NORDVIK

Brannfjellveien 96H

3 soverom | 123 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Brannfjellveien 96H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
24	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
131	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.11.2025









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende rekkehus på Ekeberg med solrik hage, 3 soverom, garasje og barnevennlig beliggenhet. Oppussingsobjekt

Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**8 920 291,-**
Fellesgjeld	**406 453,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 500,-**
BRA-i	**123 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

- BRANNFJELLVEIEN 96H
- Presentert av Vilde Nadden

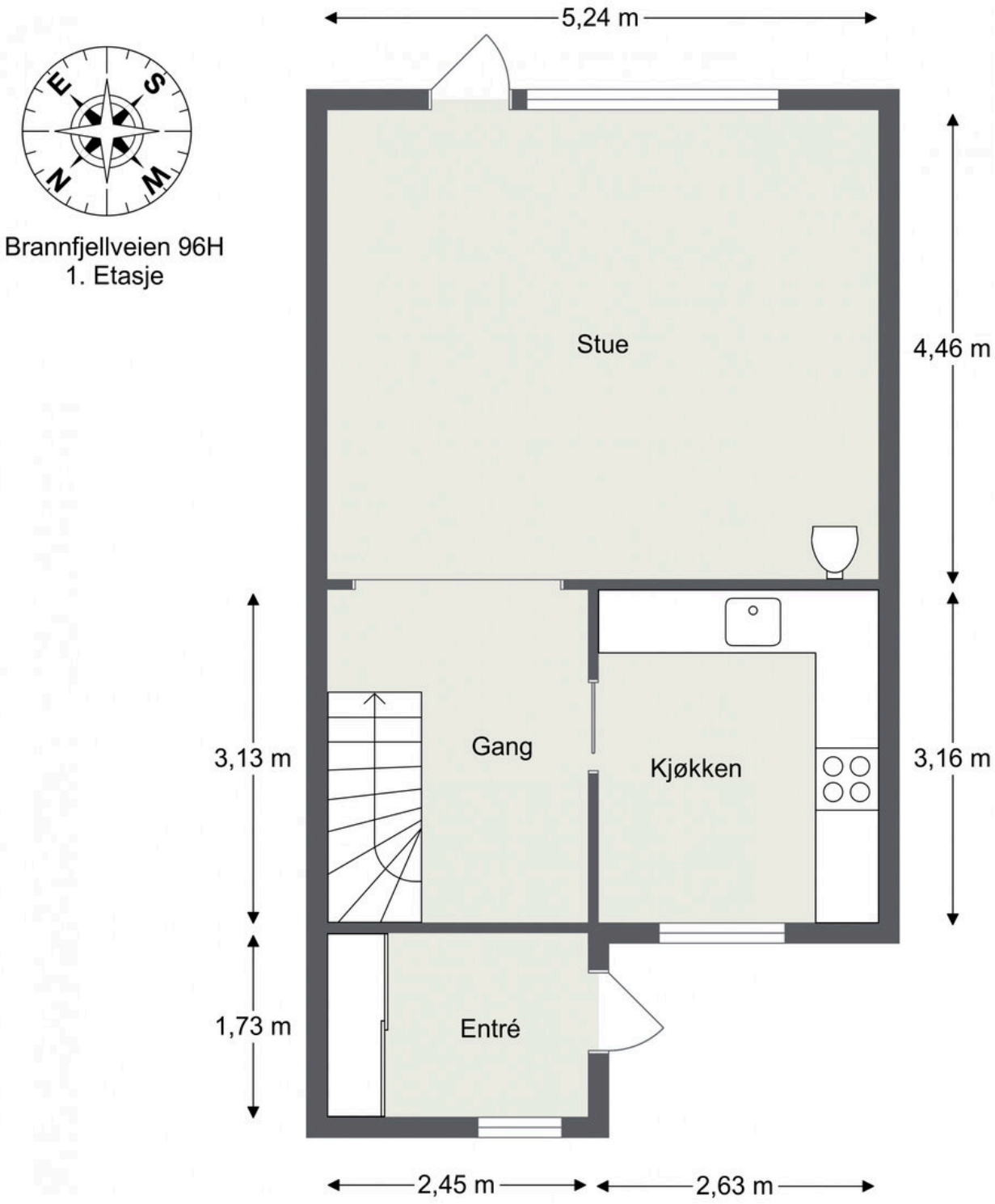
- På toppen av Brannfjellveien på Ekeberg finner man dette sjarmerende rekkehuset. En praktisk og lys bolig som går over tre plan, har direkte adkomst til hage og egen garasjeplass. Boligen har behov for oppussing/modernisering, men har stort potensiale!

- Beliggenheten er meget barnevennlig med kort vei til natur og fritidsaktiviteter. Rett utenfor porten ligger Brannfjellskogen med store grøntområder, som lenger ned går over i Ekebergsletta. Det er kort avstand til alt man trenger, og kun 5 minutters gange til t-banen på Brattlikollen.

- Boligen sogner til Ekeberg barneskole og Brannfjell ungdomsskole, der store deler av skoleveien går på separat turvei langs Brannfjellskogen og Ekebergsletta.

Planløsning

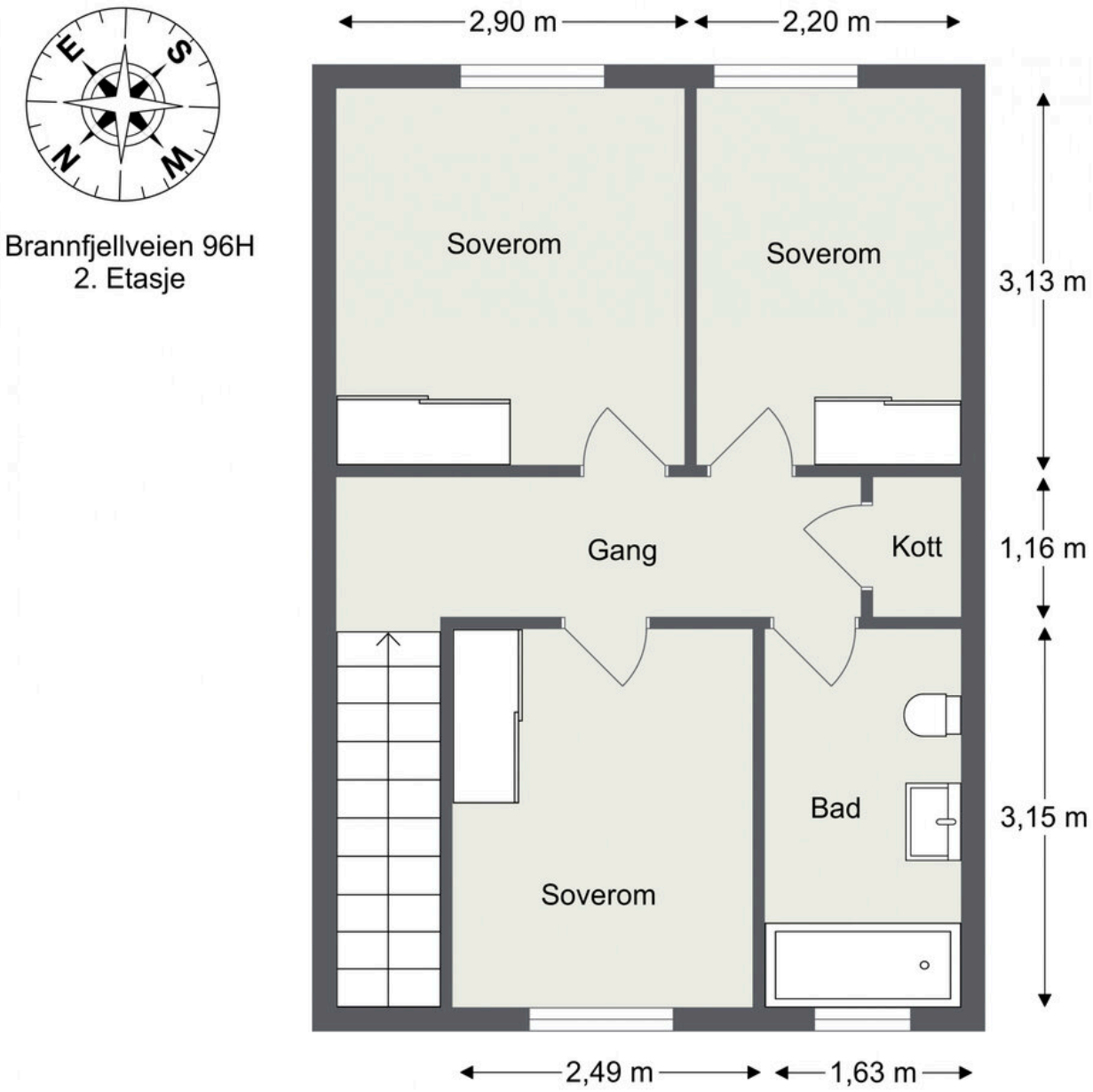
Underetasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Planløsning

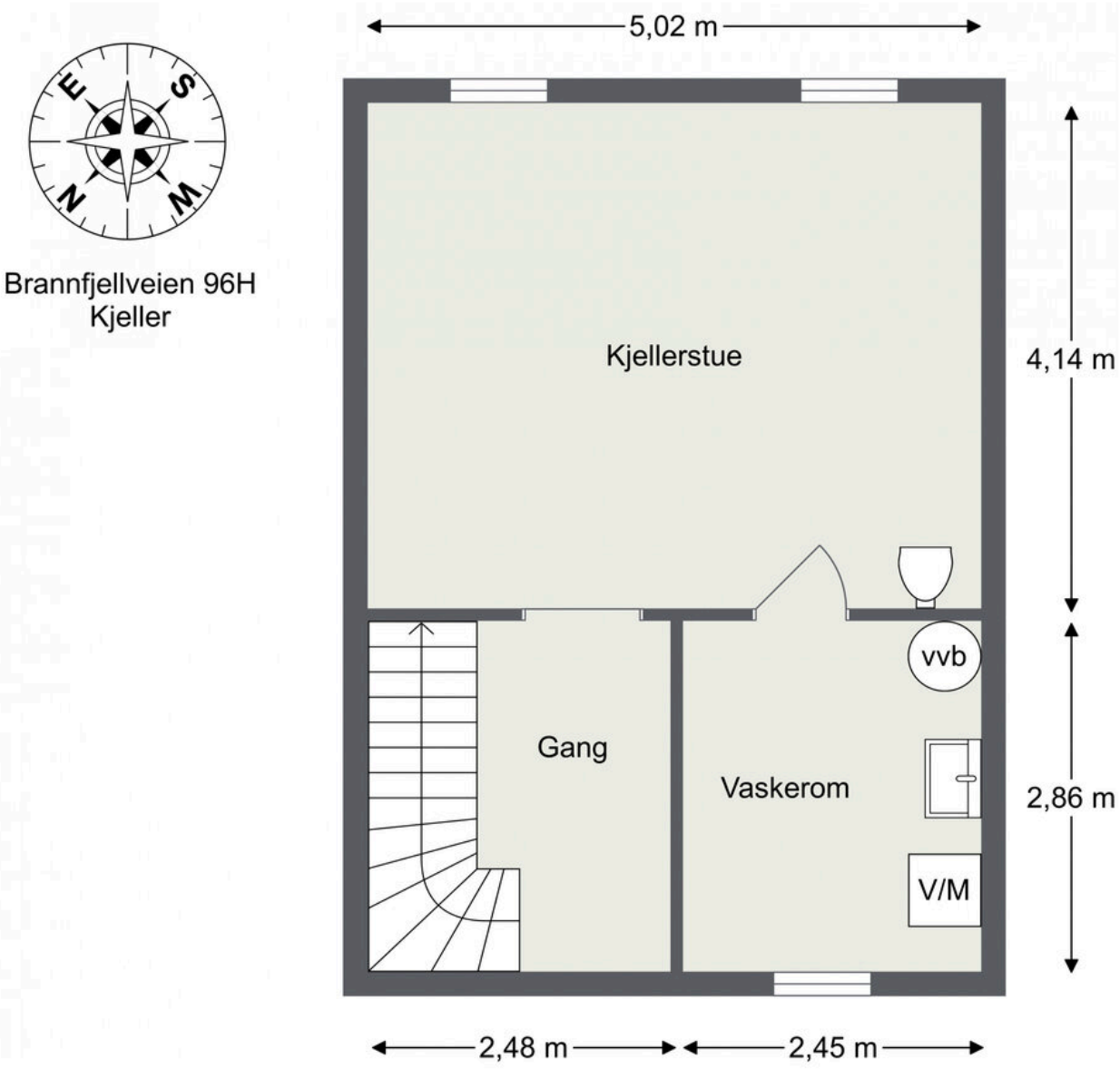
Underetasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.


Amandier
BO BEDRE




CEREUS



















Separat kjøkken med plass til spisebord.





Kjøkken.

Hyggelig spiseplass ved vinduet.





Plassbygget garderobeskap i yttergang.





I 2. etasje finner man 3 soverom, bad og innvendig kott/skap. Luke opp til loft i tak.

Hovedsoverom.




H
vensure
Alarm

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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0327/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Aksje)

Selger
Kristi Andersen Cosendai

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
406 453,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 906 453,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
28 538,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 920 291,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 934 991,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 137 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus over 3 plan
Underetasje:
BRA-i: 37 kvm. Disp.rom, trapperom og vaskerom.
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Kjøkken, gang, vindfang og stue
Total BRA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, kott, bad og tre soverom.
Total BRA: 41 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasje i rekke.
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene ble definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger. Arealet til kjellerstuen er opprinnelig godkjent som en matbod og et tørkerom. Rommet defineres i hovedsak som et "disp.rom" da arealet ikke er godkjent som en kjellerstue eller lignende.

Vinduene i kjellerstuen har ikke en tilstrekkelig større for å være godkjente rømingsveier og kjelleren har kun en rømningsvei som går via kjellertrappen. Hvis kjelleren skal benyttes til varig opphold(hoveddel) så må det etableres større vinduer som møter kravene til rømning.

Innhold
Boligen går over tre plan og har følgende fordeling:
Underetasje: Trapperom, kjellerstue, vaskerom/bod.
1. etasje: Vindfang, trapperom, separat kjøkken og stue. Direkte utgang til hage.
2. etasje: Tre soverom og bad. Samt mulighet for oppbevaring i skap over trapp og innvendig skap, i tillegg har man luke opp til loftet.

Standard
1. ETASJE
VINDFANG

Innenfor ytterdøren finner man en romslig entré/vindfang med oppheng for tøy og sko. Videre kommer man til stue og separat kjøkken, samt trapperom opp/ned til 2. etasje og kjeller.

STUE
Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det store vinduer som slipper inn mye lys og plasseringen på en høyde gir gode sol- og lysforhold. Den store peisen gir varme og skaper stemning på kalde dager (se salgsoppgave vedr. pipeløp).

Utgang til en stor sydøstvendt uteplass med plass til utemøbler og grill. Hagen er felles for aksjelaget, men hver andel har disposisjonsrett til den delen som ligger utenfor den enkelte boligen. Se vedtektene for mer informasjon.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 1990 med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og profilerte fronter. Integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin. Dobbel kjøkkenvask med vanntilførsel via kobberrør. Vannet var skrudd av på befaringsdatoen og trykket er ikke kontrollert. Ventilator med utkast til friluft. Waterguard er ikke montert. Komfyrvakt er montert. Det har oppstått en fuktskade på hjørneskapet(overskap). Selger opplyser at vannet stammer fra et vannrør som er lekk. Innredningen har høy alder og har slitasje på overflatene etter bruk. Utskiftning av inventaret må påregnes.

En del andre rekkehus har laget en mer åpen stue/kjøkkenløsning. Konferer med megler og fagkyndig for mer informasjon.

2. ETASJE
TRE SOVEROM
I andre etasje finner man de tre soverommene. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobe. Soverom to og tre er koselige med plass til seng, skrivebord og garderobeskap.

BAD
Romslig bad som består av badekar, servant og toalett. Flislagt baderomsgulv med varmekabler (termostat er montert utenfor dør). Badet opplyses at sist ble oppgradert i 1990. Overflatene er kledd med tapet og veggene rundt badekaret er flislagt. Naturlig avtrekk via en ventil over tak. Avtrekk ble ikke påvist ved papirtest. Montering av en mekanisk vifte anbefales. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig. Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet ovenfor badekaret. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

UNDERETASJE
I kjelleren er det et stort rom som i dag er innredet med sofagruppe og skrivebord, men her er det flere ulike bruksområder. Det er eget vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel m.m.

BOD
Bod med opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel, samt plass til diverse hyller og fryser hvis det er ønskelig. Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2007. Gulvet ikke har en membran.
Vaskerommet består av malt puss/betong og det legges til grunn at overflatene/konstruksjonen er fra byggeåret. Det er montert et mekanisk avtrekk i grunnmuren. Denne har høy alder og er ikke tilkoblet strøm.
Det er ingen dedikert varmekilde i rommet.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger består av mur/betong. Fuktsøk på overflatene avdekket ingen unormale fuktverdier på befaringsdatoen, da i hovedsak rundt koblingspunkter og gjennomganger.

Takhøyde i kjelleren varierer mellom 1.96 - 2.02 m og møter ikke dagens krav til en takhøyde på 2.40 m.

Utbygging
Aksjelaget har vedtatt retningslinjer for utbygging av boligene, og disposisjon av de resterende arealene på tomten. Boligen ble bygget på i 2002, men det er fortsatt mulig å bygge ut ytterligere. Kontakt megler for informasjon.

Det er mye informasjon i tilstandsrapporten. Se dokument vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon. Det ble fremvist tilgjengelig dokumentasjon for utførte arbeider, men dette begrenses i stor grad til en samsvarserklæring for utskiftning av sikringsskapet og en beskrivelse av arbeidene som har blitt utført av aksjelaget.

Parkering
Boligen disponerer en garasjeplass i rekke. Garasjen er liten, så mange parkerer på plassen fremfor garasjeplassen. Garasjen kan befares på visning.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser som gjelder.

Modernisering og påkostninger
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge oppdragsgiver:
1972: Entréen (tilbygg) ble oppført.
1990: Kjøkkeninnredning.
1990: Badet ble oppgradert.
2021: Fasadene i aksjelaget ble etterisolert og kledd med ny panel.
2025: TIlsyn av pipeløpet. Rehabilitering av pipeløpene skal utføres snarlig i følge styret i aksjelaget.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juli 2020

Selger har aldri selv bebodd eiendommen.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom,

enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken og bad. Dette ble utført av mine foreldre for ca. 30 år siden. Jeg har ingen informasjon om hvem og nøyaktig når dette ble utført
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken og bad. Dette ble utført av mine foreldre for ca. 30 år siden. Jeg har ingen informasjon om hvem og nøyaktig når dette ble utført

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: utført av mine foreldre for ca. 30 år siden. Jeg har ingen informasjon om hvem og nøyaktig når dette ble utført

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: Fasade- og isolasjons arbeid ferdigstilt i 2021 på alle enheter i 96/98 Brannfjellveien. Oslo Entreprenør og Obos Prosjekt

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Byttet sikringskap, opplegg av kurs for vaskemaskin, montering av varmeovner, opplegg av kurs til oppvaskmaskin, bytte av termostat og bryter på bad. Sluttkontroll. Robust Elektro AS

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. Eventuell kommentar: Inngangspartiet ble bygget ut da jeg var barn. Har ikke kjennskap til utbygger eller dokumentasjon

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke relevant

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det er en vannlekkasje i hovedrøret fra badet som går gjennom leiligheten ned gjennom kjøkkenet (bak hjørneskapet) og ender i kjelleren. Rørlegger har kontrolert med kamera. De mener lekkasjen kommer fra slitasje på røret og må utbedres. Comfort Bryn AS

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Feie- og tilsynstjenester AS har gjennomføre videokontroll av skorsteinene på alle bygningene. Rapporten fra tilsynet foreligger, og den viser at det er flere forhold som bør utbedres for at skorsteinene skal være i forskriftsmessig stand. Pågår.

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. Eventuell kommentar: Det er litt fukt i garasjene. Disse er bygget uavhengig av boligene

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Se punkt 11.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei. Eventuell kommentar: Se punkter over.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Ja
Beskriv: Økte fellesutgifter fra 01.01.2026 til 6'000 fra 5'500. Informasjon fra Styret 10.11.2025.

Boligen selges med boligselgerforsikring
Se hele egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Ole Herman Krefting

Byggemåte
REKKEHUS
- Rekkehus over 3 etasjer inkl. kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
- Grunnmur av betong og innvendige isolert med tresonitt og mineralull.
- Etasjeskillere av trebjelker.
- Ytterveggene er oppført som bindingsverk og med isolerte hulrom. Ytterveggene ble etterisolert, samt montert med ny vindsperre og kledning i 2021. Selve veggkonstruksjonen er original fra byggeåret.
- Bærende elementer av betong, teglstein og treverk.
- Fasaden er kledd med over-/underliggere.
- Taket er bygget opp av taksperrer og tekket med takstein. Taket ble vasket når aksjelaget gjorde diverse oppgraderinger i 2021.
- Vinduer med 1+1 uisolerte glass fra byggeåret til boligen og tilbygget. Det ble observert sprekker i glasset i et kjellervindu. Vinduene er harde å få lukket og kan ikke lukkes skikkelig. Vinduet i entreen har blysprosser.
- Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 1981 og 1983. Enkelte vinduer er malt igjen og kunne ikke åpnes på befaringsdatoen. Flere av vinduene har flassende maling og sprekkdannelser i treverket på utvendig karm. Vedlikehold må utføres for å unngå råtedannelse i karmene.

- Terrassedør i stuen med 2-lags glass fra 2010. Selger opplyser at døren ikke kan låses og at service er bestilt.
- Inngangsdør fra 1972. Dørbladet subber litt mot karmen og karmen er ikke originalt montert med tettelister. Dette medfører at det vil oppleves at det trekker fra døren.

GARASJE
- Boligen har en garasjeplass i en felles rekke med garasjer. Garasjene har lukkede vegger mellom plassene og har en egen manuell garasjeport.
- Dekket i garasjen er gruslagt.
- Eldre stålport (en nøkkel medfølger, ikke elektrisk åpner).
- Lader for el-bil er ikke etablert. Ukjent om det er mulighet for dette om ønskelig. Selger opplyser at andre enheter har dette.
- Kledningen på bakveggen av garasjen har nylig blitt skiftet ut.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligens innvendige overflater, våtrom og tekniske anlegg har et moderniseringsbehov og det må påregnes kostnader for oppgraderinger av boligen. Bruksslitasje og elde på overflatene forekommer da disse har høy alder. Selger opplyser at badet i 2.etasje ble oppgradert i 1990, men det er ukjent i hvilken grad. Sluket fremstår som eldre enn fra 1990 og det ble ikke påvist tegn til en membran ved sluket. Rehabilitering av badet må påregnes. Det har oppstått en lekkasje fra et koblingspunkt på vannrørene i rørsjakten og dette har gjort at det har oppstått fuktskader på blant annet kjøkkeninnredningen. Det anbefales at det legges til grunn at ved en rehabilitering av boligen så blir vann-og avløpsrørene i boligen skiftet ut, samtidig som at kjøkkenet, vaskerommet og badet rehabiliteres. Utvendig fasade ble rehabilitert i 2021 med ny kledning, samt etterisolert og fått ny vindsperre. Oppdragsgiver opplyser ikke om når taket sist ble tekket om. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i kjelleren: 1,96 - 2,02 m.
Takhøyde, målt i 1.etasje(stue): 2,42 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 1,96 - 2,40 m.
Automatiske sikringer.
Stoppekran er montert på vaskerommet.
Varmtvannsberederen er montert på vaskerommet.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Åpen peis i kjelleren og peisinnsats i 1. etasje.

EL-ANLEGG
Automatiske sikringer med jordfeilautomater og 50 amp hovedkurs.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert. Det elektriske anlegget i boligen er i hovedsak av eldre karakter og er dermed udokumentert. Selger har oversendt tilgjengelig dokumentasjon for blant annet utskiftning av sikringsskapet. Henviser til egenerklæringsskjemaet og tilgjengelig dokumentasjon for utfyllende informasjon. Selger har ikke bebodd boligen og har ikke kjennskap til om sikringene ofte løses ut eller om det har forekommet branntilløp eller lignende.

VENTILASJON
Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og det er montert ventiler på vaskerommet og på badet.
Det er etablert friskluftsventiler i de fleste ytterveggene, men mangler f eks i stuen.
Friskluftsventilene må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

VVS
- Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør og det må legges til grunn at disse er originale fra byggeåret.
- Stoppekranen er montert på vaskerommet og denne har en påvist tilstrekkelig funksjon.
- Avløpsrørene i boligen består av støpejernsrør fra byggeåret.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Panel/MDF-panel. Delvis flislagte vegger på badet. Malt betong/puss.
Tak: Panel. Malt tapet. Tak-ess.
Gulv: 2 og 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet. Malt betong.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen og det anbefales at dette utføres. Hvis det blir påvist verdier over tiltakgrensen så anbefales det å utføre tiltak for å senke radonverdiene, som f. eks å montere et avsug ned i grunnen under boligen. Det må legges til grunn at det ikke forekommer isolasjon eller en fuktsperre under betongsålen. Høy alder på konstruksjonen generelt. Dette medfører på sikt at det f eks kan oppstå et behov for betongrehabilitering.
- Yttervegger og veggkonstruksjon: Utlektingen av veggen er ikke krysslektet og dette kan medføre at kondens kan samle seg på de horisontale lektene på veggen. Det anbefales forøvrig at luftespalten i bunn skal tilsammen være minimum 6 mm langs hele veggen.
- Vinduer og ytterdører: Vinduene og inngangsdøren har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Ved ønske om videre bruk av vinduene så må det utføres vedlikehold av utvendige flater for å unngå at det oppstår råte i karmene. Det ble påvist mye flassende maling og begynnende sprekkdannelse i treverket. Justeringen av karmer er nødvendig ved videre bruk. Glasset i disp.rom må skiftes ut da det har sprukket. Lukkemekanismen til terrassedøren må etterses da selger opplyser at denne ikke kan låses. Service er bestilt.
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Det bemerkes at sammenføyningen til taksperrene i mønet er kun festet med en treplanke(lask). Dette medfører at sammenføyningen har en svakhet og skjevheter kan oppstå ved f eks store snømengder. Det anbefales at

denne skjøten forsterkes. Kaldtloftet har blitt blåseisolert med cellulose og det bemerkes at stedvis så ligger isolasjonen litt tett mot undertaket. Isolasjonen bør danderes bedre slik at luftgjennomstrømingen ikke forhindres.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Det er ukjent når taket sist ble tekket om. TG 2 settes for å belyse risikoen for at taktekkingen potensielt begynner å få høy alder og at kostnader for utbedringer/vedlikehold kan oppstå. Det bemerkes i fremvist feierapport at sklisikringen til stigene ved takrennen må justeres slik at de er tettere. Taket til entreen ble målt til 11 grader og dette er slakere enn anbefalt helning for takstein. Takstein skal ikke brukes på tak som har en helning lavere enn 15 grader. Hvis det benyttes på tak under 15 grader så må det legges et sveiset underlag under taksteinen.
- Innvendig loft: Loftsluken tetter ikke skikkelig mot himlingen i 2.etasje og dette medfører at det vil forekomme luftlekkasjer, som igjen kan skape fuktproblemet i undertaket og på kaldtloftet generelt. En fjær til loftsluken er defekt. Ny loftsluke anbefales.
Veggen mot naboen i nr 96J er ikke kledd med gips eller et annet produkt med tilstrekkelig brannmotstand. Idag er treveggen synlig og dette medfører at ved en eventuell brann så kan brannen spres kjapt mellom boenhetene.
- Terrasser, balkonger, trapper o.l.: Steinhellene på baksiden av boligen ligger ikke plant og underlaget må avrettes. Hellene som ligger tett mot grunnmuren må legges med fall vekk fra boligen slik at nedbør ikke ledes mot boligen slik at det gjøres idag. Betongplattingen foran boligen har fått avskallinger i overflaten, potensielt etter frostspreng. Dette vil på sikt forkorte levetiden til betongen, særlig hvis armeringen blir eksponert.
Vannansamlinger ble observert på befaringsdatoen og det anbefales at det etableres et tilstrekkelig fall vekk fra bygningskroppen slik at nedbør ikke ledes mot grunnmuren.
- Kjeller: Veggenes og himlingens overflater: Kledningen på veggen som er påforet mot terreng har sluppet fra grunnmuren og buler innover. Det er kun montert en liten ventil i ytterveggen i disp.rom, samt en ventil på vaskerommet. Avtrekk/tilluft anses som utilstrekkelig og dimensjonen på lufteventilen i ytterveggen anbefales å økes. I påforingen er det montert en type svartpapp bak kledningen og det anbefales å fjerne denne slik at det ikke er et sjikt i påforingen som kan forhindre grunnmuren fra å tørke ut. Slitasje/elde forekommer på overflatene. Modernisering må påregnes.
- Kjeller: Gulvets overflate: Stedvis knirk forekommer i parketten. Høy alder og tilhørende slitasje på overflatene forekommer.
- Bad: Overflate gulv: Bruksslitasje og stedvise sprekkdannelser forekommer. Høy alder på konstruksjonen. Historikken vedrørende membranarbeider på badet er ukjent og ref punkt 10.1.3 så er det ikke observert en membran i sluket eller på andre områder. Det legges til grunn at høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis/membran ved dørterskelen er under dagens krav på 25mm. Rehabilitering av våtrommet må påregnes.
- Vaskerom: Overflate vegger og himling: Det er montert et mekanisk avtrekk i grunnmuren, men denne har høy alder og er ikke tilkoblet strøm. Utskiftning må påregnes. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt. Høy alder og slitasje på overflatene og konstruksjonen generelt. Rehabilitering må påregnes.
-Vaskerom: Overflate gulv: Det er ingen membran på gulvet og høydedifferansen mellom membranen og overkant sluk er ikke tilstrekkelig iht dagens krav på 25mm. Sprekkdannelser i betongen forekommer og dette er ofte vanlig i eldre betongkonstruksjoner pga mindre mengde armeringsjern i støpen. Høy slitasje på overflaten generelt. Oppgradering til dagens standard må påregnes.
- Kjøkken: Det har oppstått en fuktskade på hjørneskapet(overskap). Selger opplyser at vannet stammer fra et vannrør som er lekk. Innredningen har høy alder og har slitasje på overflatene etter bruk. Utskiftning av inventaret og hvitevarene må påregnes.
-Andre rom: Boligens overflater har et behov for modernisering og dette må påregnes. Skader/slitasje forekommer på overflatene og dette må forventes da boligen har høy alder. Ved modernisering av overflatene så anbefales det å etablere en ny dampsperre på ytterveggene som er over terreng og mot taket.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen passerer snart forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på våtrommene og tilstrekkelig med lufteventiler i oppholdsrommene. Ved en større rehabilitering/modernisering av boligen så anbefales det å etablere et balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
- Garasje – uthus: Overflatene i garasjen har generelt høy alder og med tilhørende slitasje. Svertesopp og skjolder forekommer i underkant av taket.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:
-Drenering: Det ble påvist at terrenget faller i retning av boligen og dette medfører et økt fuktpress på grunnmuren. Terrenget må utbedres slik at vannet ledes vekk fra bygget. Dreneringen har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Basert på fuktmålingene som ble avdekket ved hulltagning i påforet vegg så tyder dette på et innsig av fukt i konstruksjonen. I eldre kjellerkonstruksjoner så er det vanlig at det forekommer et kapillært oppsug, noe som medfører at betongen suger opp fuktighet og dette vil fordampe langs nedre del av grunnmuren. Merk at kjelleren originalt ikke er bygd for varig opphold. Dette medfører at ved ønske om å benytte kjelleren som en kjellerstue så må det utføres tiltak for å forbedre blant annet fuktsikringen og ventilasjonen. Prisestimatet inkluderer ny drenering og utbedring av terrenget rundt boligen. Merk at for å få best effekt av en ny drenering så er det hensiktsmessig at naboen også blir med på utskiftningen. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

-Piper og ildsteder: Det foreligger en anbefaling om å ikke bruke ildstedene før pipeløpene har blitt rehabilitert. Prisestimatet gjelder en rehabilitering av pipeløpet til boligen og prisen er hentet fra oversendt feierapport. Mindre sprekkdannelser og krakeleringer i overflatene. Overfladisk oppussing anbefales, men hvis disse sprekkene er gjentagende så kan det tyde på bevegelser i konstruksjonen som må utbedres.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

- Etasjeskillere: Kjellertrappen mangler håndløpere på begge sidene og åpningene i rekkverket ble målt til 18 cm. Kjellertrappen fremstå som bratt og har mindre inntrinn enn anbefalt. Høyden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til 185cm og er lavere enn 200cm som er anbefalt høyde. Trappen mellom 1.etg og 2.etg mangler en håndløper på en side. Manglende håndløpere og store åpninger i rekkverket medfører en fallrisiko og det anbefales at avvikene utbedres slik at fallsikringen er iht dagens krav. Dette medfører blant annet at det monteres håndløpere på begge sidene av trappeløpet og at vertikale åpninger i rekkverket reduseres til maks 10 cm. Det ble målt avvik i etasjeskilleren på opptil 32 mm i 2.etasjen og bjelkelaget siger inn mot midten av boligen. Utbedring av avviket medfører at gulvet kan avrettes med avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv. Prisestimatet gjelder kun avretting av gulvene i 2.etasje da øvrige gulv i boligen har avvik under 30 mm(TG2). Prisestimatet inkluderer ikke ny parkett, innredning eller belistning. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

-Kjeller: Fuktmåling og ventilasjon: Fuktverdier på 18%(vektprosent) ble målt i tilgjengelig treverk ved hulltagning i disp.rom. Fuktverdiene overstiger anbefalt øvre grense på 17% og det anbefales at det utføres tiltak for å redusere fukten i kjelleren for å unngå at det oppstår svertesopp og fuktskader. Dette innebærer blant annet ny drenering og forbedret ventilasjon. Hvis fukten stammer fra et kapillært oppsug så kan det f eks montere et elektroosmose-anlegg slik at betongen ikke trekker fukt. Prisestimatet inkluderer innvendige arbeider i kjelleren som å rive påforingen og sanere for evt soppdannelse, samt forbedret ventilasjon. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

-Bad: Overflate vegger og himling: Det må legges til grunn at badet må rehabiliteres. Høy slitasje og skader forekommer som tilsier at badet har passert forventet levetid. Taket må sjekkes for fuktskader da det er dannelse av svertesopp i overgangen mellom taket og veggen over badekaret. Dette kan tyde på at det forekommer en kuldebro/luftlekkasje via takkonstruksjonen. Prisestimatet må ses i sammenheng med øvrige punkter for badet, som f eks punkt 10.1.3.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

-Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Basert på avdekkende skader og eldre bygningsdeler på badet så må det påregnes at badet blir totalrehabilitert og det anbefales at dette utføres før videre bruk av våtrommet. Oppgradering til dagens krav i TEK-17 må legges til grunn. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

- Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk: Det må påregnes at våtrommet må totalrehabiliteres og oppgraderes til dagens krav i TEK-17. Våtrommet anses å ha passert forventet levetid. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Utskiftning av vanntilførselen i hele boligen anbefales i forbindelse med rehabiliteringen av våtrommene og kjøkkenet. Rør-i-røranlegg etableres. Skader i forbindelse med lekkasjen inne i rørgaten må påregnes og tilhørende utbedring. Avløpsrørene i boligen må påregnes utskiftning. Kontroll av bunnledningen ut mot kommunalt anlegg anbefales da disse har høy alder.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Tilleggskommentar:
Boligen er oppført etter en eldre byggeforskrift og vil ikke møte dagens krav til blant annet isolasjon, vindtett, dampsperre, radonsperre og ventilasjon. Det må forventes at boligen har et generelt behov for oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav).

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Safe i kjeller.
- Hvitevarer på kjøkken.
- Vaskemaskin, tørketrommel og fryser.
- Hyller i bod og en liten, frittstående varmeovn.

Dette medfølger ikke:
- Diverse stylingmøbler etc.

Det medfølger en nøkkel til garasje, en til safe i kjeller og to til huset. Og en til balkongdør (ute av funksjon for øyeblikket, men blir trolig fikset tirsdag 18.11. Megler gir beskjed hvis ikke). Ønsker kjøper flere nøkkel må de trykke opp dette selv.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Åpen peis i kjelleren og peisinnsats i 1. etasje.

Informasjon om strømforbruk
Selger har aldri bebodd eiendommen og har derfor ikke kunnskap om strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Garasje, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), forretningsførsel, eiendomsskatt og felles bygningsforsikring

Felleskostnadene vil øke til 6000,- per måned fra 01.01.2026. Opplysninger gitt av styret til selger den 11.11.2025.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 388 629,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 554 514,- pr. 2023
Formuesverdien som er oppgitt et hentet fra skatteetatens boligkalkulator. Avvik kan forekomme.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi
Formuesverdien som er oppgitt et hentet fra skatteetatens boligkalkulator. Avvik kan forekomme.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Det er Viken Fiber som er leverandør av Altibox Fiberaksess og det er inkludert i fellesutgiftene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Selskapets navn er AS Brannfjellveien 96 og 98. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.
- Selskapets formål er forvaltning og drift av selskapets bygninger til boligformål.
- OBOS er forretningsfører.
- Aksjeselskapet består av 16 aksjer som alle er knyttet til hver bolig.

Utført fasadeprosjekt:
Selskapets største investering noen gang ble gjennomført i 2021 og avsluttet rett før jul. Totalkostnaden endte på kr 6 965 000,-. Ca 630 000,- av dette er endringer og tillegg som
normalt oppstår på prosjekter av denne størrelsen, og med byggverk av denne alderen.

Under følger en oppsummering av arbeider som er utført på boligene:
· Det er etterfylt isolasjon i ytterveggene der dette har manglet.
· Fått dobbel vindsperre i form av gips + duk (mer enn vi ba om)
· Fått ekstra 50mm isolasjon i alle yttervegger
· Fått kledning som er «luftet», såkalt to-trinns tetting. (Tidligere kledning lå rett

på vindpappen)
· Alle gesimser er rettet opp og kledd med nye bord
· Brannsikkerheten er betydelig oppgradert i form av brannventiler i gavl og brannpølser i raft
· Det er ryddet fuglereir i alle raft og under alle takstein ned mot takfot. Det er montert «musebånd» for å hindre fremtidige reir.
· Alle tak er vasket
· Det er lagt ekstra oppbrett av undertaket langs gavler på midtrekka og 98 -rekka
· Nye takrenner, taknedløp og beslag på alle dører og vinduer
· Nye vindskier på alle tak, med toppbord og beslag.
Underveis ble det avdekket stedvis problemer med kledningen i form av oppsprekking etter montering på vegg. Dette vil følges opp på planlagte garantibefaringer.

Spørsmål / svar fra styret i november 2025:
- Er det noen store vedlikehold eller oppgraderingsplaner?
Nei, annet enn neste punkt.
- Jeg har skjønt at det skal gjøres arbeid på pipeløp. Hva skal gjøres og har dere noe kostnad på dette per enhet? Det er kanskje for tidlig å si?
Pipene må rehabiliteres, og den klare anbefalingen er at de fores med rør. Vi er i gang med prosessen og håper å komme i gang før jul. Ingen kontrakter er underskrevet foreløpig, men vi håper og tror at 25.000 per enhet skal være en øvre grense.
- Det stemmer at man betaler de kommunale avgiftene igjennom felleskostnadene? Bortsett fra eiendomsskatt.
Korrekt.
- Hva annet inngår i felleskostnadene? Er TV eller internett inkludert? Internett.
- Hvis man på sikt skal fikse for eksempel garasjetak - Deler man da kostnadene på antall enheter som deler garasjen? Og tar opp lån? Eller hva har vært praksisen?
Praksis tidligere har vært at felleskapet kjøper inn materialer, og at man har fikset på dugnad. Vi byttet for eksempel kledning de to nederste rekkene (de ble bygd senere enn den øverste som heller ikke er av tre) og malte alle for noen år siden. På samme måte ble det også avholdt dugnad hvor vi leide inn minigraver og la trekkerør fra hver enkelt enhet ned til respektive garasje med tanke på mulighet for lading av elbil (ledning samt tilkobling etc. betales av hver enketl enhet). Bytte av tak vil nok også typisk gjøres på denne måten. Ellers er nederste del av eiendommen regulert til vei, så lite som tyder på at det kommer til å bli gjort noe med garasjene annet enn nødvending vedlikehold.
- Hvordan fungerer det med måking om vinteren? Er det noe ekstra kostnad for dette?
Det er ingen måking, de forskjellige rekkene ordner seg selv. Strøsand blir fylt opp i kasser nederst i hver rekke.
- Hagene: Er det noe spesiell informasjon megler/takstmann må være oppmerksom på her? Annet enn det som står i vedtektene: Til hver bolig tilhører eksklusiv disposisjonsrett over et stykke av tomten i ca. 90 grader fra hver hjørne av boligen på begge sider frem til felles adkomstvei på selskapets tomt og/eller til gjerde mot naboeiendommer. Det er bare i vedtektene dette er nedfelt?
Det stemmer. Praksis har vel vært at ungene har løpt gjennom hagene mellom enhetene, det er et fåtall som har gjerde/hekk, men høydeforskjell mellom enkelte hager gjør gjennomgang upraktisk enkelte steder.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Nei.

Styregodkjennelse
Ja, aksjelaget praktiserer styregodkjennelse. Megler vil sende søknad om styregodkjenning.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 406 453,-pr. 01.11.2025

Lånenr.: 98207924652
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,40%
Restsaldo: 6 503 214,00
Innfrielsesdato: 30.04.2051
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

De har ikke tegnet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 207.800,- for året 2023. Megler har ikke mottatt regnskapet for 2024 av forretningsfører.

Vedtekter og husordensregler
Utdrag fra vedtektene:
3. Bruk av aksjen
3.1 Aksjeeiers rett til bruk
Aksjene gir enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapet og en bestemt garasje samt rett til å bruke felles adkomstveier på vanlig måte.
Til hver bolig tilhører eksklusiv disposisjonsrett over et stykke av tomten i ca. 90 grader fra hver hjørne av boligen på begge sider frem til felles adkomstvei på selskapets tomt og/eller til gjerde mot naboeiendommer. Boligene i hver ende av husrekkene disponerer også tomten på oversiden/nedsiden av dette området frem til naboeiendom eller vei/garasje.

VEDLIKEHOLDSPLIKT
4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
Aksjeeieren plikter å holde boligen og det tilhørende stykke av tomten i forsvarlig stand. Alt vedlikehold, herunder også reparasjon, utskifting og påkostninger i den enkelte bolig er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfatter bl.a. også følgende:
- Vann- og avløpsrør fra og med boligens

forgreningspunkt inn til boligen.
- Elektrisk anlegg fra og med boligens sikringsskap og i boligens
- Utvendige vinduer og dører

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt
Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Dette omfatter bl.a. utvendig tak, takrenner, piper og pipeløp og utvendig kledning samt garasjer med de unntak som følger av punkt 4.2. Selskapet skal vedlikeholde felles vann- og avløpsrør fra offentlig anlegg og inn til boligenes forgreiningspunkt, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.
Aksjeeierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider
Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan som skal må vedtas av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Ingen av aksjeeierne har rett til å foreta bygningsmessige endringer i bærende konstruksjoner inne i bolig, uten styrets skriftlige godkjennelse og i tråd med myndighetskrav.

INFORMASJON FRA STYRET ANGÅENDE DRENERING:
"Når det gjelder drenering, så regnes dette som en del av byggets ytre konstruksjon og dermed som et felles ansvar. I våre vedtekter står det at selskapet skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, og drenering faller inn under dette. Det finnes ingen særskilt bestemmelse som gjør det til et individuelt ansvar.

Det samme gjelder tak, som er spesifisert eksplisitt i vedtektene.

Aksjeeierne har likevel ansvar for ikke å gjøre tiltak som kan forringe dreneringen, for eksempel terrengendringer eller konstruksjoner som leder vann mot grunnmuren."

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se vedtektene for mer informasjon.

Dyrehold
De har ikke husordensregler. Det står ingenting om dyrehold i vedtektene. Konferer med styret for mer informasjon.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige ASA
Polisenr. 63212792.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 599 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 5.599 kvm som tilhører aksjelaget. Boligen disponerer egen solrik uteplass og hage mot syd, med adkomst fra stue/spisestue. Boligene har gjensidig adkomstrett til sine hager langs tomtegrense ytterst mot syd. Felles gruset gårdsplass og adkomstvei.

Fra vedtektene:
Aksjene gir enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapet og en bestemt garasje samt rett til å bruke felles adkomstveier på vanlig måte.
Til hver bolig tilhører eksklusiv disposisjonsrett over et stykke av tomten i ca. 90 grader fra hver hjørne av boligen på begge sider frem til felles adkomstvei på selskapets tomt og/eller til gjerde mot naboeiendommer. Boligene i hver ende av husrekkene disponerer også tomten på oversiden/nedsiden av dette området frem til naboeiendom eller vei/garasje.

Adkomst
Adkomst fra Vårveien inn Olleveien. Følg Olleveien til den går over i Brannfjellveien. Følg så veien til toppen, til nr. 96H.

Adkomst til boligen fra liten stikkvei. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Brannfjellveien 96H har en flott beliggenhet i et meget attraktivt og trafikkskjermet villaområde på Brannfjell. Brannfjell er et høydedrag øst og syd for Ekebergsletta i Oslo på ca. 207 moh. Særdeles barnevennlig beliggenhet, da eiendommen er godt tilbaketrukket fra vei, samt at det er svært begrenset gjennomgangstrafikk i denne delen av Brannfjellveien. Umiddelbar nærhet til (andre side av veien) ligger de unike unike friområdene på Brannfjellskogen (med bl.a. lysløype) og på Ekebergsletta. Dette området er et eldorado for barn, samt at det gir unike tur- og friluftsmuligheter for alle aldersklasser, sommer som vinter. I Brannfjellskogen finner du bålplasser og stier på kryss og tvers med utsikt over Oslofjorden. Det er i tillegg 18-hulls frisbeegolfbane her. Flotte rekreasjonsområder også i Ekebergparken med skulpturer, samt café og restaurant. I tilknytning til Ekebergsletta finner du fasiliteter som lysløype, idrettsanlegg, minigolfbane, husdyrpark og ridesenter, samt store friområder m.m.

Boligen har meget god solforhold med sol fra tidlig morgen i hagen mot syd til siste kveldsolen forsvinner på terrassen mot vest. Kort og lite trafikkert skolevei, samt

kort vei til offentlig kommunikasjon og diverse servicetilbud.

Kort vei til bl.a. T-bane fra Brattlikollen, samt buss i Vårveien og Ekebergveien.
(Se ruter.no for mer informasjon)

Et svært rikt fritidstilbud i umiddelbar nærhet på Brannfjell/Ekebergsletta, med bl.a. flotte turområder i Brannfjellskogen og på Ekebergsletta. Området rundt Ekebergsletta kan bl.a. by på fasiliteter som lysløype, skiløype, idrettsanlegg, minigolfbane, husdyrpark og ridesenter, store friområder, skulpturparken, Ekebergrestauranten m.m.

Nærhet også til Østmarka, samt at fjorden med flere hyggelige badestrender ligger en kort kjøretur unna.

Et mangfold av tilbud i lokale idrettslag og foreninger, som f.eks.:
KFUM - fotball, m.m. med anlegg på Ekebergsletta med bl.a. kunstgressbane, m.m.
Bekkelaget sportsklubb(BSK) - håndball, fotball m.m. Anlegg på sportsplassen med bl.a. kunstgressbane, samt Ekeberghallen.
Bekkelaget Tennnisklubb (BTK) med anlegg innerst i Jomfrubråtveien.
Lambertseter idrettsforening med friidrettsanlegg og fotballbaner på Lambertseter - svømmehall i tilknytning til Lambertseter skole.
Områdets lokale alpinbakker: Sloreåsen og Leirskallen.
Treningsstudio: BestHelse på Holtet, Elixia på Lambertseter og Evo på Sæter.

Bebyggelse
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skoler og barnehager
I følge Oslo kommune sine hjemmesider sokner eiendommen til Ekeberg skole.
Link: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/

https://ekeberg.osloskolen.no/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18.08.1961.
Det foreligger ferdigattest på vindfang, se dokument vedlagt i salgsoppgaven.

Vedr. originale bygningstegninger:
Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av boligen. Kjellerstuen er opprinnelig godkjent som en matbod og et tørkerom. Original vegg mellom disse rommene har blitt fjernet. Øvrige etasjer har lik utforming som det fremkommer i byggetegningene. Enkelte døråpninger har blitt lukket igjen. Vindfanget ble oppført ca. i 1972 i følge byggesaken på www.oslo.kommune.no. Kjellerstuen er opprinnelig byggemeldt som bod og er ikke godkjent til varig opphold. Dette gjelder også flere andre av boligene på rekken. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt. Konsekvensen ved en evt. søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring. Kjøper overtar ansvar for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Se originale bygningstegninger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-4220 datert 15.03.2006 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Bystyret har vedtatt en ny småhusplan, men den er ikke rettskraftig enda grunnet innsigelser fra Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE). Eiendommer omfattet av småhusplanen har derfor et gjeldende midlertidig forbud mot tiltak (MFT), med visse unntak. Søknader som er omfattet av unntakene i MFT tas fortsatt til behandling. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Det foreligger tillatelse til tilbygg og bruksendring av kjeller i Brannfjellveien 96D og 96K.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

301/149/253:
28.09.1923 - Dokumentnr: 920515 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

09.06.1939 - Dokumentnr: 8145 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 149 bnr 271

17.09.1941 - Dokumentnr: 9333 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr149 bnr 271

11.09.1952 - Dokumentnr: 10841 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

25.06.1953 - Dokumentnr: 8433 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

01.04.1954 - Dokumentnr: 4427 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.04.1955 - Dokumentnr: 4844 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

01.06.1970 - Dokumentnr: 9122 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.05.1923 - Dokumentnr: 900468 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:3

02.03.1963 - Dokumentnr: 921517 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 149 BNR 271

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Boligen var ikke bebodd eller møblert på befaringsdatoen.
- Selger har aldri selv bebodd eiendommen. Hennes familie bodde der for en del år siden, og de siste årene har den vært leid ut. Dette medfører at kjennskap til boligens feil og mangler, samt vedlikeholdshistorikk kan være mangelfull. Kjøper oppfordres derfor til å undersøke boligen godt selv før bud inngis. Det er bare å ta med fagkyndig på visning hvis det er ønskelig.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.
- Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
- Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.
- 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.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder

fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører - Avhengig av hva styret/forretningsfører tar kr. 4 100,-
Informasjon forretningsfører ca. Pris kan variere noe, basert på ønsket pakke kr. 2 750,-
Foto og tilstandsrapport kommer i tillegg.

Samlet skal selger betale kr. 210 850,- 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 18. november 2025

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

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).

Brannfjellveien 96H

Nabolaget Brattlikollen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.)	852 elever, 36 klasser	11 min / 1 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.)	580 elever, 27 klasser	16 min / 1.3 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	21 min / 1.7 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	579 elever, 31 klasser	6 min / 2.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	597 elever, 36 klasser	14 min / 1.3 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	21 min / 1.7 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	9 min / 4.3 km

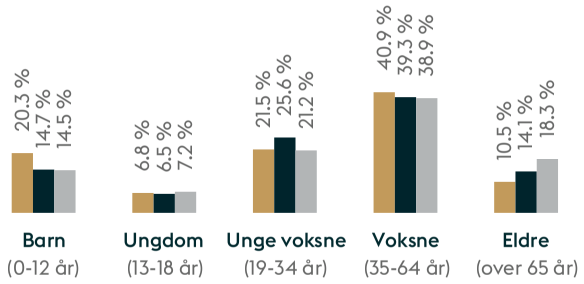
Offentlig transport

Brattlikollen T	Linje 4B, 4N	7 min / 0.6 km
Brattlikollen	Linje 1, 4	7 min / 0.6 km
Holtet	Linje 13, 19	16 min / 1.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	8 min / 4.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min / 6.3 km

Barnehager

Bauneveien barnehage (1-5 år)	101 barn	5 min / 0.4 km
Vårveien barnehage (1-5 år)	88 barn	11 min / 1 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1...	36 barn	12 min / 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattlikollen	1 744	715
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ekeberg skole	12 min
Bækkelagshallen	13 min
Mudo Nordstrand	17 min
Best Trening	17 min

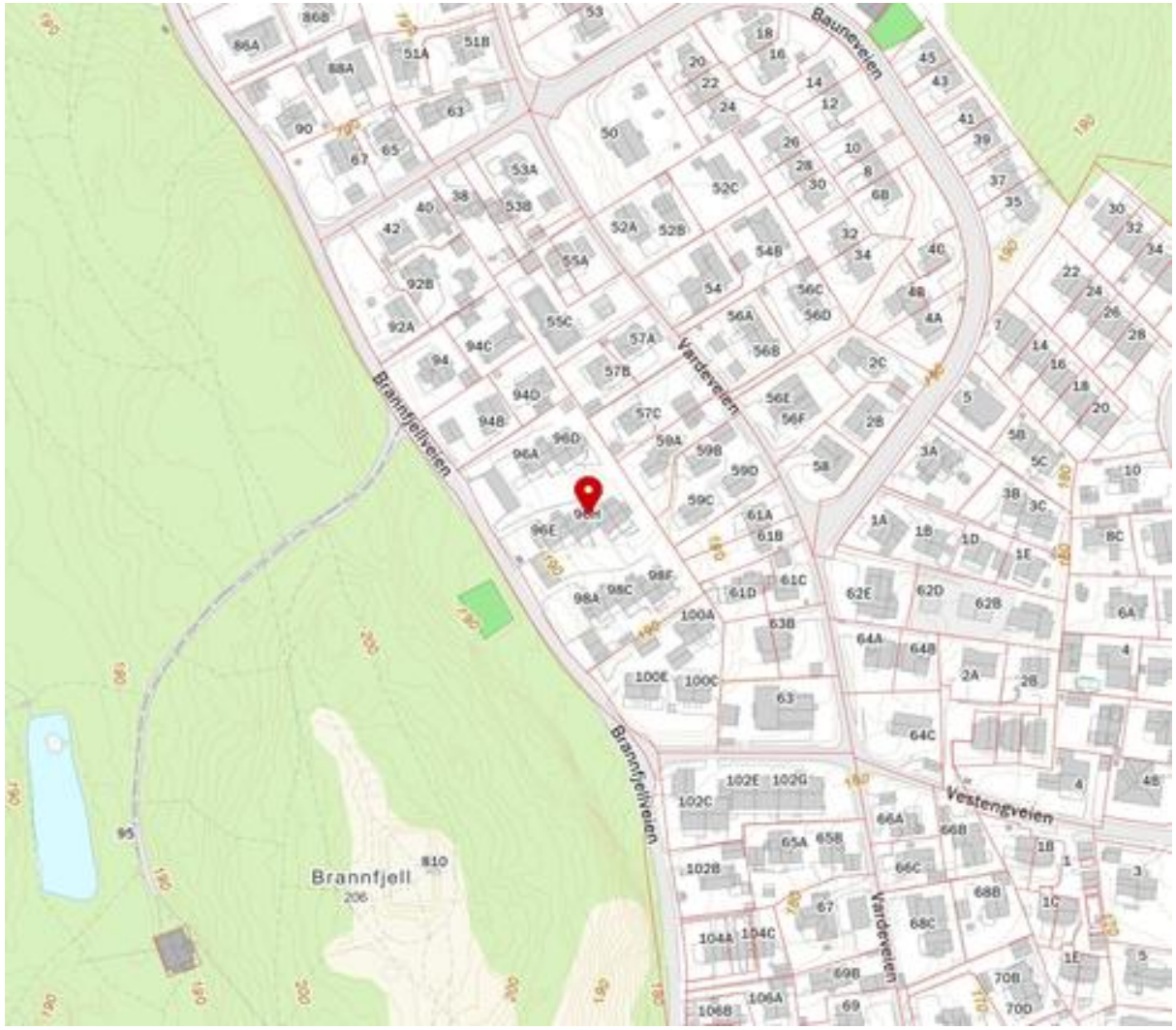
«Veldig barnevennlig område med nærheten til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus i aksjelag
Brannfjellveien 96H
1181 Oslo

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
8	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 14/11/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:149, Bnr: 253
Hjemmelshaver:	Brannfjellv 96 Og 98 AS
Tomt:	5599 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Regulering:	S-4220 - Bolig med tilhørende anlegg. Merk midlertidig forbud mot tiltak.
Offentl. avg. pr. år:	Henviser til prospektet.
Forsikringsforhold:	Henviser til egenerklæringsskjemaet.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1955
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		12.11.2025
Forutsetninger (hindringer):		Boligen var ikke bebodd eller møblert på befaringsdatoen. Boligen er et dødsbo og informasjon er kun mottatt fra en arving(oppdragsgiver). Dette medfører at kjennskap til boligens feil og mangler, samt vedlikeholdshistorikk kan være mangelfull. Været på befaringsdatoen var overskyet/regn og med dels kraftige vindkast. Temperatur på ca 10 grader. Boligen er oppført etter en eldre byggeforskrift og vil ikke møte dagens krav til blant annet isolasjon, vindtett, dampsperre, radonsperre og ventilasjon. Det må forventes at boligen har et generelt behov for oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold. Taket og fasaden ble kun besiktiget fra bakkenivå da det ikke forelå tilstrekkelig med sikringsutstyr for arbeider i høyden(HMS-krav).
Oppdragsgiver:		Kirsti Andersen Cosendai
Tilstede under befaringen:		Kirsti Andersen Cosendai
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS3.

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende rekkehusbebyggelse fra samme tidsperiode. Garasjeanlegg som tilhører aksjelaget er oppført langs Brannfjellveien.
Fellesareal er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og gruset adkomsvei til boligene.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over 3 etasjer inkl kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong og innvendige isolert med tresonitt og mineralull.
Etasjeskillere av trebjelker. Ytterveggene er oppført som bindingsverk og med isolerte hulrom. Bærende elementer av betong, teglstein og treverk. Fasaden er kledd med over-/underliggere. Taket er bygget opp av taksperrer og tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligens innvendige overflater, våtrom og tekniske anlegg har et moderniseringsbehov og det må påregnes kostnader for oppgraderinger av boligen.
Bruksslitasje og elde på overflatene forekommer da disse har høy alder.
Selger opplyser at badet i 2.etasje ble oppgradert i 1990, men det er ukjent i hvilken grad. Sluket fremstår som eldre enn fra 1990 og det ble ikke påvist tegn til en membran ved sluket.
Rehabilitering av badet må påregnes.
Det har oppstått en lekkasje fra et koblingspunkt på vannrørene i rørsjakten og dette har gjort at det har oppstått fuktskader på blant annet kjøkkeninnredningen.
Det anbefales at det legges til grunn at ved en rehabilitering av boligen så blir vann-og avløpsrørene i boligen skiftet ut, samtidig som at kjøkkenet, vaskerommet og badet rehabiliteres.

Utvendig fasade ble rehabilitert i 2021 med ny kledning, samt etterisolert og fått ny vindsperre.
Oppdragsgiver opplyser ikke om når taket sist ble tekket om.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i kjelleren: 1,96 - 2,02 m.
Takhøyde, målt i 1.etasje(stue): 2,42 m.
Takhøyde, målt i 2.etasje: 1,96 - 2,40 m.
Automatiske sikringer.
Stoppekran er montert på vaskerommet.
Varmtvannsberederen er montert på vaskerommet.
Røykvarslere er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Boligen blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Åpen peis i kjelleren og peisinnsats i 1.etasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
www.ngu.no
www.nve.no
Informasjon fra oppdragsgiver, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malt tapet. Panel/MDF-panel. Delvis flislagte vegger på badet. Malt betong/puss.
Tak: Panel. Malt tapet. Tak-ess.
Gulv: 2 og 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet. Malt betong.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge oppdragsgiver:
1972: Entreen(tilbygg) ble oppført.
1990: Kjøkkeninnredning.
1990: Badet ble oppgradert.
2021: Fasadene i aksjelaget ble etterisolert og kledd med ny panel.
2025: TIlsyn av pipeløpet. Rehabilitering av pipeløpene skal utføres snarlig i følge styret i aksjelaget.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	37	0	0	0	37	0
1. Etasje	45	0	0	0	45	0
2. Etasje	41	0	0	0	40	1
SUM BYGNING	123	0	0	0	122	1
SUM BRA	123					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje i rekke	0	14	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	14	0	0	0	0
SUM BRA	14					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Kjeller: Disp.rom, trapperom og vaskerom.
1.etasje: Kjøkken, gang, vindfang og stue.
2.etasje: Gang, kott, bad og tre soverom.

BRA-e:

Utvendig garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene ble definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.
Arealet til kjellerstuen er opprinnelig godkjent som en matbod og et tørkerom. Rommet defineres i hovedsak som et "disp.rom" da arealet ikke er godkjent som en kjellerstue eller lignende.

S-rom:
2.etasje: Kott.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

14/11/2025



Ole Herman Krefting

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

- Det er ikke påvist en risiko for kvikkleire i området rundt boligen i følge nve.no
- Det er ikke påvist en risiko for ras eller flom i følge nve.no
- Berggrunnen består av "Tonalittisk gneis" i følge ngu.no.
- Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen.

Grunnmuren består av betong. Stedvis er grunnmuren påforet og isolert med minerallull. Enkelte vegger er i pusset utførelse og antas å være isolert med tresonitt(treull).
Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser i grunnmuren på de synligere flatene. Merk at flere av veggene er påforet og grunnmuren er ikke synlig på disse punktene.

Det ble ikke avdekket setninger i kjelleretasjen og målte avvik i planheten anses som relativt normale.
Fundamentene til boligen er skjult under/bak konstruksjonen og er ikke synlige.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.
Ukjent om det er en krypkjeller under entreen(tilbygg). Det er ikke en synlig adkomst til dette arealet.

Merknader:

TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforholdet rundt boligen er planert og består av en betongplatting og en platting av steinheller.
Plattingen på baksiden har seget og dette medfører at nedbør ledes i retning av grunnmuren.
På befaringsdatoen ble det observert at vannet på betongplattingen foran boligen har vannansamlinger og at det ikke ble ledet tilstrekkelig vekk fra boligen.
Fallforholdet rundt boligen skal være 1:50 i en 3 meters avstand fra boligen.

Dreneringen rundt boligen må forventes å være original fra byggeåret og har dermed passert forventet levetid.
Det ble ikke observert en knotteplast langs grunnmuren og dette var heller ikke vanlig i tiden før 1980-tallet.
Det ble påvist høye fuktverdier ved hulltagning i påforet vegg og det anbefales at det utføres tiltak for å senke fuktverdien i grunnmuren. Se punkt 9.1.3 for resultatet av målingene.

Merknader: Dreneringer har en forventet levetid på mellom 20-60 år.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

©mstr.no

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterveggene ble etterisolert, samt montert med ny vindsperre og kledning i 2021.
Selve veggkonstruksjonen er original fra byggeåret.

Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Det ble observert en luftespalte og musebånd bak overliggerene ved sporadisk sjekk. Utlektingen er ikke krysslektet og dette kan medføre at kondens kan samle seg på de horisontale lektene på veggen. Det anbefales forøvrig at luftespalten i bunn skal tilsammen være minimum 6 mm langs hele veggen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 1+1 uisolerte glass fra byggeåret til boligen og tilbygget. Det ble observert sprekker i glasset i et kjellervindu. Vinduene er harde å få lukket og kan ikke lukkes skikkelig. Vinduet i entreen har blysprosser.
Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 1981 og 1983. Enkelte vinduer er malt igjen og kunne ikke åpnes på befaringsdatoen.

Flere av vinduene har flassende maling og sprekkdannelser i treverket på utvendig karm. Vedlikehold må utføres for å unngå råtedannelse i karmene.

Terrassedør i stuen med 2-lags glass fra 2010. Selger opplyser at døren ikke kan låses og at service er bestilt.
Inngangsdør fra 1972. Dørbladet subber litt mot karmen og karmen er ikke originalt montert med tettelister. Dette medfører at det vil oppleves at det trekker fra døren.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at forventet levetid skal oppnås.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er oppført som taksperrer og det ble ikke observert skjevheter i mønet ved innvendig besiktelse på kaldtloftet.
Det bemerkes at sammenføyningen til taksperrene i mønet er kun festet med en treplanke(lask). Dette medfører at sammenføyningen har en svakhet og skjevheter kan oppstå ved f eks store snømengder.

Det er etablert en lufting av taket via luftespalter i raftet(takutstikk) og kaldtloftet. Synlig fluenetting i tilgjengelige luftespalter.
Kaldtloftet har blitt blåseisolert med cellulose og det bemerkes at stedvis så ligger isolasjonen litt tett mot undertaket. Isolasjonen bør danderes bedre slik at luftgjennomstrømingen ikke forhindres.

Merknader:

©mstr.no

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekkingen består av takstein med underliggende takpapp.
Hjemmelshaver opplyser ikke om når sist taket ble tekket om og alderen er dermed ukjent.
Hovedtaket er ikke tilgjengelig for besiktelse og detaljer som feiestige og snøfanger er vurdert ut i fra bilder.

Snøfangere er montert på begge sidene av taket og på taket over entreen.
Pipeløpet til gjeldene bolig deles med nr 96G og feiestigen er montert på taket til 96G.
Det bemerkes i fremvist feierapport at sklisikringen til stigene ved takrennen må justeres slik at de er tettere.

Taket til entreen ble målt til 11 grader og dette er slakere enn anbefalt helning for takstein. Takstein skal ikke brukes på tak som har en helning lavere enn 15 grader. Hvis det benyttes på tak under 15 grader så må det legges et sveiset underlag under taksteinen.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Taknedløp, renner og beslag består av alu.sink eller tilsvarende produkt/utførelse.
Det ble ikke observert tegn til frostspreng på befaringsdatoen.
Nedbør ledes ut på terrenget og hvor det spres naturlig.
Det bemerkes at nedbøret bør ledes mer effektivt vekk fra boligen slik at det ikke trekker mot boligen slik at det gjør idag, ref terrengforhold(punkt 1.3).

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Kaldtloft med adkomst fra gangen i 2.etasje.
Loftsluken tetter ikke skikkelig mot himlingen i 2.etasje og dette medfører at det vil forekomme luftlekkasjer, som igjen kan skape fuktproblemet i undertaket og på kaldtloftet generelt.
En fjær til loftsluken er defekt. Ny loftsluke anbefales.

Veggen mot naboen i nr 96J er ikke kledd med gips eller et annet produkt med tilstrekkelig brannmotstand. Idag er treveggen synlig og dette medfører at ved en eventuell brann så kan brannen spres kjapt mellom boenhetene. Veggen mot naboen i 96G består av teglstein og skal dermed ha en tilstrekkelig motstand.

Vepsebol ble observert under en taksperre.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.
Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

Steinheller er etablert på baksiden av boligen. Disse har begynt å sige og ligger ikke plant på bakken. Hellene mot boligen ligger slik at nedbør ledes i retning av grunnmuren.
Sementfugene mellom hellene har sprukket opp.

--

Betongplattingen foran boligen har fått avskallinger i overflaten, potensielt etter frostspreng. Dette vil på sikt forkorte levetiden til betongen, særlig hvis armeringen blir eksponert.
Vannansamlinger ble observert på befaringsdatoen og det anbefales at det etableres et tilstrekkelig fall vekk fra bygningskroppen slik at nedbør ikke ledes mot grunnmuren.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinspipe fra byggeåret. Videokontroll av pipeløpene i aksjelaget har blitt foretatt i 2025 og det opplyses i tilhørende rapport at ildstedene ikke bør benyttes. Det foreligger ikke et formelt fyringsforbud, men en anbefaling på å ikke bruke ildstedene før det er foretatt en rehabilitering.
Det opplyses at aksjelaget er i gang med innhenting av priser for utbedring.

Det er etablert en åpen peis i kjelleren og en peisinnsats i 1.etasje. Tilstrekkelig med avstand til brennbart rundt begge ildstedene.
Stedvise sprekkdannelser i peiskappen forekommer.
Sotluken er ikke synlig. Pipeløpet deles med naboen og det kan være at sotluken er plassert i kjelleren til naboen.
Pipeløpet som er synlig i 2.etasje har krakeleringer i overflaten.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 3 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillerne har følgende avvik i planheten:
Kjeller:
- Disp.rom: 10 mm internt.
- Trapperom: 5 mm internt.

Det trapper mellom rommene og gulvene ligger ikke på samme plan.

1.etasje:
- Stue, kjøkken og trapperom: 17 mm internt.
- Vindfang: Ca 5 mm.

Gulvet i vindfanget ligger noe lavere enn øvrig gulv og må heves hvis det er ønskelig med alt på en flate.

2.etasje:
- Soverom: 32 mm internt.
- Soverom: 15 mm internt.
- Gang: 20 mm internt.

Etasjen siger mot midten av etasjen.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

Kjellertrappen mangler håndløpere på begge sidene og åpningene i rekkverket ble målt til 18 cm.
Kjellertrappen fremstå som bratt og har mindre inntrinn enn anbefalt.
Høyden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til 185cm og er lavere enn 200cm som er anbefalt høyde.

Trappen mellom 1.etg og 2.etg mangler en håndløper på en side.
Øvrige trappetrinn i boligen fremstår jevnt over med normal bruksslitasje med hensyn til alderen. Noe knirk ved normal gange.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflatene har en eldre karakter og slitasje/elde forekommer.
Kledningen på veggen som er påforet mot terreng har sluppet fra grunnmuren og buler innover.
Grunnmuren er i stor grad tildekket og er kun synlig på vaskerommet.

Det er kun montert en liten ventil i ytterveggen i disp.rom, samt en ventil på vaskerommet. Avtrekk/tilluft anses som utilstrekkelig og dimensjonen på lufteventilen i ytterveggen anbefales å økes.

I påforingen er det montert en type svartpapp bak kledningen og det anbefales å fjerne denne slik at det ikke er et sjikt i påforingen som kan forhindre grunnmuren fra å tørke ut.

Merknader: Merk at en påforet kjellervegg er å anse som en risikokonstruksjon og det er en risiko for at det forekommer skjulte skader, som f eks svertesopp eller andre fuktskader.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Gulvet er kledd med parkett og det må forventes at parketten er lagt på tilfarere over betongsålen.
Stedvis knirk forekommer i parketten.

Basert på alderen til konstruksjonen så må det forventes at det ikke forekommer en fuktsperre, radonsperre og en begrenset mengde med isolasjon mot grunn.

Merknader:

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble utført hulltagning i påforet vegg i disp.rom.
Vektprosent på 18% ble målt i tilgjengelig treverk via hullet som ble tatt.
Fuktverdier over 17% anses som skadelige og det vil kunne oppstå svertesopp og fuktskader. Treverk skal helst ligger stabilt under 15% for å unngå at det oppstår skader.

Overfladisk fuktsøk ble også utført hvor veggene ikke var påforet. Ved overfladisk søk sammenlignes fuktsøk fra tørre områder(f eks høyt på veggen) og mot andre flater. Resultatene gis i skala fra 0 - 999, hvorav høyere tall tilsier en mer fuktig konstruksjon.
Verdiene på veggen til vaskerommet lå stabilt på lave nivåer.

Høye verdier ble målt i betongsålen på vaskerommet. Basert på byggemetoden så må det anbefales at det forekommer et kapillært oppsug, dvs at betongen trekker opp fuktighet fra grunnen.
Hvis det er metall(armering) i støpen så vil dette gi utslag på måleapparatet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet opplyses at sist ble oppgradert i 1990.
Overflatene er kledd med tapet og veggene rundt badekaret er flislagt.

Tapeten har løsnet i skjøtene og det er dannelse over svertesopp, særlig opp mot taket. Dette kan tyde på at det forekommer en kuldebro via takkonstruksjonen og dette bør etterses nærmere ved en rehabilitering. Risiko for fuktskader i takkonstruksjonen hvis overgangen mellom taket og veggen er utett.

Taket flasser maling.
Stedvis sprekkdannelser forekommer i fugene på de flislagte flatene.
Innredning med bruksslitasje og avskallinger i emaljen.
Vinduet er plassert i våtsonen til badekaret og er ikke tildekket eller utført av vannbestandige materialer. Vinduet har høy slitasje og må påregnes utskiftning. Risiko for at veggkonstruksjonen rundt vinduet også har fått skader.
Dørbladet til baderomsdøren har hull og generelt høy slitasje.

Naturlig avtrekk via en ventil over tak. Avtrekk ble ikke påvist ved papirtest. Montering av en mekanisk vifte anbefales.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler(termostat er montert utenfor dør).
Stedvise sprekkdannelser og generell bruksslitasje forekommer på overflatene.

Fallforholdet på gulvet anses som tilstrekkelig iht datidens krav.
Området under badekaret ble ikke besiktiget pga manglende adkomst.

Historikken vedrørende membranarbeider på badet er ukjent og ref punkt 10.1.3 så er det ikke observert en membran i sluket eller på andre områder. Det legges til grunn at høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis/membran ved dørterskelen er under dagens krav på 25mm.

Merknader:

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket(støpejern) under servantskapet er en eldre variant og det vurderes at sluket ikke ble skiftet i 1990.
Rustdannelse forekommer på overflatene til sluket. Utskiftning må påregnes.
Det ble ikke observert en membran i sluket og det er ukjent om det ble etablert en membran i 1990 eller i hvilket omfang badet ble oppgradert i denne forbindelse.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet ovenfor badekaret.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.
Merk at dette er en stikkprøve og at veggene bak badekaret, hvor det er mest bruksvann, ikke er tilgjengelig for fuktsøk pga manglende adkomst(yttervegg).

Merknader:

10.2 Vaskerom

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerommet består av malt puss/betong og det legges til grunn at overflatene/konstruksjonen er fra byggeåret.
Overflatene fremstår med høy slitasje og oppgradering til dagens standard/krav anbefales.

Det er montert et mekanisk avtrekk i grunnmuren. Denne har høy alder og er ikke tilkoblet strøm. Utskiftning må påregnes.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt.

Merknader:

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet består av malt betong og er en original konstruksjon.
Sprekkdannelser i betongen forekommer og dette er ofte vanlig i eldre betongkonstruksjoner pga mindre mengde armeringsjern i støpen.
Høy slitasje på overflaten generelt. Oppgradering til dagens standard må påregnes.
Det er ingen dedikert varmekilde i rommet.

Fall i retning av sluket er etablert og anses som tilstrekkelig iht datidens krav.

Det er ingen membran på gulvet og høydedifferansen mellom membranen og overkant sluk er ikke tilstrekkelig iht dagens krav på 25mm.

Merknader:

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sluket er originalt fra byggeåret.
Det er ikke etablert en membran på gulvet eller veggene forøvrig.

Nytt sluk og etablering av et tettesjikt iht dagens krav må påregnes, samt en generell rehabilitering av øvrige bygningsdeler.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger består av mur/betong.
Fuktsøk på overflatene avdekket ingen unormale fuktverdier på befaringsdatoen, da i hovedsak rundt koblingspunkter og gjennomganger.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1955

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 1990 med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og profilerte fronter.
Integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin.
Dobbel kjøkkenvask med vanntilførsel via kobberrør. Vannet var skrudd av på befaringsdatoen og trykket er ikke kontrollert.
Ventilator med utkast til friluft.
Waterguard er ikke montert. Komfyrvakt er montert.

Det har oppstått en fuktskade på hjørneskapet(overskap). Selger opplyser at vannet stammer fra et vannrør som er lekk.
Innredningen har høy alder og har slitasje på overflatene etter bruk.
Utskiftning av inventaret må påregnes.

Merknader:

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Overflatene i boligen har høy alder og veksler mellom normal og høy slitasje med hensyn til alderen.
En generell modernisering av boligens overflater må påregnes.

Det forekommer stedvis knirk i gulvet, som f eks i stuen, disp.rom og i vindfanget.
Tapeten har sprukket opp på enkelte steder pga en svak bakenforliggende plateskjøt, samt flassende skjøter og skader.
Skader i parketten forekommer og må forventes da boligen er brukt og med høy alder.

Merknader:

13. VVS

TG 3 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1955

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanntilførselen i boligen baseres på kobberrør og det må legges til grunn at disse er originale fra byggeåret.
Det har blitt påvist at det lekker fra et rør på badet i 2.etasje og vannet i boligen var derfor stengt av på befaringsdatoen.
Rennemerker og mye irr forekommer langs vannrørene over varmtvannsberederen.
Skader på tilstøtende flater langs rørsjakten må forventes pga denne lekkasjen.

Stoppekranen er montert på vaskerommet og denne har en påvist tilstrekkelig funksjon. Merk høy alder og utskiftning anbefales.

Avløpsrørene i boligen består av støpejernsrør fra byggeåret.
Det er synlige avløpsrør på vaskerommet og det forekommer flassende maling og mindre forekomster av rust. Det ble påvist en sprekkdannelse i et bend på øvre del av avløpsrøret på vaskerommet. Utskiftning av avløpsrørene inne i boligen må påregnes og det anbefales at bunnledningen ut mot kommunalt anlegg kontrolleres for potensielle skader.

Merknader:

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2007. Avviket vedrørende risiko for varmgang i kretskort/strømkobling gjelder ikke denne berederen da dette gjelder OSO-beredere som er produsert mellom 2009 og 2011.
Strømtilførsel via fast tilkobling iht dagens krav.
Sikkerhetsventilen ledes ut på gulvet og videre til sluket på vaskerommet. Merk at gulvet ikke har en membran.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1955

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og det er montert ventiler på vaskerommet og på badet.
Det er etablert friskluftsventiler i de fleste ytterveggene, men mangler f eks i stuen.
Friskluftsventilene må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

14. Garasje – uthus

TG 2 14.1 Garasje – uthus

Boligen har en garasjeplass i en felles rekke med garasjer. Garasjene har lukkede vegger mellom plassene og har en egen manuell garasjeport.

Dekket i garasjen er gruslagt og standarden fremstår av eldre karakter og med tilhørende slitasje.
Svertesopp og skjolder ble observert på undertaket til garasjen.
Eldre stålport.
Lader for el-bil er ikke etablert. Ukjent om det er mulighet for dette om ønskelig.

Kledningen på bakveggen av garasjen har nylig blitt skiftet ut.

Merknader: Garasjen måler ca 5,45 x 2,54 m.
Selger opplyser at vedlikehold utføres i regi av aksjelaget og at dette involverer blant annet dugnadsarbeid.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget i boligen er i hovedsak av eldre karakter og er dermed udokumentert.
Selger har oversendt tilgjengelig dokumentasjon for blant annet utskiftning av sikringsskapet. Henviser til egenerklæringsskjemaet og tilgjengelig dokumentasjon for utfyllende informasjon.

Selger har ikke bebodd boligen og har ikke kjennskap til om sikringene ofte løses ut eller om det har forekommet branntilløp eller lignende.

Automatiske sikringer med jordfeilautomater og 50 amp hovedkurs.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Oppgradering av anlegget må påregnes.
Løse ledninger forekommer og disse må festes til bakenforliggende vegg.

Merknader: El-anlegget er i hovedsak udokumentert og det anbefales at det utføres en el-kontroll for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller i forbindelse med eierskifte.

Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av boligen.
Kjellerstuen er opprinnelig godkjent som en matbod og et tørkerom. Original vegg mellom disse rommene har blitt fjernet.
Øvrige etasjer har lik utforming som det fremkommer i byggetegningene. Enkelte døråpninger har blitt lukket igjen.

Entreen ble oppført ca i 1972 i følge byggesaken på www.oslo.kommune.no.

Det ble fremvist tilgjengelig dokumentasjon for utførte arbeider, men dette begrenses i stor grad til en samsvarserklæring for utskiftning av sikringsskapet og en beskrivelse av arbeidene som har blitt utført av aksjelaget.

Vinduene i kjellerstuen har ikke en tilstrekkelig større for å være godkjente rømingsveier og kjelleren har kun en rømningsvei som går via kjellertrappen. Hvis kjelleren skal benyttes til varig opphold(hoveddel) så må det etableres større vinduer som møter kravene til rømning.

Takhøyde i kjelleren varierer mellom 1.96 - 2.02 m og møter ikke dagens krav til en takhøyde på 2.40 m.

Boligen er oppført i en periode hvor det var normalt å benytte seg av asbestholdige produkter og det må forventes at dette kan forekomme i boligen. Hvis asbesten ligger i ro så utgjør denne ingen risiko. Asbestfibrene slippes først når produktet f eks kappes, knekkes eller skrus i.
Blyholdige produkter og andre produkter med tungmetaller som i dag er forbud og krever spesialbehandling må forventes.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Kjelleretasjen må brukesendres hvis det er ønskelig å benytte arealet som et soverom eller en kjellerstue, samt at det må monteres minst et vindu slik at en rømningsvei etableres. Godkjent bruk av kjellerstuen er matbod og tørkerom.

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det ble ikke fremvist en radonmåling av luften i boligen og det anbefales at dette utføres. Hvis det blir påvist verdier over tiltakgrensen så anbefales det å utføre tiltak for å senke radonverdiene, som f eks å montere et avsug ned i grunnen under boligen. Det må legges til grunn at det ikke forekommer isolasjon eller en fuktsperre under betongsålen. Høy alder på konstruksjonen generelt. Dette medfører på sikt at det f eks kan oppstå et behov for betongrehabilitering.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Utlektingen av veggen er ikke krysslektet og dette kan medføre at kondens kan samle seg på de horisontale lektene på veggen. Det anbefales forøvrig at luftespalten i bunn skal tilsammen være minimum 6 mm langs hele veggen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og inngangsdøren har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Ved ønske om videre bruk av vinduene så må det utføres vedlikehold av utvendige flater for å unngå at det oppstår råte i karmene. Det ble påvist mye flassende maling og begynnende sprekkdannelse i treverket. Justeringen av karmer er nødvendig ved videre bruk. Glasset i disp.rom må skiftes ut da det har sprukket. Lukkemekanismen til terrassedøren må etterses da selger opplyser at denne ikke kan låses. Service er bestilt.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Det bemerkes at sammenføyningen til taksperrene i mønet er kun festet med en treplanke(lask). Dette medfører at sammenføyningen har en svakhet og skjevheter kan oppstå ved f eks store snømengder. Det anbefales at denne skjøten forsterkes. Kaldtloftet har blitt blåseisolert med cellulose og det bemerkes at stedvis så ligger isolasjonen litt tett mot undertaket. Isolasjonen bør danderes bedre slik at luftgjennomstrømingen ikke forhindres.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er ukjent når taket sist ble tekket om. TG 2 settes for å belyse risikoen for at taktekkingen potensielt begynner å få høy alder og at kostnader for utbedringer/vedlikehold kan oppstå. Det bemerkes i fremvist feierapport at sklisikringen til stigene ved takrennen må justeres slik at de er tettere. Taket til entreen ble målt til 11 grader og dette er slakere enn anbefalt helning for takstein. Takstein skal ikke brukes på tak som har en helning lavere enn 15 grader. Hvis det benyttes på tak under 15 grader så må det legges et sveiset underlag under taksteinen.
5.1	Innvendig Loft
	Loftsluken tetter ikke skikkelig mot himlingen i 2.etasje og dette medfører at det vil forekomme luftlekkasjer, som igjen kan skape fuktproblemet i undertaket og på kaldtloftet generelt. En fjær til loftsluken er defekt. Ny loftsluke anbefales. Veggen mot naboen i nr 96J er ikke kledd med gips eller et annet produkt med tilstrekkelig brannmotstand. Idag er treveggen synlig og dette medfører at ved en eventuell brann så kan brannen spres kjapt mellom boenhetene.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Steinhellene på baksiden av boligen ligger ikke plant og underlaget må avrettes. Hellene som ligger tett mot grunnmuren må legges med fall vekk fra boligen slik at nedbør ikke ledes mot boligen slik at det gjøres idag. Betongplattingen foran boligen har fått avskallinger i overflaten, potensielt etter frostspreng. Dette vil på sikt forkorte levetiden til betongen, særlig hvis armeringen blir eksponert. Vannansamlinger ble observert på befaringsdatoen og det anbefales at det etableres et tilstrekkelig fall vekk fra bygningskroppen slik at nedbør ikke ledes mot grunnmuren.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

	Kledningen på veggen som er påforet mot terreng har sluppet fra grunnmuren og buler innover. Det er kun montert en liten ventil i ytterveggen i disp.rom, samt en ventil på vaskerommet. Avtrekk/tilluft anses som utilstrekkelig og dimensjonen på lufteventilen i ytterveggen anbefales å økes. I påforingen er det montert en type svartpapp bak kledningen og det anbefales å fjerne denne slik at det ikke er et sjikt i påforingen som kan forhindre grunnmuren fra å tørke ut. Slitasje/elde forekommer på overflatene. Modernisering må påregnes.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Stedvis knirk forekommer i parketten. Høy alder og tilhørende slitasje på overflatene forekommer.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Bruksslitasje og stedvise sprekkdannelser forekommer. Høy alder på konstruksjonen. Historikken vedrørende membranarbeider på badet er ukjent og ref punkt 10.1.3 så er det ikke observert en membran i sluket eller på andre områder. Det legges til grunn at høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis/membran ved dørterskelen er under dagens krav på 25mm. Rehabilitering av våtrommet må påregnes.
10.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Det er montert et mekanisk avtrekk i grunnmuren, men denne har høy alder og er ikke tilkoblet strøm. Utskiftning må påregnes. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er ikke tilstrekkelig og må økes til minimum 10 mm langs hele undersiden av dørbladet slik at tilluften er ivaretatt. Høy alder og slitasje på overflatene og konstruksjonen generelt. Rehabilitering må påregnes.
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det er ingen membran på gulvet og høydedifferansen mellom membranen og overkant sluk er ikke tilstrekkelig iht dagens krav på 25mm. Sprekkdannelser i betongen forekommer og dette er ofte vanlig i eldre betongkonstruksjoner pga mindre mengde armeringsjern i støpen. Høy slitasje på overflaten generelt. Oppgradering til dagens standard må påregnes.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Det har oppstått en fuktskade på hjørneskapet(overskap). Selger opplyser at vannet stammer fra et vannrør som er lekk. Innredningen har høy alder og har slitasje på overflatene etter bruk. Utskiftning av inventaret og hvitevarene må påregnes.
12.1	Andre rom
	Boligens overflater har et behov for modernisering og dette må påregnes. Skader/slitasje forekommer på overflatene og dette må forventes da boligen har høy alder. Ved modernisering av overflatene så anbefales det å etablere en ny dampsperre på ytterveggene som er over terreng og mot taket.
13.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen passerer snart forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes.
13.5	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på våtrommene og tilstrekkelig med lufteventiler i oppholdsrommene. Ved en større rehabilitering/modernisering av boligen så anbefales det å etablere et balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
14.1	Garasje – uthus
	Overflatene i garasjen har generelt høy alder og med tilhørende slitasje. Svertesopp og skjolder forekommer i underkant av taket.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Drenering
	Det ble påvist at terrenget faller i retning av boligen og dette medfører et økt fuktpress på grunnmuren. Terrenget må utbedres slik at vannet ledes vekk fra bygget. Dreneringen har passert forventet levetid og utskiftning må påregnes. Basert på fuktmålingene som ble avdekket ved hulltagning i påført vegg så tyder dette på et innsig av fukt i konstruksjonen. I eldre kjellerkonstruksjoner så er det vanlig at det forekommer et kapillært oppsug, noe som medfører at betongen suger opp fuktighet og dette vil fordampe langs nedre del av grunnmuren. Merk at kjelleren originalt ikke er bygd for varig opphold. Dette medfører at ved ønske om å benytte kjelleren som en kjellerstue så må det utføres tiltak for å forbedre blant annet fuktsikringen og ventilasjonen. Prisestimatet inkluderer ny drenering og utbedring av terrenget rundt boligen. Merk at for å få best effekt av en ny drenering så er det hensiktsmessig at naboen også blir med på utskiftningen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Det foreligger en anbefaling om å ikke bruke ildstedene før pipeløpene har blitt rehabilitert. Prisestimatet gjelder en rehabilitering av pipeløpet til boligen og prisen er hentet fra oversendt feierapport. Mindre sprekkdannelser og krakeleringer i overflatene. Overfladisk oppussing anbefales, men hvis disse sprekkene er gjentagende så kan det tyde på bevegelser i konstruksjonen som må utbedres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
8.1	Etasjeskillere
	Kjellertrappen mangler håndløpere på begge sidene og åpningene i rekkverket ble målt til 18 cm. Kjellertrappen fremstå som bratt og har mindre inntrinn enn anbefalt. Høyden mellom etasjeskilleren og underliggende trappetrinn ble målt til 185cm og er lavere enn 200cm som er anbefalt høyde. Trappen mellom 1.etg og 2.etg mangler en håndløper på en side. Manglende håndløpere og store åpninger i rekkverket medfører en fallrisiko og det anbefales at avvikene utbedres slik at fallsikringen er iht dagens krav. Dette medfører blant annet at det monteres håndløpere på begge sidene av trappeløpet og at vertikale åpninger i rekkverket reduseres til maks 10 cm. --- Det ble målt avvik i etasjeskilleren på opptil 32 mm i 2.etasjen og bjelkelaget siger inn mot midten av boligen. Utbedring av avviket medfører at gulvet kan avrettes med avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv. Prisestimatet gjelder kun avretting av gulvene i 2.etasje da øvrige gulv i boligen har avvik under 30 mm(TG2). Prisestimatet inkluderer ikke ny parkett, innredning eller belistning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Fuktverdier på 18%(vektprosent) ble målt i tilgjengelig treverk ved hulltagning i disp.rom. Fuktverdiene overstiger anbefalt øvre grense på 17% og det anbefales at det utføres tiltak for å redusere fukten i kjelleren for å unngå at det oppstår svertesopp og fuktskader. Dette innebærer blant annet ny drenering og forbedret ventilasjon. Hvis fukten stammer fra et kapillært oppsug så kan det f eks montere et elektroosmose-anlegg slik at betongen ikke trekker fukt. Prisestimatet inkluderer innvendige arbeider i kjelleren som å rive påforingen og sanere for evt soppdannelse, samt forbedret ventilasjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det må legges til grunn at badet må rehabiliteres. Høy slitasje og skader forekommer som tilsier at badet har passert forventet levetid. Taket må sjekkes for fuktskader da det er dannelse av svertesopp i overgangen mellom taket og veggen over badekaret. Dette kan tyde på at det forekommer en kuldebro/luftlekkasje via takkonstruksjonen. Prisestimatet må ses i sammenheng med øvrige punkter for badet, som f eks punkt 10.1.3.

©mstr.no

www.bmtf.no

	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Basert på avdekkende skader og eldre bygningsdeler på badet så må det påregnes at badet blir totalrehabilitert og det anbefales at dette utføres før videre bruk av våtrommet. Oppgradering til dagens krav i TEK-17 må legges til grunn.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Det må påregnes at våtrommet må totalrehabiliteres og oppgraderes til dagens krav i TEK-17. Våtrommet anses å ha passert forventet levetid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Utskiftning av vanntilførselen i hele boligen anbefales i forbindelse med rehabiliteringen av våtrommene og kjøkkenet. Rør-i-røranlegg etableres. Skader i forbindelse med lekkasjen inne i rørgaten må påregnes og tilhørende utbedring. Avløpsrørene i boligen må påregnes utskiftning. Kontroll av bunnledningen ut mot kommunalt anlegg anbefales da disse har høy alder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cosendai, Kristi Bredvik A	9578-5999-4-3301123	2025-11-13 09:32:29

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. nov. 2025

Oppdragsnummer
29-0327/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brannfjellveien 96H, 1181 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Kristi Andersen Cosendai

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juli 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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 63212792
Forsikret i: Gjensidige Forsikring Asa

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken og bad. Dette ble utført av mine foreldre for ca. 30 år siden. Jeg har ingen informasjon om hvem og nøyaktig når dette ble utført

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken og bad. Dette ble utført av mine foreldre for ca. 30 år siden. Jeg har ingen informasjon om hvem og nøyaktig når dette ble utført

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

Nei

Eventuell kommentar: utført av mine foreldre for ca. 30 år siden. Jeg har ingen informasjon om hvem og nøyaktig når dette ble utført

---

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: Fasade- og isolasjons arbeid ferdigstilt i 2021 på alle enheter i 96/98 Brannfjellveien. Oslo Entreprenør og Obos Prosjekt

---

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

Eventuell kommentar: Byttet sikringskap, opplegg av kurs for vaskemaskin, montering av varmeovner, opplegg av kurs til oppvaskmaskin, bytte av termostat og bryter på bad. Sluttkontroll. Robust Elektro AS

---

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

Eventuell kommentar: Inngangspartiet ble bygget ut da jeg var barn. Har ikke kjennskap til utbygger eller dokumentasjon

---

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

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?

Ja

Beskriv: Det er en vannlekkasje i hovedrøret fra badet som går gjennom leiligheten ned gjennom kjøkkenet (bak hjørneskapet) og ender i kjelleren. Rørlegger har kontrolert med kamera. De mener lekkasjen kommer fra slitasje på røret og må utbedres. Comfort Bryn AS

---

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

Ja

Beskriv: Feie- og tilsynstjenester AS har gjennomføre videokontroll av skorsteinene på alle bygningene. Rapporten fra tilsynet foreligger, og den viser at det er flere forhold som bør utbedres for at skorsteinene skal være i forskriftsmessig stand. Pågår.

---

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

Eventuell kommentar: Det er litt fukt i garasjene. Disse er bygget uavhengig av boligene

---

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?

Ja

Beskriv: Se punkt 11.

---

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

Eventuell kommentar: Se punkter over

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?

Nei

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?

Nei

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: Økte fellesutgifter fra 01.01.2026 til 6'000 fra 5'500. Informasjon fra Styret 10.11.2025

---

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: 29-0327/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Cosendai, Kristi Bredvik A	**2025-11-13**

Identifikasjon

bankID Cosendai, Kristi Bredvik A

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0327/25 . Vår ref.: 7494-1-08 Dato: 05.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Brannfjellveien 96 Og 98
Organisasjonsnr:	934508106
Aksjonær:	Cosendai, Kristi Bredvik Andersen
Leilighetsnummer:	08
Aksjeboenhetsnumer:	00008
Adresse:	Brannfjellveien 96 H, 1181 OSLO
Aksjenummer:	8
Gnr.	149
Bnr.	253

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 63212792.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.
- Vedrørende aksjene i selskapet: i 2009, når Olsvold & Co AS overtok som forretningsfører, ble aksjene re-nummerert på grunn av manglende dokumentasjon. Det nummer vi oppgir er derfor ikke samsvar med de dokumenter som er pantsatt/oppbevares hos den enkelte aksjonær. Disse skal alikevel returneres oss.
- Det er ett andelsbevis /leieboerobligasjon som skal følge aksjene. Obligasjonen/andelsbevis skal innhentes ved salg. Se pantattest, som kan bestilles hos oss, hvor denne befinner seg. Selger/nåværende panthaver må fremlegge denne. Det er noen aksjonærer som ikke vet hvor dokumentet befinner seg. Hvis dette ikke kan fremskaffes må det mortifiseres med de kostnader som pt foreligger.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207924652
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,40%
Restsaldo:	6 503 214,00
Innfrielsesdato:	30.04.2051
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 500,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 500,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 126,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 767,-
Annen formue:	50 501,-
Gjeld:	411 201,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207924652
Restsaldo:	406 453,04
Kapitalkostnader:	2 700,64
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 406 453,04,-, pr. dags dato.

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.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Veronika Skagestad Aubert, e-post: brannfjellveien96og98@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
e-post: oef@obos.no

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Kontraktsnummer: 447420

7494-1-08 Oslo:04.11.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	As Brannfjellveien 96 Og 98	org.nr: 934508106
Boligens adresse:	Brannfjellveien 96 H, 1181 OSLO, 1181 OSLO	bolig nr: 08
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring Asa	polise nr: 63212792
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Cosendai, Kristi Bredvik Andersen	01.08.1961

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	6250	8	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER
Andelsobligasjon	17800	8	Forretningsfører	ANDELSBEVIS

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 447420

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype

As Brannfjellveien 96 Og 98
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7494
AS Brannfjellveien 96 og 98

Velkommen til generalforsamling i AS Brannfjellveien 96 og 98

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 generalforsamlingen:
13. mai 2024 kl. 18:30, Bauneveien Barnehage.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
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. aksje.
- 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.

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 og årsregnskap samt budsjett
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikehold garasjetak
8. Sommerfest
9. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Brannfjellveien 96 og 98

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Peder Andersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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 Veronika Skagestad Aubert foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne innkalling

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap samt budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap samt budsjett for 2024.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap samt budsjett godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7494 Årsrapport med regnskap_2023_AS Brannfjellveien 96 og 98.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0

Sak 7

Vedlikehold garasjetak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I hht. gjeldende vedlikeholdsplan skal garasjetakene få ny takpapp i løpet av 2024.

Styrets innstilling

Styret mener at tilstanden til taket er av en slik karakter at det ikke er behov for dette i år og at arbeidet kan utsettes for å unngå ytterligere utgifter i 2024.

Forslag til vedtak 1

Arbeidet utsettes.

Forslag til vedtak 2

Arbeidet gjennomføres på dugnad. Anslåtte materialkostnader i hht. vedlikeholdsplan er kr 50.000. Det opprettes en dugnadskomite som tar ansvar for dugnaden.

Sak 8

Sommerfest

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har tradisjonelt hatt en sommerfest i august og foreslår å få til dette i år

Forslag til vedtak

Vi arrangerer sommerfest dersom vi finner en dato og frivillige melder seg under årsmøtet

---

Sak 9

Valg av styre

Innstilling

Eksisterende styre stiller til gjenvalg for 2024

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Peder Andersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ilmar Wilbers
- Veronika Skagestad Aubert

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peder Oscar Andersen	Brannfjellveien 96 A
Styremedlem	Veronika Skagestad Aubert	Brannfjellveien 96 K
Styremedlem	Ilmar Wilbers	Brannfjellveien 98 F

Kontaktinformasjon
Styret
Styret treffes på epost brannfjellveien96og98@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
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.

Generelle opplysninger om AS Brannfjellveien 96 og 98
Aksjeselskapet består av 16 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Brannfjellveien 96 og 98 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934508106, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
149 253

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Brannfjellveien 96 og 98 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapet har ingen revisor.

Styrets arbeid

Det har ikke vært noen ekstraordinære store saker i året som har gått

Følgende punkter kan nevnes i perioden som har vært:

- 3 styremøter som har håndtert løpende saker
- Innkjøp av røykvarslere til alle beboere – seriekoblet 2 og 2.
- Skadedyr
  - Det har vært noen saker knyttet til skadedyr i enkelte enheter og forsikringen har blitt koblet på. Det har vært gjennomført befaring og tiltak gjort.
- Innkjøp av grus. Det gikk tomt for grus og ble bestilt re-fylling av kassene. Det henstilles til å fylle kassene godt før vinteren setter inn neste år.
- Vedlikeholdsplan
  - Styret har gått gjennom vedlikeholdsplanen og vurdert punktet knyttet til utbedring av takpapp på garasjer og foreslår å utsette dette.
- Kontainer
  - Det er ikke bestilt kontainer ihht til beslutning i fjorårets årsmøte om bestilling annet hvert år. Det vil dermed bestilles neste år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 769.340.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Budsjettet viser et resultat på 95.000 kroner. I tillegg kommer avdrag på rett i underkant av 80.000. Vi vil altså gå likviditetsmessig 10-15.000 i overskudd ihht budsjettet. OBOS har anbefalt å øke felleskostnadene noe (5-10%) for å ha mer buffer. Dette bør vurderes løpende fremover med hensyn til gjeldene rentenivå og evt andre utgifter.

Større vedlikehold
Det er ikke beregnet større vedlikehold i perioden, og rehabilitering av tak på garasjer er forslått utsatt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Brannfjellveien 96 og 98.

Lån
AS Brannfjellveien 96 og 98 har lån i OBOS banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AS BRANNFJELLVEIEN 96 OG 98
ORG.NR. 934 508 106, KUNDENR. 7494

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 154 528	1 023 968	1 056 000	1 132 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 154 528**	**1 023 968**	**1 056 000**	**1 132 008**
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger		0	-38 997	0	0
Forretningsførerhonorar		-63 888	-61 423	-64 494	-66 000
Konsulenthonorar	3	-688	-4 290	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	4	-13 449	-452 951	-36 000	-20 000
Forsikringer		-133 277	-122 711	-134 983	-140 000
Kommunale avgifter	5	-319 328	-250 765	-279 155	-336 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 008	-19 008	-19 674	-20 000
Andre driftskostnader	6	-20 849	-14 338	-25 997	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-570 486**	**-964 482**	**-565 303**	**-607 000**
DRIFTSRESULTAT		**584 042**	**59 486**	**490 697**	**525 008**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	27 668	16 721	0	20 000
Finanskostnader	8	-403 910	-258 716	-335 260	-450 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-376 242**	**-241 995**	**-335 260**	**-430 000**
ÅRSRESULTAT		**207 800**	**-182 509**	**155 437**	**95 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-182 509		
Reduksjon udekket tap		207 800	0		

AS BRANNFJELLVEIEN 96 OG 98
ORG.NR. 934 508 106, KUNDENR. 7494

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	1 011 791	1 011 791
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 011 791**	**1 011 791**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 957	50
Forskuddsbetalte kostnader		115 569	102 864
Driftskonto OBOS-banken		233 021	108 519
Sparekonto OBOS-banken		473 269	460 811
SUM OMLØPSMIDLER		**827 816**	**672 244**
SUM EIENDELER		**1 839 607**	**1 684 035**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	100 000	100 000
Udekket tap	11	-5 267 816	-5 475 616
SUM EGENKAPITAL		**-5 167 816**	**-5 375 616**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	6 664 147	6 760 378
Borettsinnskudd	13	284 800	284 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 948 947**	**7 045 178**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 000	5 500
Leverandørgjeld		210	1 584
Påløpte renter		39 771	1 889
Påløpte avdrag		7 495	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**58 476**	**14 473**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 839 607**	**1 684 035**

Pantstillelse	14	7 284 800	7 284 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2024
Styret i AS Brannfjellveien 96 Og 98

Peder Oscar Andersen Veronika Skagestad Aubert Ilmar Wilbers

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 056 000
Eiendomsskatt	98 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 154 528**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-688**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold brannsikring	-7 613
Kostnader dugnader	-5 836
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 449**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-97 749
Vann- og avløpsavgift	-139 082
Feieavgift	-1 913
Renovasjonsavgift	-80 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-319 328**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-400
Container	-12 121
Snørydding	-5 625
Andre fremmede tjenester	-273
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 378
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-20 849**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 341
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 458
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	455
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 414
SUM FINANSINNTEKTER	**27 668**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-403 910
SUM FINANSKOSTNADER	**-403 910**

NOTE: 9
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 011 791
Rehabilitering 2012	668 227
Avskrevet tidligere år	-629 230
Avskrevet i år	-38 997
SUM BYGNINGER	**1 011 791**

Eiet tomt.
Gnr.149/bnr.253
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 10
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 100 000 fordelt på 16 aksjer à kr 6 250.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 11
AKSJEKAPITAL
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
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.

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	239 622	
Nedbetalt i år	96 231	
		-6 664 147
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 664 147**

NOTE: 13
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-284 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-284 800**

NOTE: 14
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	284 800
Pantelån	6 664 147
Påløpte avdrag	7 495
TOTALT	**6 956 442**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 011 791
TOTALT	**1 011 791**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 63212792. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
Selskapsnummer: 7494 **Selskapsnavn:** AS Brannfjellveien 96 og 98

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 AS Brannfjellveien 96 og 98

Etter lov om aksjeselskap og lov om borettslag.

Vedtatt 09.05.2017 , endret 26.04.2018

1 Innledende bestemmelser

1.1 Aksjeselskapets firma og formål

Selskapets navn er AS Brannfjellveien 96 og 98. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er forvaltning og drift av selskapets bygninger til boligformål.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjonærene hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

2 Aksjer, obligasjoner, aksjeeier og eierskifte

2.1 Aksjer og obligasjoner

Aksjeselskapet består av 16 aksjer à kr 6 250,-. Total aksjekapital er kr.100 000. Det er knyttet aksjer til hver bolig.

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

Til hver aksje er det knyttet en obligasjon, de har sideordnet prioritet og skal vike prioritet for lån som besluttes opptatt. Obligasjonenes pålydende er kr 17 800,-, til sammen kr 284 800

Tilknyttet hver aksje og obligasjon følger én bolig som eies av aksjonær.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

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

3 Bruk av aksjen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Aksjene gir enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapet og en bestemt garasje samt rett til å bruke felles adkomstveier på vanlig måte.

Til hver bolig tilhører eksklusiv disposisjonsrett over et stykke av tomten i ca 90 grader fra hver hjørne av boligen på begge sider frem til felles adkomstvei på selskapets tomt og/eller til gjerde mot naboeiendommer. Boligene i hver ende av husrekkene disponerer også tomten på oversiden/nedsiden av dette området frem til naboeiendom eller vei/garasje.

3.2 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre. Når det gjelder utleie av bolig kan denne gjelde for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har disponert boligen/forretningen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det.

En aksjeeier kan uten hensyn til overstående, med styrets godkjenning, overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

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

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

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen 30 dager etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om sin adresse.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og tomtearealet på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjonærene.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren plikter å holde boligen og det tilhørende stykke av tomten i forsvarlig stand. Alt vedlikehold, herunder også reparasjon, utskifting og påkostninger i den enkelte bolig er den enkelte aksjonærs ansvar. Vedlikeholdsansvaret omfatter bl.a. også følgende:

- Vann- og avløpsrør fra og med boligens forgreningspunkt inn til boligen.

- Elektrisk anlegg fra og med boligens sikringsskap og i boligens

- Utvendige vinduer og dører

4.3 Aksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Dette omfatter bl.a. utvendig tak, takrenner, piper og pipeløp og utvendig kledning samt garasjer med de unntak som følger av punkt 4.2. Selskapet skal vedlikeholde felles vann- og avløpsrør fra offentlig anlegg og inn til boligenes forgreiningspunkt, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan som skal må vedtas av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ingen av aksjeeierne har rett til å foreta bygningsmessige endringer i bærende konstruksjoner inne i bolig, uten styrets skriftlige godkjennelse og i tråd med myndighetskrav.

4.5 Retningslinjer for tilbygg

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og loven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Det utbyggbare arealet fordeles likt på alle aksjonærene. Utgangspunktet for denne fordelingen er opprinnelig utbyggbart areal (da husene ble oppført) fordelt på 16 boliger (aksjonærer). Alle oppføringer av bislag, tilbygg e.l som er satt opp på den enkeltes disponible areal må trekkes fra. Aksjonærene kan søke styret om å utnytte dette arealet. Det skal legges vekt på at alle aksjonærer skal ha mulighet til å bygge på.

Følgende retningslinjer gjelder for søknader om tilbygg:

- Tilbygget skal ikke påføre Selskapet noen ekstraordinære utgifter. Må det gjøres endringer på selskapets tomtearealer må dette behandles av generalforsamlingen.
- Tilbygget skal arkitektonisk passe inn i eksisterende bygningsmasse
- Tilbygget skal utføres faglig forsvarlig og i tråd med gjeldende regler og forskrifter
- Søker må på egenhånd og for egen regning utarbeide planer, tegninger og alle relevante søknadsdokumenter for tilbygget
- Søker bør spesielt innhente synspunkter fra nærmeste naboer og andre spesielt berørte aksjonærer for å sikre at tilbygget fører til så lite ulempe som mulig
- Søknad om tilbygg behandles i styret og forelegges selskapets aksjonærer. Alle aksjonærer kan kreve at søknaden behandles av Generalforsamling. Styret kan sette en frist for et slikt krav
- Hvis ingen aksjonær, innen tidsfristen, krever at saken behandles av generalforsamlingen kan styret godkjenne søknaden.
- Hvis noen aksjonær krever saken behandlet i generalforsamlingen, er det generalforsamlingen som er bestemmende myndighet i tilbyggssaker

4.6 Skader i kjellerne

Hver andelseier har en kjeller som er innredet/innredes på andelseiers risiko. Innvendige skader på innredet kjeller (som parkett og bekledning av vegger mm), eller på annen inventar (stuemøblement, elektriske apparat mm), dekkes ikke av aksjeselskapet.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, og fordeles med likt beløp pr bolig.

Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksje, eller etter forbruk.

Fellesutgiftene må innbetales til selskapet v/ forretningsfører den 1. i hver måned.

Ved for sen innbetaling av fellesutgiftene kan forsinkelsesrente innkreves.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om fellesutgifter og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt..

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjeeier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om søksmål overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen aksje. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjeeierne med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel må sendes minst 3 uker før ordinær generalforsamling. Saker som en aksjeeier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamling skal behandle disse sakene:

- konstituering

- godkjenning av styrets årsberetning og selskapets regnskap

- valg av styremedlemmer

- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av aksjeloven, borettslagsloven kapittel 5 eller disse vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det styreleder slutter seg til.

For vedtektsendring kreves flertall med to tredjedeler av avgitte stemmer.

Oppløsning av selskapet krever vedtak på to generalforsamlinger etter hverandre, med minst fire ukers mellomrom. På hver generalforsamling må minst to tredjedeler av alle aksjeeiere stemme for vedtaket.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én aksjeeier som

utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer, styreleder og to styremedlemmer som velges for 1 år om gangen. Styreleder velges av generalforsamlingen ved særlig valg.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

- salg eller kjøp av fast eiendom

- ta opp lån

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

7.10 Forretningsfører, vaktmester etc.

Styret kan ansette forretningsfører. Styret inngår avtaler og oppsigelser i forbindelse med ordinær drift av boligselskapet.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i selskapet

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

7.13 Prokura

Selskapet tegnes av et samlet styre. Styret kan gi prokura.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS BRANNFJELLVEIEN 96 og 98

Organisasjonsnummer: 934508106
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Bauneveien barnehage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
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 foreslås valgt som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Peder Oscar Andersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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 Ilmar Wilbers foreslått. Som protokollvitne ble Børre Fylling foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

PoA 1/3

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Styrets innstilling
Godkjennes

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 0.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Peder O. Andersen ønsker å fratre etter fem år i styret hvorav de siste to som styreleder.

Innstilling
Se nedenfor.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Veronika Skagestad Aubert

Følgende stilte til valg:
Veronika Skagestad Aubert

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Tryggestad
Ilmar Wilbers

Følgende stilte til valg:
Marianne Tryggestad
Ilmar Wilbers

8. Container

Fremmet av: Svein Huset

POA 2/3

Hvis jeg ikke husker helt feil er det tidligere vedtatt å bestille container hvert andre år? Nå har vi jo gjenbruksstasjon tett på, og vi har hver av oss 20 gratis leveringer i året. Så behovet for container er kanskje begrenset, og dermed en unødvendig utgift?

Styrets innstilling
Kostnaden er omtrent 12.500 per gang.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak er kort og godt at vi i dropper bestilling av container, og lar det være opp til hver enkelt å avlevere skrot og annet på gjenbruksstasjon.
>
> ✓ **Vedtatt.**

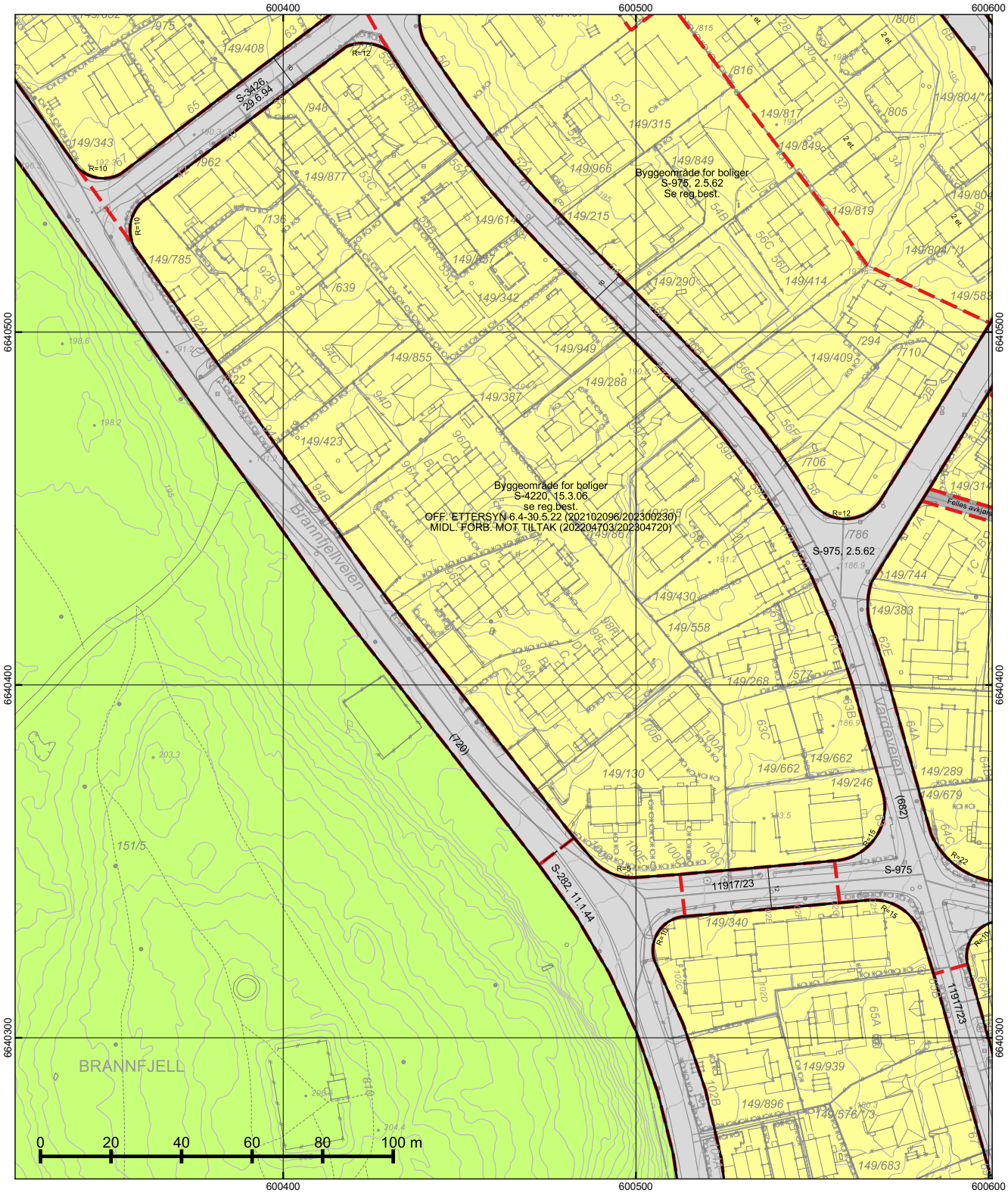
9. Sommerfest

Vi har tradisjonelt hatt en sommerfest i august og vil gjerne få til dette i år også.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi arrangerer sommerfest dersom vi finner en dato og frivillige melder seg under årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Jonna og Marianne ordner, Ilmar er med om han har fri den dagen det blir.**

Sign: Peder Oscar Andersen 14/5-2025
Styreleder/Møteleder
Sign: Bente Fylling 15/5-2025

POA 3/3



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

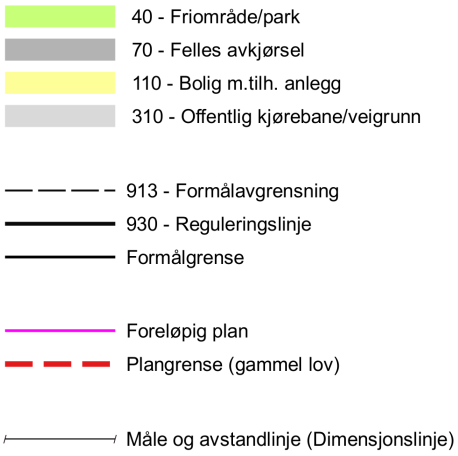
PlottID/Best.nr: 149533/ 86522125
Adresse: Brannfjellveien 96
Gnr/Bnr: 149/253

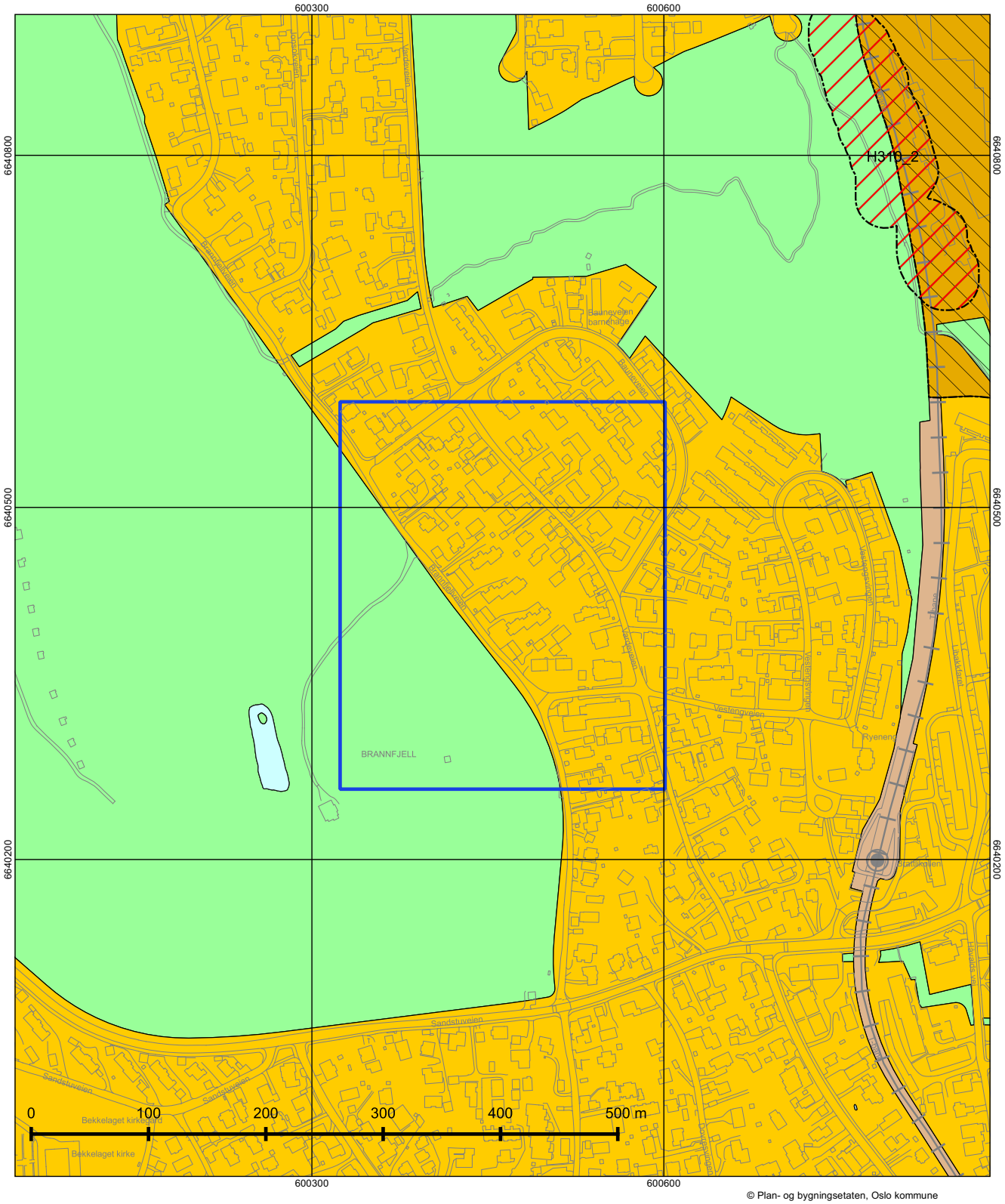
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149533/86522125
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

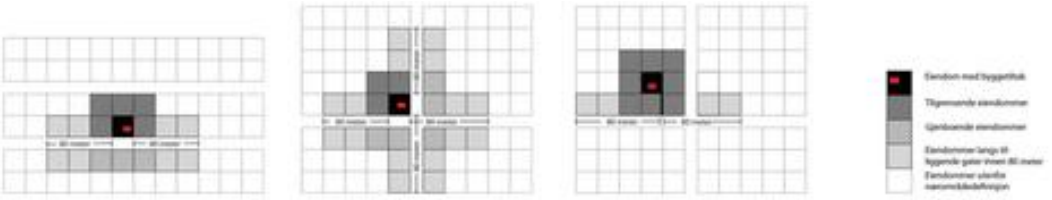
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

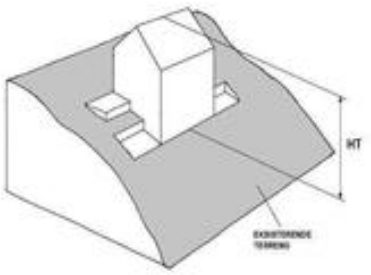
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

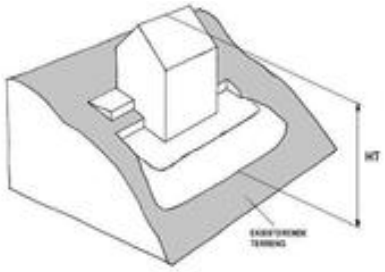
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

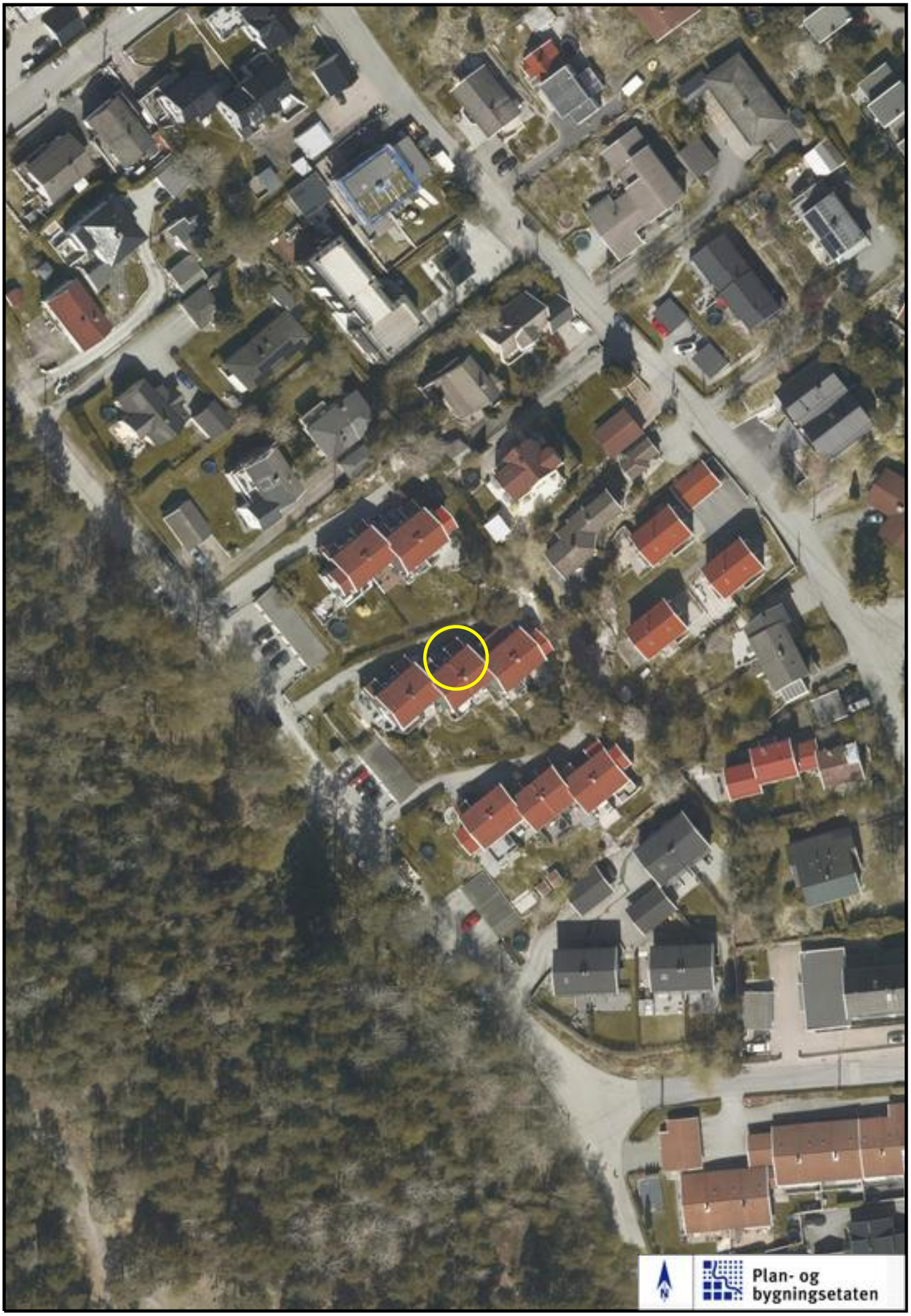
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



Brannfjellveien 96 H Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 10.11.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Nadden
BRANNFJELLVEIEN 96H

Dato: 10.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522125
8851181

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.149 BNR. 253

Vi viser til bestilling av 20251108 for BRANNFJELLVEIEN 96H.

GNR. 149 BNR. 253

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.05.1923.

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

5600 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

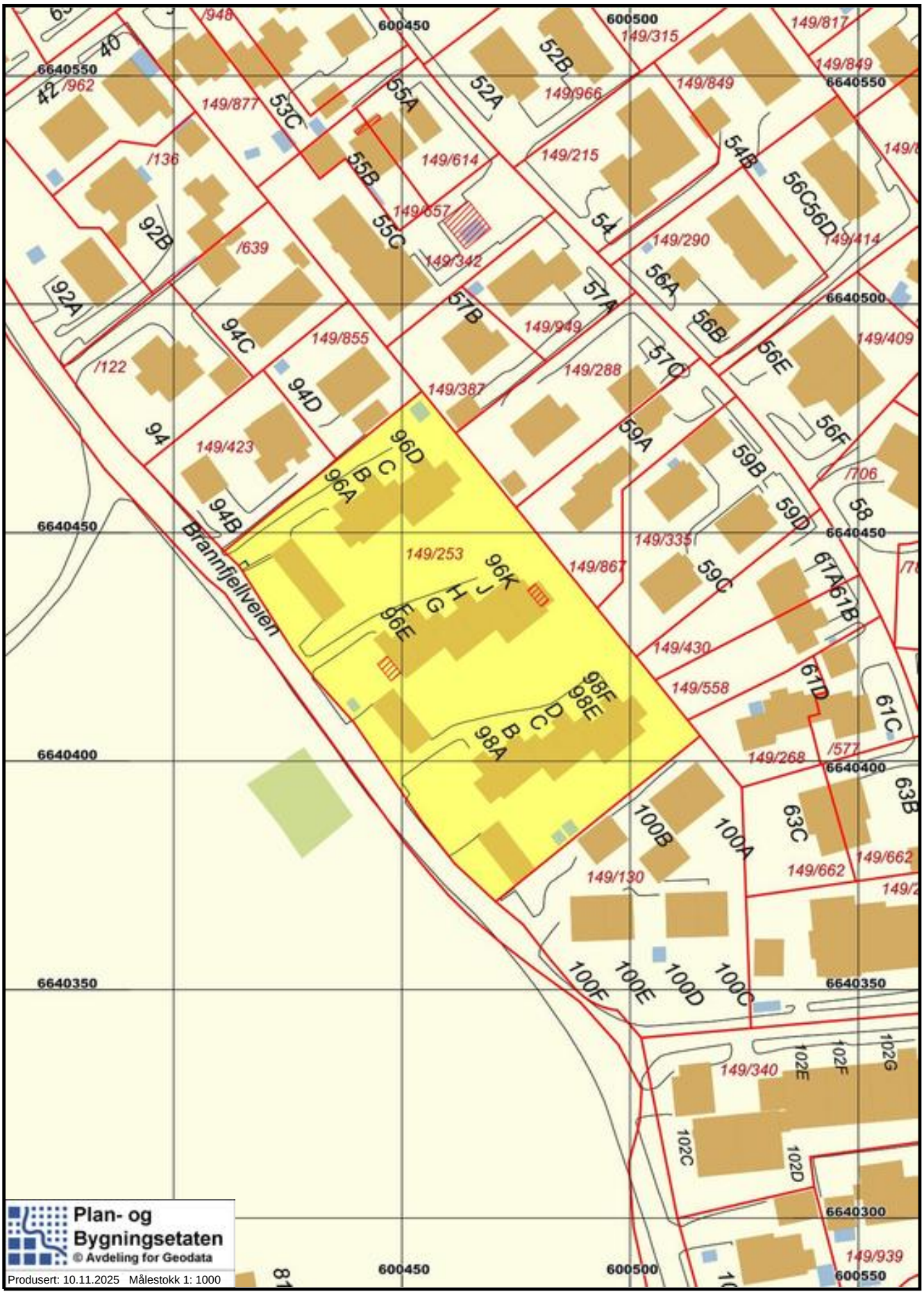
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Brannfjellveien
149/253
149/423
149/387
149/855
149/877
149/614
149/215
149/966
149/315
149/849
149/817
149/290
149/414
149/949
149/288
149/335
149/867
149/430
149/558
149/268
149/662
149/130
149/340
149/939
600450
600500
600550
6640550
6640500
6640450
6640400
6640350
6640300
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.11.2025 Målestokk 1: 1000

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oversiktskart

Adr.:	Brannfjellveien 96 H	**Bydel :**	NORDSTRAND
Gnr bnr :	149 / 253	**Skolekrets (2020/2021):**	Ekeberg



Dato: 10.11.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

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.

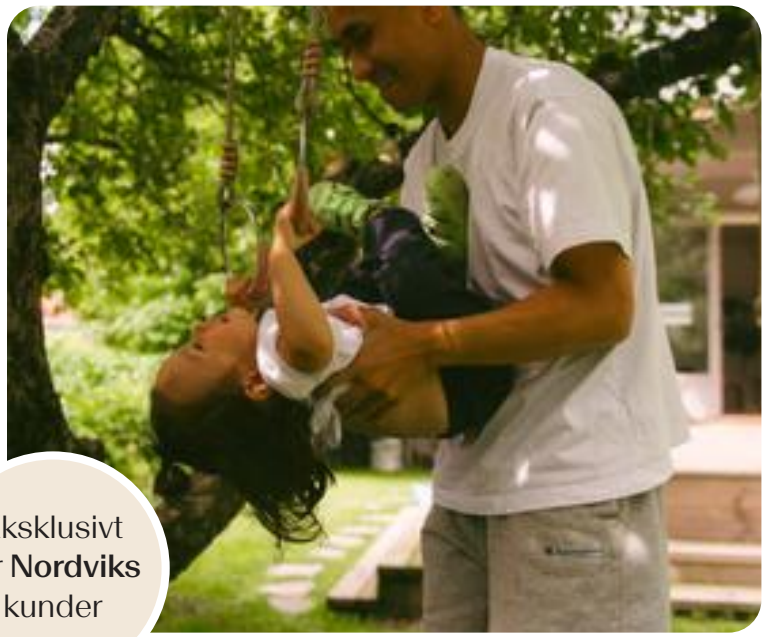
3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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.

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: 29-0327/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brannfjellveien 96H 1181 OSLO
Matrikkel: Gnr 149, bnr 253 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940