Ved flytteaktivitet og tilsvarende oppfordres det til å ikke la hoveddører stå åpen ubevoktet over lengre tid.

Alle beboere oppfordres til å ikke slippe ukjente inn i gården uten tilsyn.

Låsbare dører til boder i kjeller og på loft skal alltid være låst.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.06.25
Selskapsnummer: 4568 **Selskapsnavn:** SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET OSKAR BRAATENS GATE 8

Vedtatt i årsmøte
den 07.05.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Oskar Braatens gate 8, og har gårdsnummer 225 og bruksnummer 392 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.01.1990.

Sameiet består av 21 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar/dusj og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og 1 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Östgårdsgt. 6

J.nr 20/1888

Våningshus

II D. J.-No. 20/88 Bilag.

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA 224 88.

243.

STADSINGENIØREN KRISTIANIA 241-88

Bygningsanmeldelse.

I henhold til bygningslovens § 3 anmeldes herved at der på grunden Matr. N: 6 Østgards gade agtes opført en væningsbygning i 3 etager og beliggende således som på situationsplanen angivet.

Bygningens fladeindhold 335,56 kv. meter i 3 etager
112,70 " " 1 etage.

Gårdsrummets dito 91,30 " "

Bygningens højde 13,5 meter til tagfodens.

Etagerne bliver 3,3 meter mellem gulv og tag, kjælderen 2,0 meter høj.

Bygningen fundamenteres med grundmuren i kalk for ydervæggens vedkommende, skillerumsvæggene i cement opføres på kjeller.

Grundmuren isoleres med asfaltpap under 1ste kjeldelag.

Grunden dræneres og føres grundvandet så vel som over- og skyllevandet til byens kloak ved en ledning af 0,13 meters glaserør.

Ydervæggene opføres med 1/2 stens tykkelse, skillerumsvæggene bliver dels af mur dels af ledningsrør

Taget tækkes med tagpap.

Bc Pl. loftet indrettes klædeskammer og tørreloft.

I kjælderen indrettes bryggerhus, strygerum, kul-holdningskjælder samt kul- og vedrum.

2 ildfaste jerntrapper føres til loftet.

10 stk 0,24×0,24 meters ildfaste piber med tilhørende 1 bryggepande, 1 strygeovn, 17 komfurer og 29 kakkelovne anbringes.

Lokum anbringes i en separat bygning med 6 afdrikker; den opføres med 1 sten tykke ydervægge og fundamenteres med grundmuren samt tækkes med tagpap. Der sættes anvendt kasse af gjennemsatte planker. 2 ventilationspiber føres fra kasser op over taget.

Kristiania d. 11 Febr. 1888.

J. Sev. Eriksen
Murermester
Maribogaden 16

II D. J.-No. 20/88
4. Bilag.

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA 224/88

243.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et Vaaningshus i ét Stokværk.

for Matr.-No. 6 - Gelgaards Gd.

Indleveret 14. 2. 88. Attesteret 25. 9. 89.

Naar Trappeunderetagerne med 1½ Stens Mure i Dørhøide forbindes med Skillevæggen, naar denne i ethvert Tald i I Mx. Gjører 1½ Stens Type, og naar den ene Entrée forsynes med Glas i Døren — vides intet at bemærke og indstilles Planen til Approbation.

Chra. 16. 2. 88.

Henr. Nissen.

Til Chra. Brandvæsenskommission.

CHRISTIANIA BRANDVÆSENS-KOMMISSION 57/88

Naar Bygningsmyndighedens med Hensyn til Entréens Lysforhold bemærkte

STADSINGENIØRENS KONTOR Chra. 241-88

Sender Hr. Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14, 15 paalagte Bestemmelser

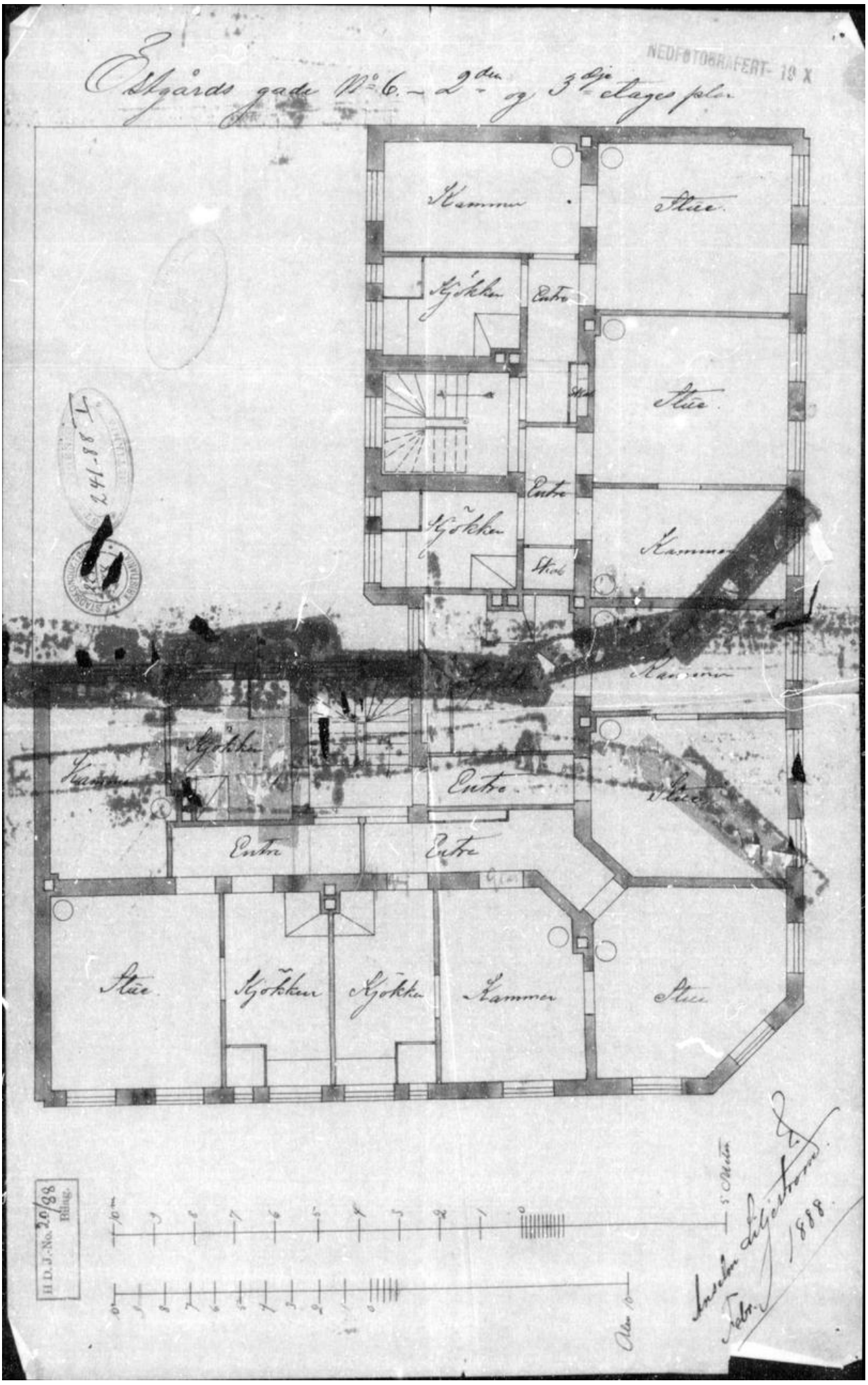
Christiania 17de Februar 1888

Bull

18-2-88
20-2-88

Hæideforholdet af Gelgaards Gades Midtlinie fortil Nr. 6 bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Vandaterrassens Gelænde til dens Skjæringspunkt med Vogts Gades Vestside - førstnævnte Punkt havende sin nuværende paa Cåten 58,9 beliggende Høide sidstnævnte Punkt beliggende paa Cåten 57,7 m.

Hæideforholdet af Midtlinien af den nyregulerede Gade fortil samme Grund bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Gelgaards Gades Nordside til dens Skjæringspunkt med Rosenlundgadens Vestside - førstnævnte Punkt beliggende paa Cåten 58,3 sidst-


Østgårds gade No. 6. – 2den og 3die Etages pla
NEDFOTOGRAFERT 19 X
Kammer
Stue
Kjøkken
Entre
Kammer
Kjøkken
Kammer
Kjøkken
Kammer
Entre
Entre
Entre
Stue
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Kammer
Stue
H.D.J. No. 20/98 Bilag.
Oslo 10
Indsendt d. Gjæstrom
Febr. 1888.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ☎ 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidsted: Østgaards gate 6	Journalnr. 68/2022	Tegn. nr. 1.
Arbeidets art: Installasjon av vannklosetter m/dusjer i 1., 2. og 3. etasje.	Innlevert 15/7-68	
Bygningens art:		
Byggherre: Disp. Ivar D. Nygaard, Grönlandsleiret 31-35, Oslo 1.		
Byggemelder: Ark.nm. Kjell Ullring-Henning Zernichow, Drammensveien 20 a, Oslo 2.		

Dato: 29. juli 1968. IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vedlagte gjenpart av Helserådets uttalelse av 23/7-68.

Rörleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann-og kloakkvesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggesaksekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Thor Björnseth
bygningssjef

I. Sundve

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innstallasjon av vannklosetter m/dusjer i 1.- 2. og 3.etasje.

Arbeidsted	Matr.nr.	Løpenr.
Østgaardsgt. 6.		68/2022

Byggherre

Disponent IVAR D. NYGAARD
Grönlandsleiret 31-35
OSLO-1.

Ansvarshavende

Tømmermester KAARE M. HANSEN
Tysleveien 5
NORDSTRANDHÖGDA.

Dato 19. februar 1969.

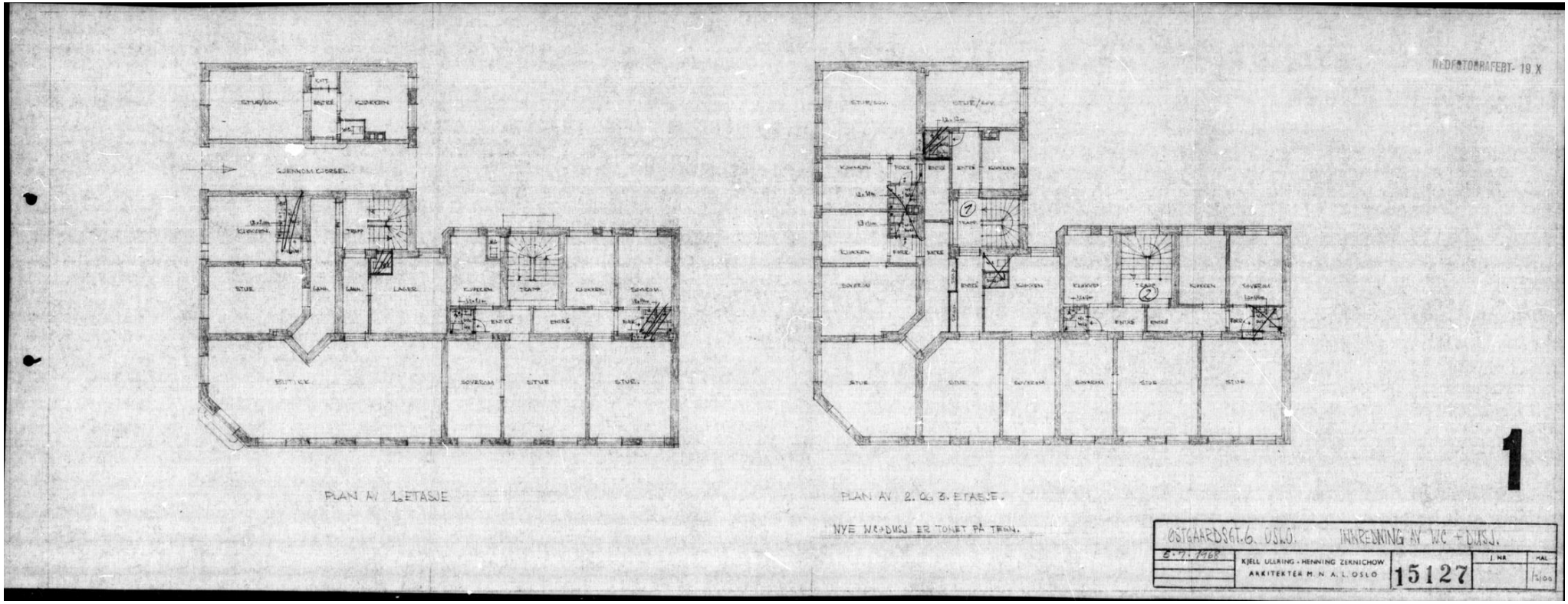
KR/KL

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

C-15. Andvord. 6000. 2933/68. —


STUE/SOV.
KJØKKEN
GJENNOM KJØRSEL
STUE
LAGER
TRAPP
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRÉ
BAD
STUE
SOVEROM
STUE
STUE/SOV.
KJØKKEN
TRAPP
ENTRÉ
SOVEROM
STUE
SOVEROM
STUE
STUE
1
2
PLAN AV 1. ETASJE
PLAN AV 2. OG 3. ETASJE.
NYE WC-DUSJ ER TEGNET PÅ TRINN.
NB FOTOMAFERT- 19.X
1
ØSTGAARDSGT. 6. OSLO.
INNREDNING AV WC + DUSJ.
5.7.1968
KJELL ULLRING - HENNING ZERNICHOW
ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO
15127
J. NR.
MÅL
1:100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 16.12.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201916939-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tove Mette Pettersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSKAR BRAATENS GATE 8	Eiendom:	225/392
Tiltakshaver:	SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8, v/Eirik Aas	Adresse:	c/o HBRI AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	GOWENS AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Oskar Braatens gate 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 13.12.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8, v/Eirik Aas, c/o HBRI AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

DAGBOKFØRT

22.JAN.90 C05092

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:
~~BYGKRIVEREN I OSLO~~

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Per Diesen	P.b. 82, Bygdøy, 0211 Oslo 2	437575

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	225	392		Oslo

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Ivar D. Nygaard	100320 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

RETT KOPI BEKREFTES
Per Diesen
Advokat

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1253	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1253	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	46		21	B	97		41			
2	B	47		22				42			
3	B	59		23				43			
4	B	35		24				44			
5	B	61		25				45			
6	B	67		26				46			
7	B	35		27				47			
8	B	48		28				48			
9	B	76		29				49			
10	B	64		30				50			
11	B	58		31				51			
12	B	65		32				52			
13	B	35		33				53			
14	B	48		34				54			
15	B	76		35				55			
16	B	64		36				56			
17	B	58		37				57			
18	B	65		38				58			
19	B	66		39				59			
20	B	83		40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		1253		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Østgårdsgt. 6

7. Supplerende tekst

Seksjonssameiet har pantsikkerhet i hver seksjon for kr 10.000,- med prioritet etter 80 % av seksjonenes verditakst til enhver tid.

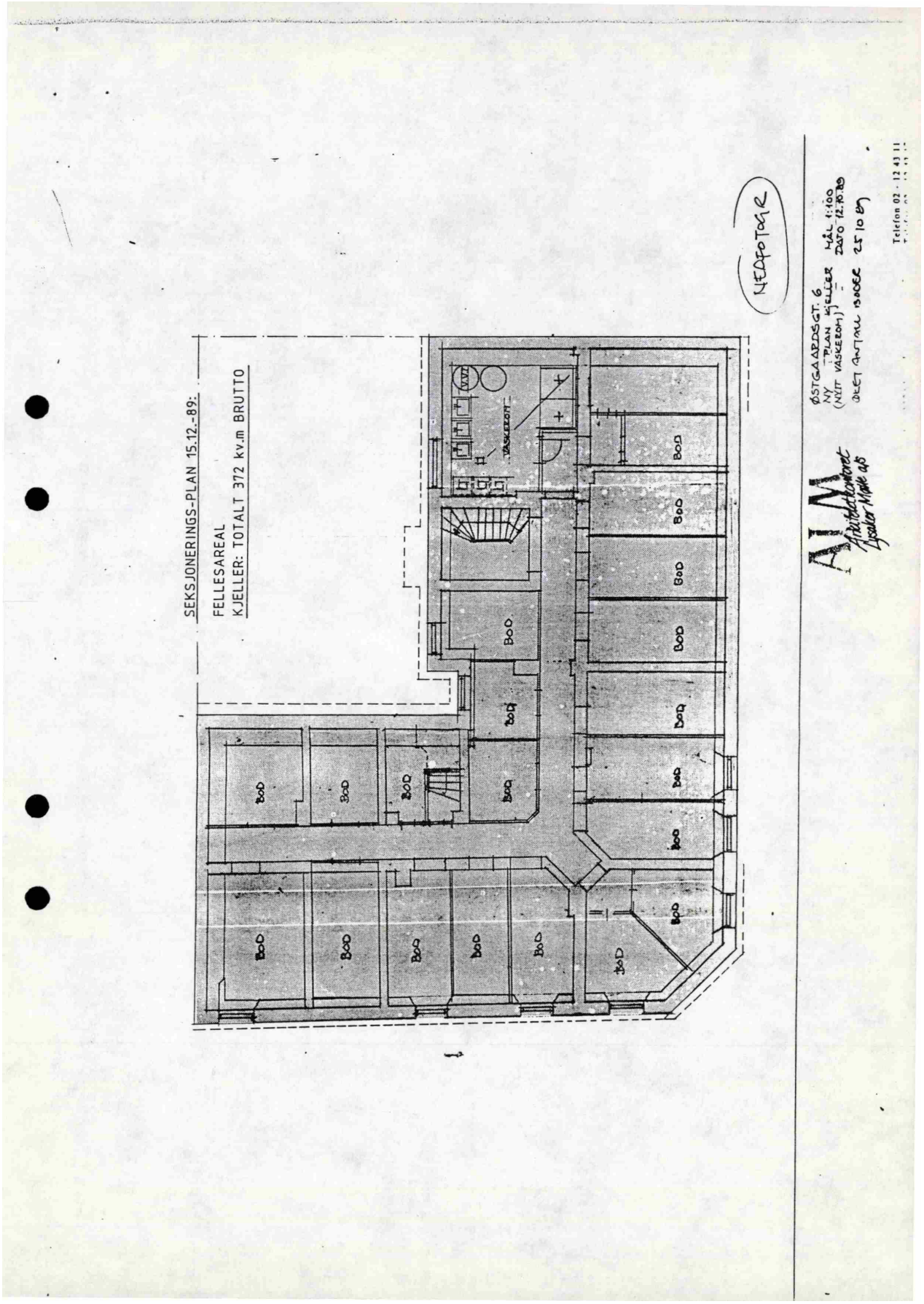
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
20.12.89	Ivar D. Nygaard
Sted: Oslo	

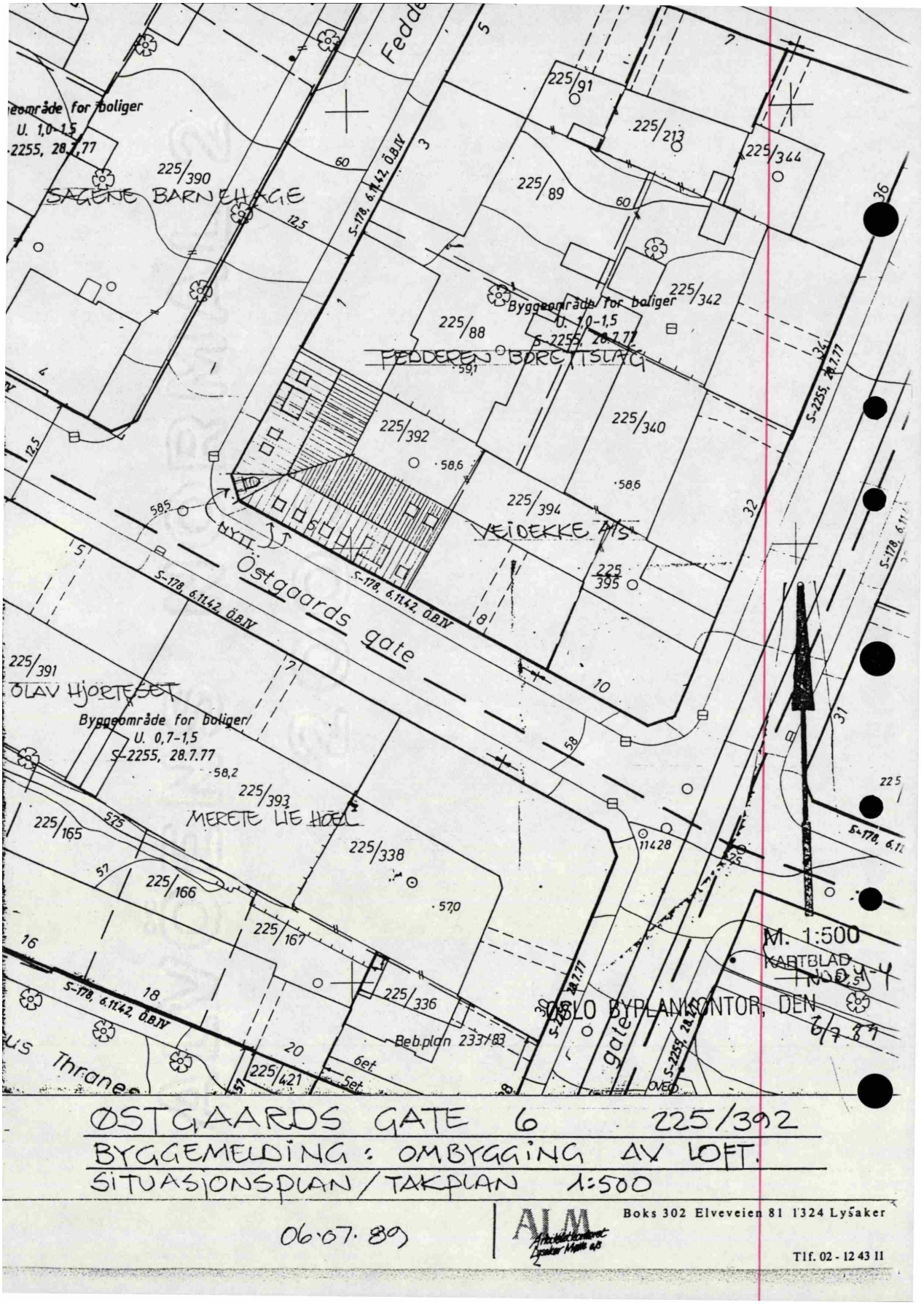
Tinglysingsstempel

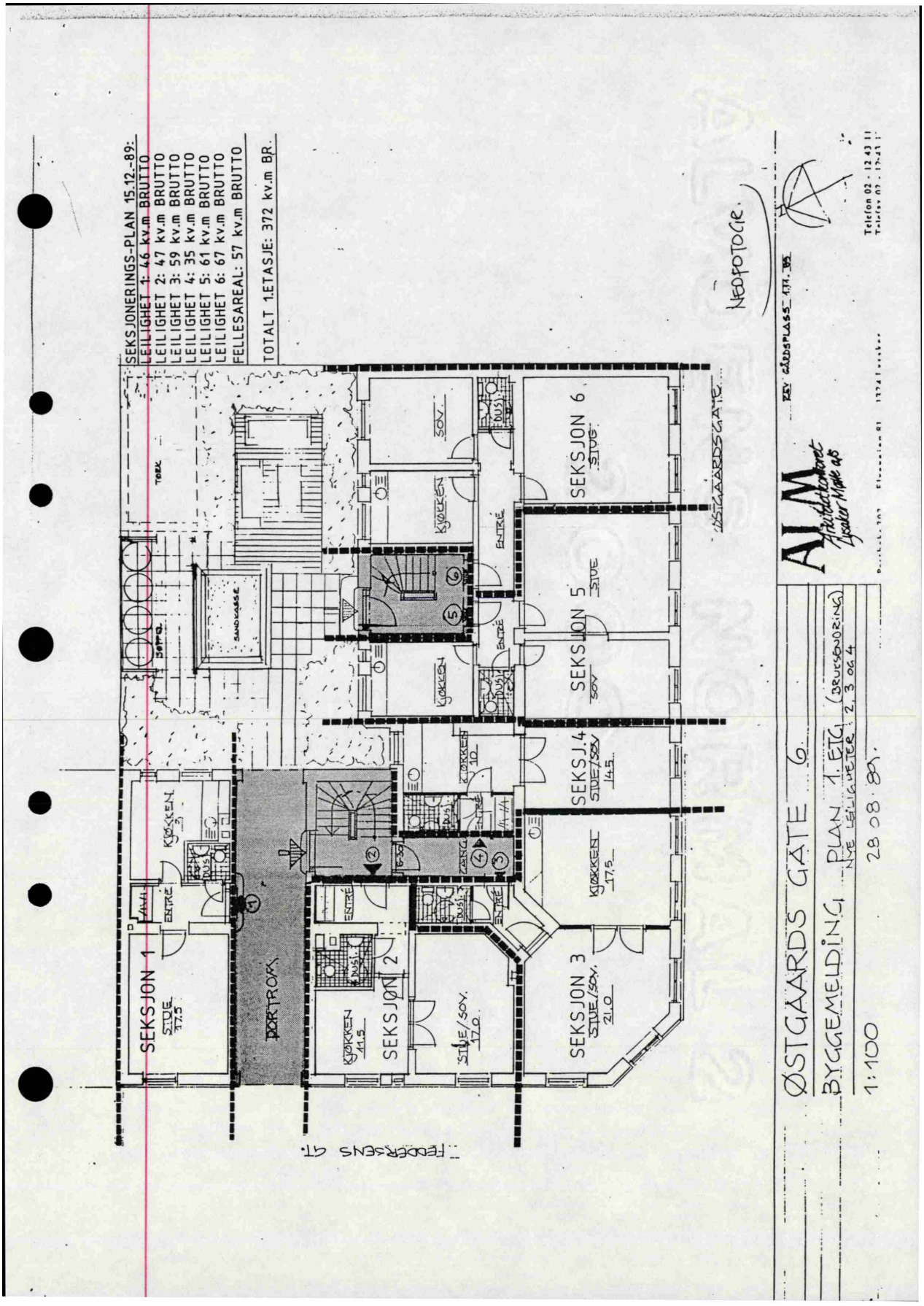
DAGBOKFØRT

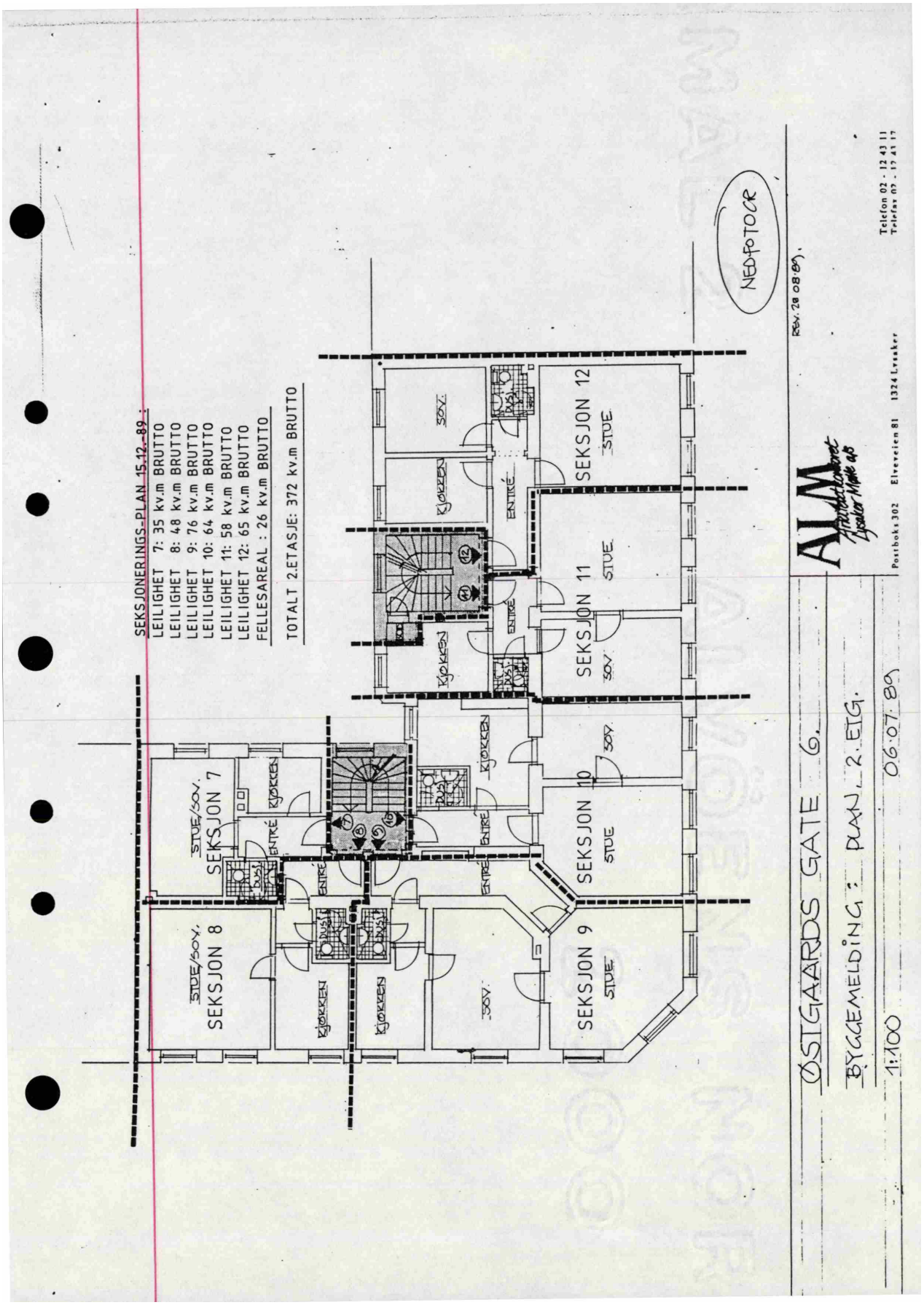
22.JAN.90 005092

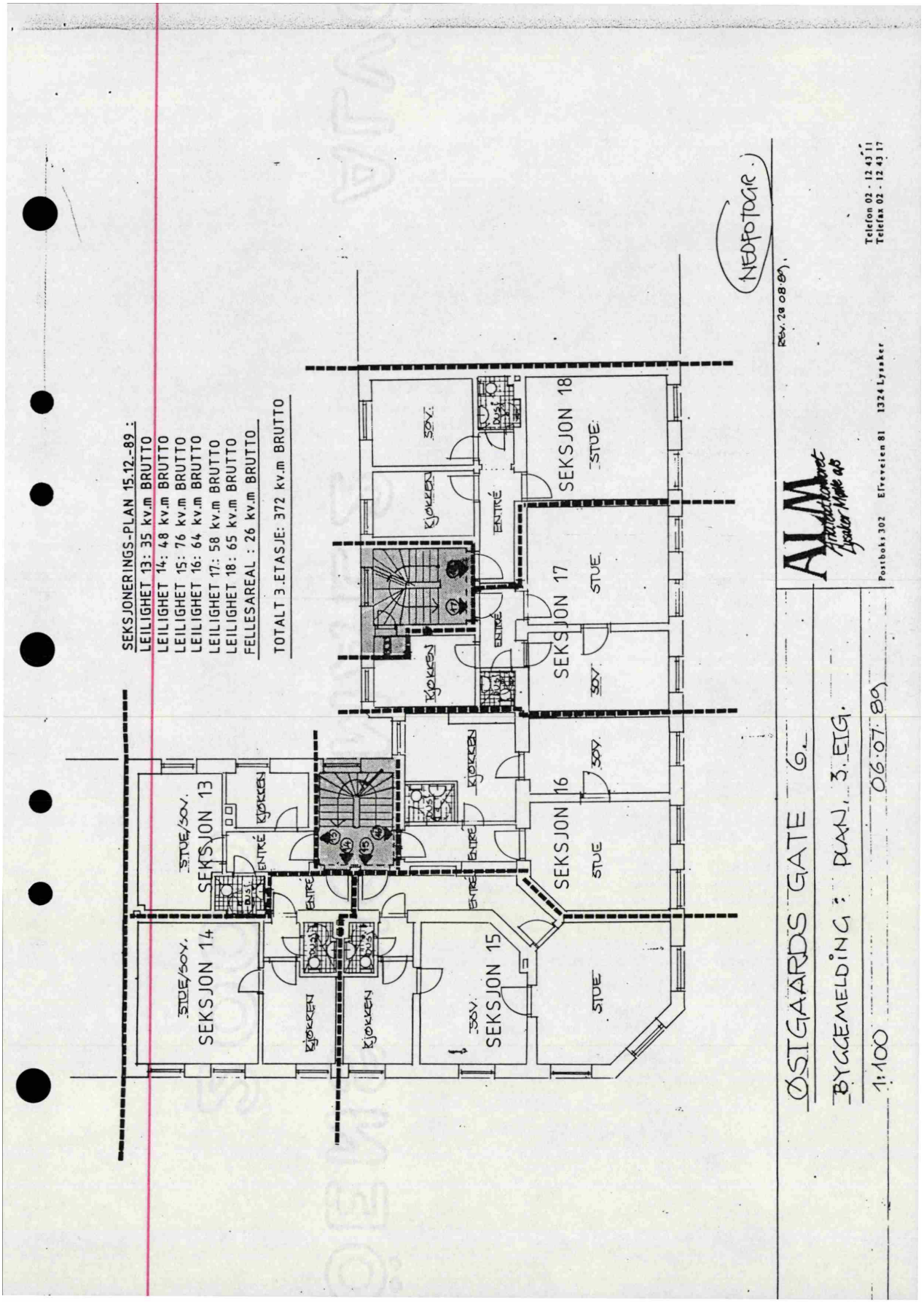
BYSKRIVEREN I OSLO

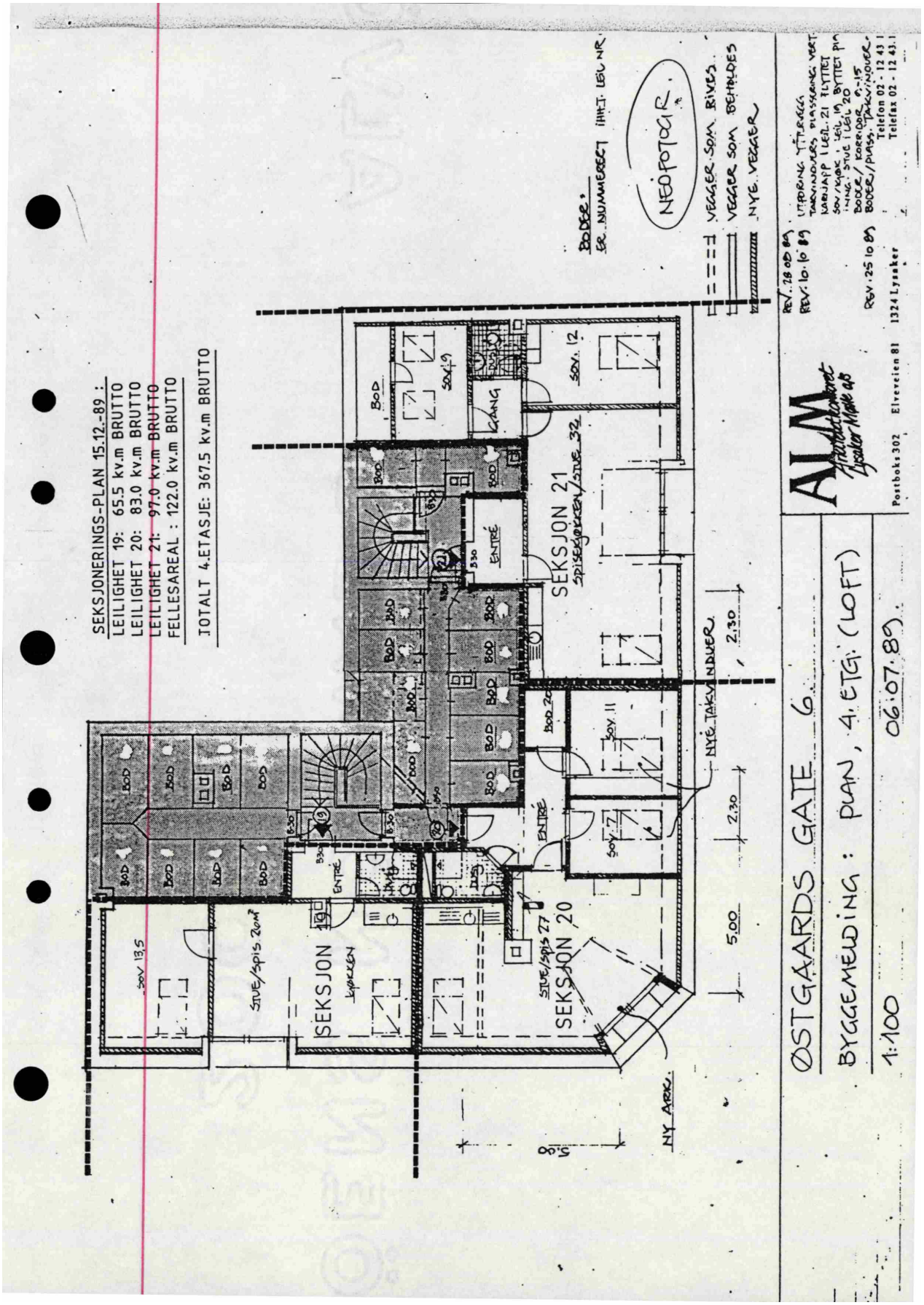

SEKSJONERINGS-PLAN 15.12.-89:
FELLESAREAL
KJELLER: TOTALT 372 kv.m BRUTTO
VASKEROM
BOD
ØSTGAARDSGT. 6
NY PLAN KJELLER
(NYTT VASKEROM)
MÅL 1:100
DATO 12.10.89
DET GJELDER 1900ER 25 10 89
Arkitektkontoret Lysaker Nilsen a/s
Telefon 02 - 12 43 11
KOPIFOTO


225/390
SAGENE BARNEHAGE
225/91
225/213
225/344
225/89
225/342
225/88
FEDDEREN BORETTSLAG
225/340
225/392
225/394
VEIDEKKE A/S
225/395
Østgaards gate
225/391
OLAV HJORTESET
Byggeområde for boliger
U. 0,7-1,5
S-2255, 28.7.77
225/393
MERETE LIE HOEL
225/165
225/166
225/167
225/338
225/336
Reb.plan 233/83
225/421
M. 1:500
KARTBLAD
OSLO BYPLANKONTOR, DEN
ØSTGAARDS GATE 6 225/392
BYGGEMELDING: OMBYGGING AV LOFT.
SITUASJONSPLAN / TAKPLAN 1:500
06.07.89
ALM
Boks 302 Elveveien 81 1324 Lysaker
Tlf. 02 - 12 43 11


SEKSJONERINGS-PLAN 15.12.-89:
LEILIGHET 1: 46 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 2: 47 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 3: 59 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 4: 35 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 5: 61 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 6: 67 kv.m BRUTTO
FELLESAREAL: 57 kv.m BRUTTO
TOTALT 1.ETASJE: 372 kv.m BR.
NEDPOTOCIR.
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJ.4
SEKSJON 5
SEKSJON 6
PORTROM
FREDRIKSENS GT.
ØSTGÅARDSGATE
ØSTGÅARDS GATE 6
BYGGEMELDING
PLAN 1. ETG (BRUKSENDRING)
NYE LEILIGHETER 2, 3 OG 4
1:100
28.08.89.
AJM Arkitektkontor Ajuter Mjøs as


SEKSJONERINGS-PLAN 15.12.-89 :
LEILIGHET 7: 35 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 8: 48 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 9: 76 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 10: 64 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 11: 58 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 12: 65 kv.m BRUTTO
FELLESAREAL : 26 kv.m BRUTTO
TOTALT 2.ETASJE: 372 kv.m BRUTTO
NEDFOTOCR
ALM
ØSIGAARDS GATE 6.
BYGGEMELDING : PLAN 2.ETG.
1:100
06.07.89
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
STUE/SOV.
STUE
SOV.
KJØKKEN
ENTRÉ
BAD


SEKSJONERINGS-PLAN 15.12.-89 :
LEILIGHET 13: 35 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 14: 48 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 15: 76 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 16: 64 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 17: 58 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 18: 65 kv.m BRUTTO
FELLESAREAL : 26 kv.m BRUTTO
TOTALT 3.ETASJE: 372 kv.m BRUTTO
SEKSJON 13
SEKSJON 14
SEKSJON 15
SEKSJON 16
SEKSJON 17
SEKSJON 18
STUE/SOV.
STUE
SOV.
KJØKKEN
ENTRÉ
BAD
ØSTGAARDS GATE 6.
BYGGEMELDING : PLAN 3. ETG.
1:100
06.07.89
NEDFOTOGR.
REV. 28.08.89.
ALM
Arkitektkontor
Postboks 302 Efteveien 81 1324 Lysaker
Telefon 02-12 43 11
Telefax 02-12 43 17


SEKSJONERINGS-PLAN 15.12.-89 :
LEILIGHET 19: 65.5 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 20: 83.0 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 21: 97.0 kv.m BRUTTO
FELLESAREAL : 122.0 kv.m BRUTTO
TOTALT 4.ETASJE: 367.5 kv.m BRUTTO
BODER: ER NUMMERERT I HHT. LEIL NR.
NEOPOTOGR.
VEGGER SOM RIVES
VEGGER SOM BEHOLDES
NYE VEGGER
SEKSJON 21
SEKSJON 20
SEKSJON 19
NYE TAKVINDUER
NY ARK.
ØSTGÅARDS GATE 6
BYGGEMELDING : PLAN, 4. ETG. (LOFT)
1:100
06.07.89.
ALM Arkitektkontor
Postboks 302 Elvevein 81 1324 Lysaker
Telefon 02 - 12 43 1
Telefax 02 - 12 43 1

Kartverket

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
V/HANNA GJERVAN PAULSEN
VOGTS GATE 47
0477 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 29-0022/24
Vår referanse: 3386486/23188737
Bestilling: C3 2024-01-30 (6) 82

Dato
30.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
520016	105	27.10.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	225	392	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/520016/105
Uthentet 2024-01-30 09:44

nr. 20016 1969 V

avskrift 27/10

Erklæring

vedrørende

Östgaardsgate 6.
Innredning av hybler og utbedring av hybler på loft.
Arbeidets art

Eiendom

69/47
Bygn.kontr. j.nr.

Den 24/9-69 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-*loven *~~vedtektene for Oslo~~ meddelt midlertidig unntak ~~fra bestemmelsene i~~*

samme vedtekts §

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: av at byggemeldingen er i strid med bestemmelsen i stadfestet reguleringsplan, Östre bydelsplan IV.

Byggherren forpliktes seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

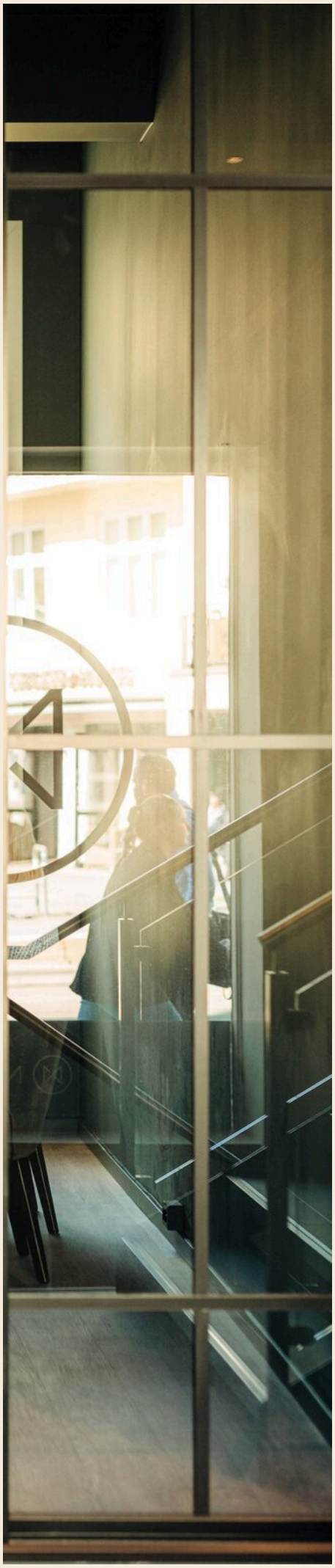
Skj. 8 20 A.
2000. R. A. 5505/65.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0132/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oskar Braatens gate 8A 0474 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 392, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ine-Camilla Fiskum Graven
Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046



Hanna Gjervan Paulsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
h.paulsen@nordvikbolig.no
404 56 222

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: