

Brageveien 5A



Velkommen til

Brageveien 5A



Salgsoppgaven produsert 21. januar 2026

Bislett/Adamstuen

Lys og attraktiv 3-roms selveier med garasje - Lekkert Sigdal-kjøkken (2024) - Bad 2016 - Peis - Generøs takhøyde

Prisantydning	8 700 000,-
Fellesgjeld	53 080,-
Omkostninger	220 200,-
Totalpris	8 973 280,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 384,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1907

Ansvarlig megler	Morten Møller-Olsen
Telefon	976 23 762
E-post	morten.moller-olsen@nordvikbolig.no




AEG
AEG
KOKEBOKA



Kort fortalt

- Velkommen til Brageveien 5A! En lys og luftig 3-roms selveier med garasje, i representativ bygård fra starten av 1900-tallet. Leiligheten har klassiske elementer som rosett, stukkatur, store vinduer med dype karmer og generøs takhøyde på hele 2,76 meter! Praktisk planløsning med gjennomgående tiltalende standard. Her bor man svært attraktivt og sentralt til, men likevel tilbaketrukket i en rolig sidegate på Bislett/Adamstuen.

- Høydepunkter:
- Garasje
- Lekkert Sigdal-kjøkken fra 2024 med integrerte hvitevarer
- Eksklusivt bad fra 2016
- Praktisk separat vaskerom
- To gode soverom som vender mot skjermet bakgård
- Vakre detaljer som rosett og stukkatur
- Generøs takhøyde på 2,76 meter
- Varmekabler i entré, bad, vaskerom og begge soverom
- App-lysstyring (Plejd) i stue/kjøkken
- IN-ordning

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	77 kvm

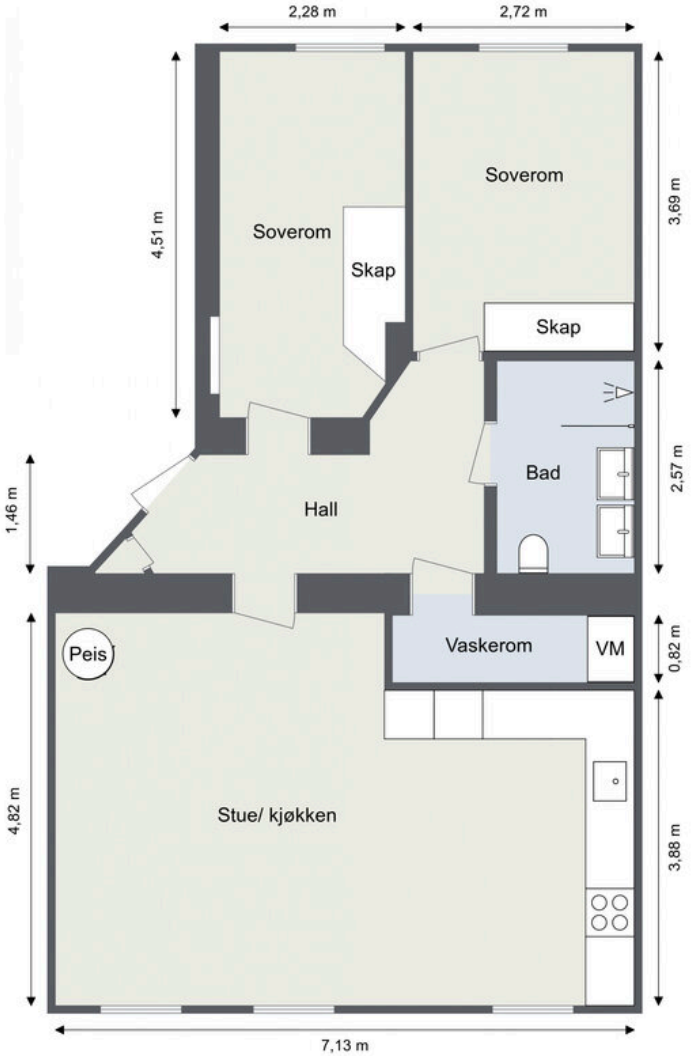
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Bad, Vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, To soverom
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 73 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 1 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.

Tyder


2,28 m
2,72 m
4,51 m
3,69 m
Soverom
Soverom
Skap
Skap
Bad
2,57 m
1,46 m
Hall
Peis
Vaskerom
VM
0,82 m
4,82 m
Stue/ kjøkken
3,88 m
7,13 m









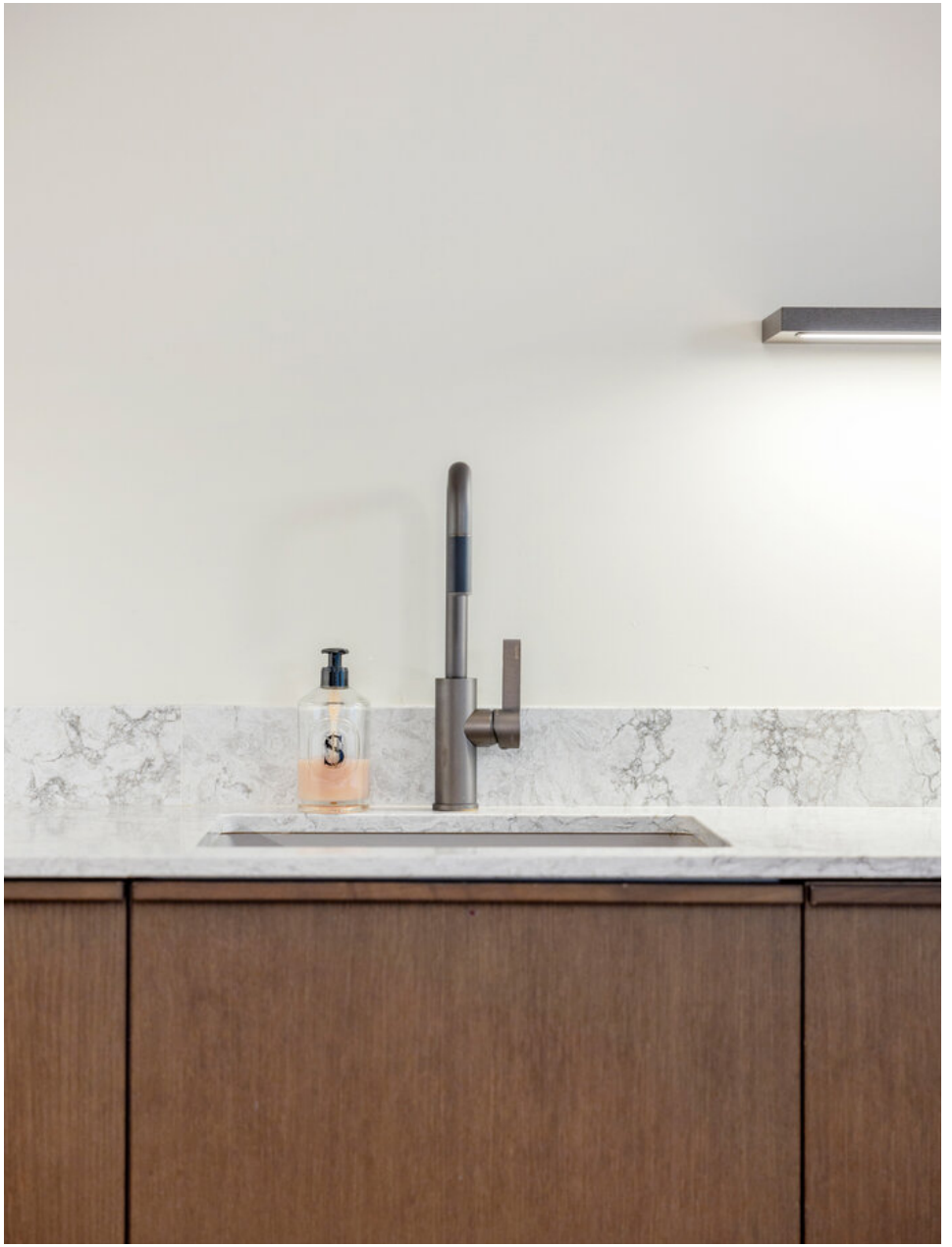









KOKEBOKA




AEG
KOKEBOKA




AEG

















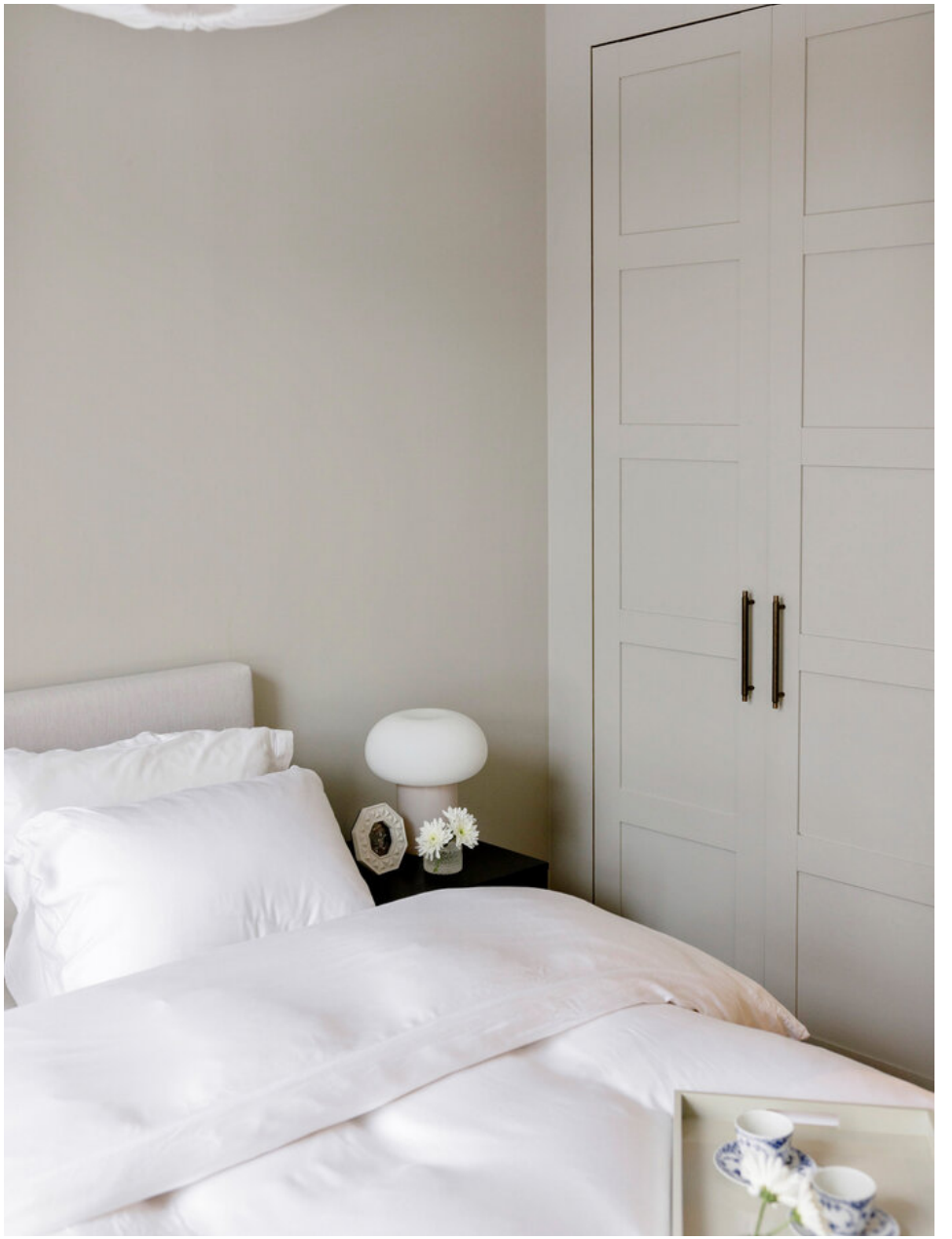
































Informasjon

Brageveien 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0023/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Brageveien 5A, 0358 OSLO
Gnr 216, bnr 3, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 216, bnr 3, snr 20 (ideell andel 1/5) i Oslo kommune

Selgere
Ivar Ravndal
Therese Bjørstad

Kjøpesum og omkostninger
8 700 000,- (Prisantydning)
53 080,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 753 080,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
218 820,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 973 280,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 985 980,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1907

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 77 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Bad, Vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, To soverom
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 73 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 1 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Innhold

2.etasje, 72 kvm BRA-I: Bad, Vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, To soverom
Leiligheten disponerer tre boder, hvorav én bod i kjeller på ca. 1 kvm, én loftsbod på ca. 3 kvm og en delt bod i mellometasje på ca. 1 kvm.

Entré og hall

Leiligheten har en innbydende entré som leder videre inn i en romslig hall med god plass til oppbevaring og møblering. Planløsningen gir naturlig flyt til boligens øvrige rom og skaper en god overgang mellom privat og sosial sone.

Stue og kjøkken
Lys og luftig stue med store vindusflater og generøs takhøyde oppmålt til 2,76 meter. Stue og kjøkken er samlet i et stort og åpent oppholdsrom, hvor det er plass til både sofagruppe og spisebord. Pene overflater med gulv som ble slipt og oljet i 2022, veggflater malt i dus og tidsriktig farge samt lysmalt himling. I forbindelse med kjøkkenoppgraderingen ble tak og stukkatur sparklet og malt. Plejd lysbrytere er installert som gir moderne lysstyring via app på telefonen. Rommet har også en nydelig peisovn som gir god varme.

Lekker kjøkkeninnredning fra 2024, levert av Sigdal. Innredningen har rene linjer og godt med skap- og benkeplass. Alle hvitevarer er nye og levert fra AEG. Kjøkkenløsningen er praktisk utformet med integrerte løsninger og god oppbevaringsplass.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet har god størrelse og plass til dobbeltseng samt tilhørende møblement. Rommet har innebygget skap som gir rikelig med lagringsplass. Soverommet vender ut mot rolig bakgård.

Gjestesoverom
Boligens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her ble det lagt ny parkett i 2025. Også dette soverommet vender ut mot bakgården.

Bad

Delikat og moderne bad som ble pusset opp i 2016. Badet består av flislagt gulv, flislagte vegger og og malt himling med downlights. Badet er innredet med dusj, veggmontert toalett og dobbel servant. Badet er bygget med gjennomtenkte løsninger og god lagringsplass. Stort speil som gir romfølelse. Elektrisk avtrekksvifte på badet sørger for effektiv ventilasjon.

Vaskerom
Praktisk separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og plass til oppbevaring.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser entre. Gulv til vegg teppe i ett soverom.
Vegger: Sparklet og malte plater.
Himling: Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater i hovedsoverom.
Himlingshøyde ca. 2,76 m målt i stue/ kjøkken og ca. 2,81 m målt i soverom.
Dører: Profilerte innvendige dører.

Pipe/ildsted:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backsplash over benkeskap. Benkeplate i steinkompositt med under limt kum. Platetopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Sigdal kjøkkeninnredning fra 2024.

Våtrom:

Bad:
Badet er i følge eier pusset opp i 2016. Dokumentasjon er ikke fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater i dusjsone. Sparklet og malte plater for øvrig. Dusj med innfellbar dør i herdet glass og to servanter. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Vaskerom:
Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2016. Dokumentasjon er ikke fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Sokkelflis. Sparklet og malte plater. Opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsonen grenser mot bad på én side og kjøkkeninnredning på motsatt side. Vaskerommet har ikke etablert våtsone, med unntak av området rundt opplegg for vaskemaskin, og overflatene vurderes derfor ikke å være direkte eksponert for vann.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på ca. 196 liter, produsert i 2015, montert i himling i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Elektrisk avtrekk i bad.

- Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Varmekabler i alle rom bortsett fra stue/ kjøkken i følge eier.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
Under servant er det åpen innkassing for avløpsrør uten synlig mansjett eller tetting rundt gjennomføringen. Gulvet er støpt, og rennesluk er plassert skjevt slik at sluket ligger delvis under slukristen, noe som kan påvirke vannavrenningen. Det foreligger ikke dokumentasjon for baderommet, og løsning for vanntett sjikt og utførelse kan derfor ikke verifiseres. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Våtromsgulv (Vaskerom / 2. etasje)
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor vaskerommet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Vinduer
Det er ikke observert synlig datomerking på vinduene Ett vindu i hovedsoverom har løst vindushåndtak. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG 2 er gitt på grunn av alder.

Ventilasjon
Den mangler avtrekk i vaskerom. Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er også begrenset luftespalte under dør til vaskerom. Ettersom det ikke er
etablert annen form for ventilering, kan dette gi utilstrekkelig luftutskifting i rommet. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette

tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i boligen og derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeåret.

Overflater på innvendig himling
Det er registrert avflassing av puss/sparkel i ett soverom. Eier opplyser om at forholdet har vært slik siden overtagelse. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger én garasjeplass i felles garasjerekke, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via innvendig trapp.

Garasjen er tinglyst med 1/5 ideell andel på seksjonsnummer 20 (gnr. 216, bnr. 3 i Oslo kommune).

Modernisering og påkostninger

2025:
– Ny parkett i gjesterom.

2024:
– Ny kjøkkeninnredning fra Sigdal.
– Installert plejd i stue/ kjøkken.

2022:
– Slipt og oljet parkett i stue/ kjøkken
– Byttet stikkontakter og dimmer i stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført omrking 2015, før vår eiertid og dokumentasjon fulgte ikke med overtakelse. Det antas å være utført av fagkyndige.

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: Garsjetak byttet i 2023. Boddører i mellometasje byttet i 2025, utført av Oslo Brannsikring.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av kjøkken og utbedring av mangler funnet av eltilsyn. Arbeid utført av Lysglimt Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 17.10.24

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

eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vask på kjøkken flyttet. Arbeid utført av Larmerud Rørservice. Avløp i vegg ved gjesterom utbedret. Arbeid utført av rørleggersentralen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, avløp hadde tilbakeslag, men er utbedret av Rørleggersentralen.

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.
Ja
Beskriv: Vi har ikke opplevd dette, men det har vært observert sølvkre i andre leiligheter i bygården. Kjøper må avgjøre om dette skal sjekkes for i leiligheten.

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur murverk/ naturstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/ takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, av ukjent dato.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 38 desibel lydmotstand.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Pendellampe over spisebord
-Pendellampe over sofabord
-Pendellampe på gjesterom

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i alle rom bortsett fra stue/ kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 109 kWh i 2025.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 384,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 4 592,33,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Kollektiv avtale TV/bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring for bygget, renter og avdrag andel fellesgjeld, drift og vedlikehold.

Felleskostnader fordeler seg slik:
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 698,00,-
Avdrag IN-lån: kr 393,00,-
Renter IN-lån: kr 293,00,-
*Garasje: kr 208,33,-

Ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnader reduseres til kr 3 906,33,- per mnd.

Garasje faktureres med årlig med kr 2 500,-, men er inkludert i månedlig oppsett over.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 819 809,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 279 234,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Brageveien 5 A/B, orgnr. 979575165

Om sameiet

Sameiet består av 20 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.
Sameiet Brageveien 5 A/B er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 979575165 og ligger i Oslo Kommune.

STYRETS ARBEID I 2024
I løpet av 2024 hadde Sameiet kontroll fra Brann og redningsetaten, som sjekket brannsikkerheten i bygget. Som følge av dette har vi fått utarbeidet en rapport av Oslo Brannkonsult og kartlagt hva som må forbedres. Det er flere små ting som skal og har blitt utført, blant annet sjekk av brannalarm og innhenting av tilbud. To større saker må bli utført som følge av dette. Den ene er bytting av alle boddører til mellomboder, samt bytting av dører til mellompartiet mellom A og B. Pipene må også sjekkes og eventuelt forbedres. Vi hadde også en større lekkasje mellom 3., 2. og 1. etasje i Bygg A, hvor en større reparasjon måtte gjøres i leilighetene i 2. og 3. etasje.

STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
-Utskiftning av boddører
-Vedlikehold/restaurering av piper

SAK 4: Utskiftning av boddører på bakgrunn av brannsikkerhet
Bakgrunn for sak:
På bakgrunn av brann og redningsetaten sin vurdering og tilbakemelding fra Oslo Brannkonsult må vi bytte boddører til alle mellombodene og dørene mellom byggene i første etasje.

Forslag til vedtak:
Styret har hentet inn et tilbud for dette arbeidet som er på 607 390 kr, uten arbeidstimer. Vi henter for øyeblikket inn et tilbud til. Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til innkalle de nødvendige midler innenfor en ramme på inntil kr 700 000. Styret vil også vurdere hvor stor andel av vedlikeholdet som kan finansieres med oppsparte midler. Styret ber årsmøtet om å ta stilling til om dette nødvendige vedlikeholdet skal finansieres med låneopptak, eller kapitalinnkalling. Kostnaden vil fordele seg etter sameiebrøken.

Styrets innstilling:
Styret mener dette arbeidet må utføres på bakgrunn av brannsikkerheten.

Vedtak:
Forslag om å undersøke ble vedtatt.

SAK 5: Undersøke tilstand og innhente tilbud på utskiftning av vinduer
Bakgrunn for sak:
Tormod Bache har foreslått utskiftning av vinduer i bygget på bakgrunn av lite energieffektive vinduer, samt lekkasje og trekk.

Forslag til vedtak:
Forslag til å innhente tilbud for å få et perspektiv om kostnad og hvordan dette skal finansieres.

Vedtak:
Forslaget om å undersøke ble vedtatt

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 53 080,-pr. 31.12.2024

Lån:
Annuitetslån nr. 8398.71.81802 i Handelsbanken med nominell rente 7,700 % p.a., effektiv
rente 8,210 % p.a.
Restsaldo pr. 14.01.2026 er kr 672 453,-.
Lånet innfris 01.02.2034.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 53 080,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 58 377. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 30 600.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men krever styrets godkjennelse.

Sameiets forsikring
Landkreditt Forsikring AS
Polisenr. 35322485

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 704 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv plassering i et ettertraktet og etablert boligområde på Adamstuen og Bislett. Her bor man sentralt, men samtidig rolig, med umiddelbar nærhet til både byliv, grøntområder og et bredt tilbud av servicetilbud og fasiliteter. Stensparken ligger rett i nærheten, og både St. Hanshaugen og Bogstadveien nås enkelt til fots.

Området byr på mye av det beste Oslo har å tilby. På Adamstuen finner man blant annet Oslo Raw, kjent for fantastisk kaffe og matcha, samt Åpent Bakeri med noe av byens beste brød. For takeaway er det kort vei til favoritter som Adamstuen Sushi og Jungel Pizza. Noen minutters gange unna ligger også Roze Gastro, som har blitt tildelt prisen for Oslos beste rett av Vink. I Thereses gate finnes det i tillegg et rikt utvalg av hyggelige restauranter, barer og kaféer. I nærområdet ellers finner man blant annet Sushi Hjørnet, Pizza Pancetta, L'ardoise, Baker Hansen, Pascal, Gutta på Haugen og Smalhans.

Dagligvarehandelen er svært enkel med Joker i samme bygg, samt Coop Extra og Kiwi lenger ned i gaten. Området er godt tilrettelagt for en aktiv livsstil med flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter som Stensparken, Idioten og St. Hanshaugen park, som er populære både for trening, avslapning og grilling om sommeren. Akerselva og Frognerparken er også innen komfortabel avstand.

For treningsentusiaster finnes det mange gode tilbud i nærheten. Evo har et helt nytt treningssenter kun to minutters gange unna, Bislett stadion tilbyr både ute og innendørs treningsmuligheter, og Sats Bislett ligger like i nærheten. Bislet Bad, med bad og svømmetilbud, er også innen gangavstand. For den som foretrekker roligere treningsformer finnes det yogastudio i bygget.

Leiligheten ligger også svært gunstig til for studenter, med kort vei til blant annet Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet, Tannlegehøyskolen og Universitetet på Blindern.

Offentlig kommunikasjon er utmerket, med busslinjene 21 og 37 i nærheten som gir enkel adkomst til store deler av byen. Trikkelinjene 17 og 18 går fra Thereses gate og gir rask forbindelse til Oslo sentrum. Nærmeste holdeplass er Stensgata, kun tre minutters gange unna, med hyppige avganger gjennom hele dagen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1906. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Approbasjon for innredning av wc og dusj i 1.-4.etasje datert 16.10.1984.
- Ferdigattest for montering av brannvarslingsanlegg datert 08.03.2021.

Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger fra byggeåret:
- Kjøkken er flyttet ut i stuen og det er etablert et ekstra soverom.
- Bad er utvidet i del av opprinnelig soverom og vaskerom er etablert i del av opprinnelig spisestue.

Tiltakene over er i utgangspunktet ikke søknadspliktige.

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 byggeområde for boliger jf. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan-/byggesaker i området:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.11.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06772
Status: Saken er avsluttet

Stensgata 26 A og B - bruksendring loft og fasadeendring
Saksnummer: 2025/23073 - Byggesak
Mottatt sak: 15.12.2025

Status: Under behandling

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/216/3/7:
01.03.1930 - Dokumentnr: 902436 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:216 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2026 - Dokumentnr: 62661 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.11.1991 - Dokumentnr: 60717 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1639
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum

Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 150,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 456,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 177 808,- 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 25. januar 2026

Ansvarlig megler

Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Brageveien 5A

Brageveien 5A

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	12 min 1 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	11 min 1 km
Heltberg Bislett		10 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	11 min 1 km

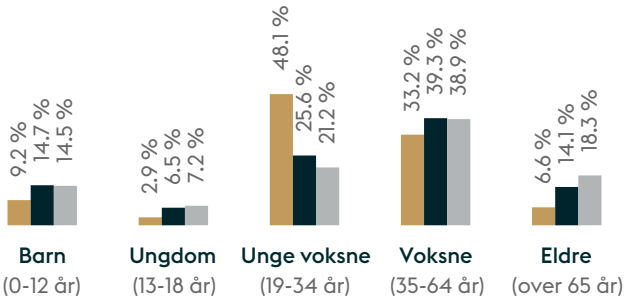
Offentlig transport

Adamstuen	Linje 19N	3 min 0.2 km
Adamstuen	Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Amigos Vestre Aker barnehage (...	16 barn	6 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	7 min 0.5 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år)	44 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Adamstuen	2 130	1 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Idioten balløkke	4 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
EVO Adamstuen	3 min
The Work Out	5 min

«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BRAGEVEIEN 5 A, 0358 OSLO

Gnr: 216 Bnr: 3 Seksjon: 7
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	17/01/2026
Utskriftsdato:	19/01/2026
Oppdragsnummer:	98779
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis 2. etasje, loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjerekke, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via innvendig trapp.

Standard
Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Ny parkett i gjesterom.

2024:
– Ny kjøkkeninnredning fra Sigdal.
– Installert plejd i stue/ kjøkken.

2022:
– Slipt og oljet parkett i stue/ kjøkken
– Byttet stikkontakter og dimmer i stue.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1907, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / 2. etasje)
- Vinduer
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon
- Overflater på innvendig himling

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Therese Bjørstad & Ivar Ravndal
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Therese Bjørstad & Ivar Ravndal , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 216 Bnr: 3 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	704.4 m²
Eierbrøk seksjon:	88 / 1639
Hjemmelshaver:	Therese Bjørstad & Ivar Ravndal
Adresse:	Brageveien 5 A, 0358 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	16/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1907

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	1	0	0
2. etasje	72	1	0	0
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	72	5	0	0
Sum BRA:	77			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	Ekstern bod	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur murverk/ naturstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/ takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger datert 30.08.1906 er mottatt, det er registrert følgende avvik:
- Kjøkkenet er flyttet til stue (spiseværelse).
- Det er etablert soverom i tidligere kjøkken.
- Det er etablert vaskerom i deler av tidligere stue (spiseværelse).

Brannskille

Beskrivelse:

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
Faktura og arbeidsbeskrivelse fra Larmerud rørservice AS i forbindelse med nytt kjøkken.
Samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll fra elektriker.
- For beskrivelse se elektrisk anlegg.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, av ukjent dato.

Tilstandsvurdering: Det er ikke observert synlig datomerking på vinduene
Ett vindu i hovedsoverom har løst vindushåndtak.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 38 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Dører er av noe eldre dato.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken, soverom og entre.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Tyder

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 196 liter, produsert i 2015, montert i himling i vaskerom.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Bereder er kasset inn i rom med sluk. Det anbefales løsning for avledning av lekkasjevann for å unngå skade på innkassing og gips.

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Det er registrert noe kondensdannelse i fordelerskap. Forholdet bør følges opp for å redusere risiko for fuktpåvirkning

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekk i bad.
Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom-.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende i bad.

Tilstandsvurdering: Den mangler avtrekk i vaskerom.

Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
Det er også begrenset luftespalte under dør til vaskerom. Ettersom det ikke er etablert annen form for ventilering, kan dette gi utilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.

Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i boligen og derfor vurdert til TG 2.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeåret.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Backplasch over benkeskap. Benkeplate i steinkomposittt med under limt kum. Platetopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2024.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Fliser entre.
Gulv til vegg teppe i ett soverom.

Tilstandsvurdering: Det er observert mindre fargenyanser i gulvet i stue/kjøkken etter sliping, særlig ved sokkel til kjøkkeninnredning

Det er funnet bom under enkelte fliser i entre. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,76 m målt i stue/ kjøkken og ca. 2,81 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: Det er registrert avflassing av puss/sparkel i ett soverom. Eier opplyser om at forholdet har vært slik siden overtagelse.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i soverom.
Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i alle rom bortsett fra stue/ kjøkken i følge eier.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 30.01.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Samsvarserklæring signert og datert 10.02.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Blandet jordet og jordet i stue/ kjøkken.
- Målt jordforbindelse i kontakter.
- Trukket jordforbindelse til stikk over sofa og til bryterpanel videre til stikk ved bryterpanel.
- Byttet bryterpanel i stue til plejd. Byttet til jordet utførelse.
-Ende av sluttet kabler i sikringsskap med wago.
-Opplegg av lampe på barnerom. Blendet stikk på barnerom som manglet jordforbindelse.

Samsvarserklæring signert og datert 23.02.2016 er fremvist for følgende arbeider:
- Opplegg for nytt elektrisk anlegg på bad og vaskerom.
- Levere og montere LED downlights og dimmere.
- Levere og montere stikkontakter.
- Levere og montere varmekabler + termostat
- Opplegg for strøm til v.v.b. på vaskerom
- Opplegg for strøm til vaskemaskin.
- Montere stikkontakt med jord i entré.
- Omlegging av tilførsel til platetopp.
- Montere jordfeilautomater på kurser for bad og vaskerom.
- Opplegg for belysning og vifte i speil på bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Deler av anlegget er oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken, samt noe utbedringer etter eltilsyn. For øvrig er anlegget av eldre dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2024.

Tyder

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2016.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Under servant er det åpen innkassing for avløpsrør uten synlig mansjett eller tetting rundt gjennomføringen.

Gulvet er støpt, og rennesluk er plassert skjevt slik at sluket ligger delvis under slukristen, noe som kan påvirke vannavrenningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon for baderommet, og løsning for vanntett sjikt og utførelse kan derfor ikke verifiseres.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone. Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass og to servanter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Tyder

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2016.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor vaskerommet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse: Sokkelflis. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er forholdet vurdert til å gi lav økning av risiko, og det er derfor gitt TG 1. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Vaskerom, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsonen grenser mot bad på én side og kjøkkeninnredning på motsatt side. Vaskerommet har ikke etablert våtsone, med unntak av området rundt opplegg for vaskemaskin, og overflatene vurderes derfor ikke å være direkte eksponert for vann.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørstad, Therese	9578-5999-4-3653649	2026-01-15 11:11:24
Ravndal, Ivar	9578-5997-4-2861045	2026-01-14 11:42:08

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
14. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0023/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brageveien 5A, 0358 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ivar Ravndal, Therese Bjørstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95032129
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført omrking 2015, før vår eiertid og dokumentasjon fulgte ikke med overtakelse. Det antas å være utført av fagkyndige.

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

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

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: Garsjetak byttet i 2023. Boddører i mellometasje byttet i 2025, utført av Oslo Brannsikring.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av kjøkken og utbedring av mangler funnet av eltilsyn. Arbeid utført av Lysglimt Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 17.10.24

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vask på kjøkken flyttet. Arbeid utført av Larmerud Rørservice. Avløp i vegg ved gjesterom utbedret. Arbeid utført av rørleggersentralen.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Ja, avløp hadde tilbakeslag, men er utbedret av Rørleggersentralen.

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.
Ja

Beskriv: Vi har ikke opplevd dette, men det har vært observert sølvkre i andre leiligheter i bygården. Kjøper må avgjøre om dette skal sjekkes for i leiligheten.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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: 14-0023/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ravndal, Ivar	**2026-01-14**	**Bjørstad, Therese**	**2026-01-15**

Identifikasjon

bankID Ravndal, Ivar

Identifikasjon

bankID Bjørstad, Therese

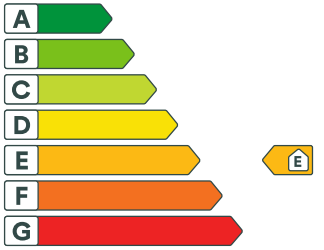
Signicat

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

enova

Energiattest

Adresse	,
Dato for energimerking	**20.01.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-247716**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**80525206**
Gårdsnummer	**216**
Bruksnummer	**3**
Seksjonsnummer	**7**
Bruksenhetsnummer	**—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	**1907**
Bygningstype	**Leilighet**
Bruksareal	**77,0 m²**
Oppvarmet bruksareal	**72,0 m²**
Oppvarmet etasje	**1**
Bygningsmateriale	**MurTeglstein**
Oppvarming	**Elektrisitet**
Ventilasjon	**Periodisk avtrekk**

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år	**233,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	**233,27 kWh/m²**
Totalt levert pr. år	**16 795 kWh**

,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Vetle Thon Ellingsen

Oslo, 14.01.2026

Deres ref: 14-0023/26
Vår ref: 533-1-07
Eiendommens navn: Sameiet Brageveien 5 A/B
gnr 216 bnr 3snr 7 i OSLO kommune
Adresse: , 0358 OSLO
Org. nr.: 979575165
Selger: Ravndal, Ivar
Bjorstad, Therese

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 95032129

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
Månedlige kostnader:		
Lån nr: 8398.71.81; Akonto avdrag lån 1	kr	393,00
Lån nr: 8398.71.81; Akonto renter lån 1	kr	293,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 698,00
	kr	
Totalt	**kr**	**4 384,00 pr. mnd**.
I tillegg betales parkering årlig med	kr	2 500,00

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Annuitetslån nr. 8398.71.81802 i Handelsbanken med nominell rente 7,700 % p.a., effektiv rente 8,210 % p.a.
Restsaldo pr. 14.01.2026 er kr 672 453,-.
Lånet innfris 01.02.2034.

Lånet er omfattet av en administrativ IN-ordning, hvor den enkelte gis mulighet til å innfri sin andel av lånet etter gitte regler.
Merk imidlertid at innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelder er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	40 563,00
Andel gjeld:	kr	53 080,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.

Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Ivar Ravndal
Mobil: 45486177
E-post: ivar.ravndal@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves styregodkjenning av ny sameier. Megler må innhente dette direkte fra styret, se kontaktinformasjon i dette brevet.
Kopi av godkjenningen sendes oss på eierskifte@enqvist.no

Garasjeplass følger ved salg, men ikke alle seksjoner har garasje.

Dyrehold er tillatt, men krever styrets godkjennelse.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder



ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET BRAGEVEIEN 5 A/B

21.05.2025
Klokken 19:00

Møtested
Brageveien 5 – loftet i bygget

Til seksjonseiere i Sameiet Brageveien 5 A/B

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hashi@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Brageveien 5 A/B gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 21.05.2025.

....., den ...../ 2025

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Sameiet Brageveien 5 A/B

Tid: 21.05.2025 kl. 19:00
Sted: Brageveien 5 loftet i bygget

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret: Utskiftning av boddører på bakgrunn av brannsikkerhet og tilhørende finansiering av dette.
5. Sak fra Tormod Bache: Undersøke tilstand og innhente tilbud på utskiftning av vinduer
6. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
7. Valg

Oslo, 21.05.2025
på vegne av styret i Sameiet Brageveien 5 A/B
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport s.4-5
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 s.6 -15
- Saksvedlegg til sak 4 og 5 s.18-19
- Budsjett 2025 s.20-21
- Valg s. 22

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Ivar Ravndal
Styremedlem	Kristin Kvanvig
Styremedlem	Elisabeth Wittussen
Varamedlem	Sissel Isachsen

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Yusuf Hashi.

Sameiets revisor er Stiansen & Co AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 20 seksjoner.

Sameiet Brageveien 5 A/B er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 979575165 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 35322485.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern,

byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
1 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024
I løpet av 2024 hadde Sameiet kontroll fra Brann og redningsetaten, som sjekket brannsikkerheten i bygget. Som følge av dette har vi fått utarbeidet en rapport av Oslo Brannkonsult og kartlagt hva som må forbedres. Det er flere små ting som skal og har blitt utført, blant annet sjekk av brannalarm og innhenting av tilbud. To større saker må bli utført som følge av dette. Den ene er bytting av alle boddører til mellomboder, samt bytting av dører til mellompartiet mellom A og B. Pipene må også sjekkes og eventuelt forbedres.
Vi hadde også en større lekkasje mellom 3., 2. og 1. etasje i Bygg A, hvor en større reparasjon måtte gjøres i leilighetene i 2. og 3. etasje.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
-Utskiftning av boddører
-Vedlikehold/restaurering av piper

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter at felleskostnader øker med 3% fra 01.07.2025.

Oslo, den 12.05.2025
Styret i Sameiet Brageveien 5 A/B

Resultatregnskap

Sameiet Brageveien 5 A/b

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		698 982	681 924	671 952
Andre inntekter	2	137 974	26 167	113 606
Sum driftsinntekter		**836 956**	**708 091**	**785 558**
Styrehonorar		75 000	75 000	75 000
Andre personalkostnader	3	10 575	10 575	10 575
Kommunale avgifter		230 582	229 989	195 084
Vedlikehold	4	95 904	100 000	133 637
Kollektiv avtale TV/bredbånd		77 763	78 469	73 804
Driftskostnader	5	52 013	55 500	44 821
Honorarer	6	93 610	83 655	79 939
Forsikring		92 628	97 394	84 225
Andre kostnader	7	5 924	9 500	11 852
Sum driftskostnader		**733 998**	**740 081**	**708 936**
Driftsresultat		**102 958**	**-31 990**	**76 622**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	14 484	501	8 037
Finanskostnader	9	59 065	1	54 059
Netto finansresultat		**-44 581**	**500**	**-46 022**
Årets resultat		**58 377**	**-31 490**	**30 600**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	12	58 377	0	30 600
Sum overføringer		**58 377**	**0**	**30 600**

Balanse

Sameiet Brageveien 5 A/b

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Forskuddsbet. kostnader		41 949	40 286
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	10	104	0
Andre fordringer		0	1 563
Bankinnskudd mv.	11	666 065	680 767
Sum omløpsmidler		**708 118**	**722 616**
Sum eiendeler		**708 118**	**722 616**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		12 861	1 144
Udekket tap		-63 618	-110 278
Sum egenkapital	**12**	**-50 757**	**-109 134**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		729 694	782 641
Sum langsiktig gjeld	**13**	**729 694**	**782 641**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		4 560	3 280
Leverandørgjeld		18 936	37 715
Påløpte kostnader		5 686	5 960
Annen kortsiktig gjeld	14	0	2 154
Sum kortsiktig gjeld		**29 182**	**49 109**
Sum gjeld		**758 876**	**831 750**
Sum egenkapital og gjeld		**708 118**	**722 616**

OSLO, 31.12.2024 /
Styret for Sameiet Brageveien 5 A/

Ivar Ravndal	Kristin Kvanvig	Elisabeth Wittussen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 Regsnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	12 000	12 000	12 000
Parkering	14 167	14 167	0
IN-lån innkrevd fra eiere 1	111 807	0	101 106
Andre inntekter	0	0	500
Sum	**137 974**	**26 167**	**113 606**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	10 575
Sum	**10 575**	**10 575**	**10 575**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	9 375	30 000	0
Vedlikehold utearealer	0	25 000	3 439
Vedlikehold bygning innv.	302	7 500	1 542
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	5 000	28 099
Vedlikehold porter	2 450	7 500	0
Vedlikehold VVS	72 282	10 000	14 625
Vedlikehold elektro	4 460	5 000	531
Lyspærer, lysrør etc.	0	0	3 219
Vedlikehold garasjeanlegg	0	0	70 736
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	7 035	10 000	11 446
Sum	**95 904**	**100 000**	**133 637**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	8 306	15 000	8 386
Renhold	29 850	33 000	30 250
Matter	5 319	0	0
Annen renovasjon	7 130	2 000	5 750
Dugnad	1 407	5 000	289
Porto	0	0	146
Km.godtgjørelse	0	500	0
Sum	**52 013**	**55 500**	**44 821**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	13 125	13 500	13 125
Forretningsførsel	63 176	63 171	60 163
IN-lån adm.gebyr	5 600	5 645	5 376
Andel systemkostnader	625	0	0
Beboerportal	1 339	1 339	1 275
Honorar juridisk bistand	9 745	0	0
Sum	**93 610**	**83 655**	**79 939**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	2 000	1 990
Dugnader, Tilstelninger	0	0	2 461
Bankomkostninger	2 874	5 000	2 383
Diverse kostnader	913	2 500	5 015
Øreavrunding	7	0	2
Sum	**5 924**	**9 500**	**11 851**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	63	0	0
Bankrenter	14 420	501	8 037
Sum	**14 483**	**501**	**8 037**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	0	1	0
Renter lån HB 81802	59 065	0	54 059
Sum	**59 065**	**1**	**54 059**

Note 10 Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Rentekostnader lån	0	0
Lån 1 ikke innfridd	104	0
Sum	**104**	**0**

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.45092	307 105	335 913
9666.01.59778 Sparekonto	269 356	258 771
9666.01.59751 Sparekonto	89 604	86 083
Sum	**666 065**	**680 767**

Note 12 Egenkapital

Endring annen egenkapital	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Udekket tap 01.01.	-110 278	689 952
Tilført fra årets resultat	58 377	30 600
Fordring IN-lån	0	-829 687
Avregning garasje	-11 717	-1 144
Udekket tap 31.12.	**-63 618**	**-110 278**

Endring vedlikeholdsfond garasjer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Vedlikeholdsfond garasje 01.01	1 144	84 940
Endring vedlikeholdsfond garasjer	11 717	-83 796
Vedlikeholdsfond garasje 31.12.	**12 861**	**1 144**

Vedlikeholdsfond garasjene*

Inngående balanse	1 144	84 940
Felleskostnader garasjeseksjonen	14 167	14 167
Kapitalinnkalling fra garasjeseksjon	0	77 657
Kostnader garasje	-2 450	-176 764
Renteinntekter	0	1 144
Utgående balanse	**12 861**	**1 144**

Sum Egenkapital	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Udekket tap 31.12.	-63 618	-110 278
Vedlikeholdsfond garasjer 31.12	12 861	1 144
SUM Egenkapital 31.12.	**-50 757**	**-109 134**

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 Lån Handelsbanken 8389.71.81802

Lån Handelsbanken 8398.71.81802

Rente per 31.12.2024: 7,45%. nominell.

Løpetid: 15 år	
Opprinnelig lånebeløp	1 275 000
Forventet innfridd	14.11.2033
Saldo 01.01	782 641
Ekstraordinære innfrielser	0
Ordinære avdrag	-52 947
Renter og omkostninger	-59 065
Saldo 31.12	**729 694**

Ca kr 393 021 forfaller om mer enn 5 år

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån 8398.71.81802, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden pr lån.

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 15.04 og 15.10. Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetninger Og Forpliktelser	0	2 154
Sum	**0**	**2 154**

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**673 507**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	58 377
Avdrag langsiktig gjeld	-52 947
C. Disponible midler 31.12	**678 937**
Årets endring i disponible midler	5 430
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	708 118
- Kortsiktig gjeld	29 182
= Disponible midler 31.12	**678 937**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Stiansen & Co AS
Statsautoriserte revisorer

Til årsmøtet i

Sameiet Brageveien 5 A/B

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Brageveien 5 A/B som viser et overskudd på kr 58 377. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

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

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no
Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
agn An association of independent accounting & financial advisory businesses

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 13.05.2025

Stiansen & Co AS
Statsautoriserte revisorer

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Nesbru, 12.05.2025
Stiansen & Co AS

Odd Bohlin Borgersen
Statsautorisert revisor

Telefon: +47 66 84 88 40
E-mail: firmapost@stiansen.no
www.stiansen.no
Postadr.: Postboks 174, N-1378 Nesbru
Revisor-/foretaksnr: NO 962 990 746 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
13.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
Borgersen, Odd Bohlin

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*
13.05.2025 14:38:31

Signaturmetode
Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 3 : Fastsettelse av styrets honorar 2024

Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 er kr 75 000. Styret fordeler honoraret internt **Forslag til vedtak:**

Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr 75 000. Styret fordeler honoraret internt

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4:	**Utskiftning av boddører på bakgrunn av brannsikkerhet**
Forslagsstiller:	**Styret**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
På bakgrunn av brann og redningsetaten sin vurdering og tilbakemelding fra Oslo Brannkonsult må vi bytte boddører til alle mellombodene og dørene mellom byggene i første etasje.

Forslag til vedtak:

Styret har hentet inn et tilbud for dette arbeidet som er på 607 390 kr, uten arbeidstimer. Vi henter for øyeblikket inn et tilbud til.

Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til innkalle de nødvendige midler innenfor en ramme på inntil kr 700 000. Styret vil også vurdere hvor stor andel av vedlikeholdet som kan finansieres med oppsparte midler.

Styret ber årsmøtet om å ta stilling til om dette nødvendige vedlikeholdet skal finansieres med låneopptak, eller kapitalinnkalling. Kostnaden vil fordele seg etter sameiebrøken.

Styrets innstilling:

Styret mener dette arbeidet må utføres på bakgrunn av brannsikkerheten.

SAK 5:	**Undersøke tilstand og innhente tilbud på utskiftning av vinduer**
Forslagsstiller:	**Tormod Bache**
Flertallskrav:	**Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Tormod Bache har foreslått utskiftning av vinduer i bygget på bakgrunn av lite energieffektive vinduer, samt lekkasje og trekk.

Forslag til vedtak:

Forslag til å innhente tilbud for å få et perspektiv om kostnad og hvordan dette skal finansieres.

Budsjett Sameiet Brageveien 5 A/b for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	726 781	698 982
Felleskostnader	**726 781**	**698 982**
Garasje	12 000	12 000
Parkering	14 167	14 167
IN-lån innkrevd fra eiere 1	0	111 807
Andre inntekter	**26 167**	**137 974**
Sum driftsinntekter	**752 948**	**836 956**
Styrehonorar	75 000	75 000
Styrehonorar	**75 000**	**75 000**
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Andre personalkostnader	**10 575**	**10 575**
Kommunale avgifter	260 000	230 582
Kommunale avgifter	**260 000**	**230 582**
Vedlikehold bygning utv.	30 000	9 375
Vedlikehold utearealer	25 000	0
Vedlikehold bygning innv.	7 500	302
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 000	0
Vedlikehold porter	7 500	2 450
Vedlikehold VVS	10 000	72 282
Vedlikehold elektro	5 000	4 460
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	45 000	7 035
Vedlikehold	**135 000**	**95 904**
TV og internett	78 000	73 726
Internet/ Bredbånd	4 200	4 037
Kollektiv avtale TV/bredbånd	**82 200**	**77 763**
Strøm fellesanlegg	10 000	8 306
Renhold	38 000	29 850
Matter	6 000	5 319
Annen renovasjon	8 000	7 130
Dugnad	2 000	1 407
Driftskostnader	**64 000**	**52 013**
Revisjon	14 000	13 125
Forretningsførsel	65 400	63 176
IN-lån adm.gebyr	6 000	5 600
Andel systemkostnader	2 500	625
Beboerportal	0	1 339
Honorar juridisk bistand	10 000	9 745
Honorarer	**97 900**	**93 610**
Forsikringspremie	98 000	92 628

Budsjett Sameiet Brageveien 5 A/b for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Forsikring	**98 000**	**92 628**
Kontingenter	2 300	2 130
Bankomkostninger	4 000	2 874
Diverse kostnader	1 000	913
Øreavrunding	0	7
Andre kostnader	**7 300**	**5 924**
Sum driftskostnader	**829 975**	**733 998**
Driftsresultat	**-77 027**	**102 958**
Finansinntk. og finanskostn.		
Renteinntekter kunder	0	63
Bankrenter	0	14 420
Finansinntekter	**0**	**14 484**
Renter lån HB 81802	0	59 065
Finanskostnader	**0**	**59 065**
Netto finansresultat	**0**	**-44 581**
Årets resultat	**-77 027**	**58 377**

SAK 7 VALG

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Valg av styret:
I ordinært årsmøte i 2024, ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Ivar Ravndal	valgt for 1 år i 2024 (V)
Styremedlem:	Elisabeth Wittussen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristin Kvanvig	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Sissel Isachsen	Valgt for 2 år i 2024

Forslag til vedtak:
Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Brageveien 5 A/B
Tid: 21.05.2025
Sted: Brageveien 5 – loftet i bygget

Konstituering

- 9 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ivar Ravndal ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Øyvind Lorange ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 58 377 og en negativ egenkapital på kr 50 757, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 75 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Utskifting av boddører på bakgrunn av brannsikkerhet**

   Styret presenterte saken og saken ble deretter diskutert og spørsmål ble besvart.
   Årsmøtet gikk deretter til votering overfølgende forslag til vedtak:

   Forslag til vedtak:
   Styret har hentet inn et tilbud for dette arbeidet som er på 607 390 kr, uten arbeidstimer. Styret foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å innkalle de nødvendige midler innenfor en ramme på inntil kr 700 000. Styret vil også vurdere hvor stor andel av vedlikeholdet som kan finansieres med oppsparte midler. Styret ber årsmøtet om å ta stilling til om dette nødvendige vedlikeholdet skal finansieres.
   med låneopptak, eller kapitalinnkalling. Kostnaden vil fordele seg etter sameiebrøken

Styrets innstilling:
Styret mener dette arbeidet må utføres på bakgrunn av brannsikkerheten

Vedtak:

Forslag om å undersøke ble vedtatt.

5. **Undersøke tilstand og innhente tilbud på utskifting av vinduer**

   Styret presenterte saken og saken ble deretter diskutert og spørsmål ble besvart.
   Årsmøtet gikk deretter til votering overfølgende forslag til vedtak:

   Forslag til vedtak:
   Forslag til å innhente tilbud for å få et perspektiv om kostnad og hvordan dette skal Finansieres.

   Vedtak:
   Forslaget om å undersøke ble vedtatt

6. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr 77 027 og forutsetter 3 % økning av felleskostnader fra 01.07.2025 2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

7. **Valg**

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Ivar Ravndal	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Elisabeth Wittussen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristin Kvanvig	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Sissel Isachsen	Valgt for 2 år i 2024

   Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:46.

Oslo 22. mai 2025

Ivar Ravndal møteleder	Øystein Lorange seksjonseier

V E D T E K T E R

for

Sameiet Brageveien 5

endret i årsmøte 13. april 2015 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.
Endret i årsmøtet 4. April 2019 og ekstraordinært årsmøte 21. oktober 2021

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Brageveien 5. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13. november 1991.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 216, bnr. 3 i Oslo ligger i sameie mellom de 20 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

En enkelt eller flere av seksjonseierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med to tredjedels flertall i årsmøte. Enerettsbestemmelser er fastsatt i pkt 14 nedenfor.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

6. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.Fordeling av felleskostnader-ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter en brøk basert på leilighetenes og næringslokalenes areal slik det fremgår nedenfor.

1 -	28	/1230	11 -	74	/1230
2 -	54	/1230	12 -	55	/1230
3 -	25	/1230	13 -	74	/1230
4 -	55	/1230	14 -	71	/1230
5 -	74	/1230	15 -	74	/1230
6 -	71	/1230	16 -	55	/1230
7 -	74	/1230	17 -	74	/1230
8 -	55	/1230	18 -	71	/1230
9 -	74	/1230	19 -	74	/1230
10 -	71	/1230	21 -	27	/1230

.Seksjon 20, garasjeseksjonen, betaler ikke ordinære felleskostnader, men betaler for alle vedlikeholdskostnadene for denne seksjonen, utvendig og innvendig. Styret fastsetter månedlige a. kto. beløp til dekning av dette vedlikeholdet. Beløpet anses som felleskostnad i relasjon til andre bestemmelser i disse vedtektene.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

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

Årsrapport, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog mist tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles. Må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Seksjon 20, garasjeseksjonen har ikke stemmerett.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak

som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

8.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsrapport,
2) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og kan ha varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt

varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1. Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt det passer.

13.2. Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

14 Midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene

I medhold av eiersl § 25 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

Seksjon 5 og 16 skal ha enerett til bruk av hver sin carport i bakgård inntil det skjer et eierskifte for disse seksjonene, dog maksimalt tretti år fra loven trådte i kraft. Ved eierskifte etter 13.04.2015 vil carportene disponeres av sameiet.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk. Styret bestemmer hvilket vedlikehold som skal utføres og når dette skal skje. Styret kan bestemme at det skal innbetales a. kto. beløp til utførelse av dette vedlikeholdet

oooOooo

Husordensregler for Sameiet Brageveien 5 A&B

1) Hver enkelt sameier er ansvarlig for å overholde husordensreglene som er fastsatt for sameiet. Ordensreglene skal sikre god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen. Det forutsettes at enhver sameier som leier ut sin leilighet sørger for at leietaker er informert og gjort kjent med ordensreglene. Utleier er ansvarlig for å påse at leietakeren overholder disse.

2) Sameierne skal behandle leiligheten, så vel som eiendommen forøvrig og alle fellesarealer, med aktsomhet. Sameier plikter å erstatte all skade som skyldes vedkommende selv, vedkommendes husstand eller andre personer som sameier har gitt adgang til leiligheten, fellesarealer eller eiendommen forøvrig.

3) Alt avfall skal kildesorteres i henhold til retningslinjer fra Oslo Kommune. Grønne og blå poser for kildesortering av henholdsvis matavfall og plast kan hentes kostnadfritt på alle dagligvarebutikker. I bakgården er det containere for papp/kartong/papir, og for kildesortert husholdningsavfall: plast, matavfall, annet avfall.
Husholdningsavfallet skal pakkes / sikres forsvarlig før det kastes i containeren, slik at det ikke lekker ut avfall som medfører dårlig lukt/tiltrekker seg skadedyr. Knyt igjen posene før de kastes.

   Kasting av brennende eller brannfarlige ting, f.eks sigarettstumper, oljet avfall og løsemidler i sameiets avfallscontainere må ikke forekomme.

   Glass, metall og spesialavfall skal leveres på returpunktstasjoner og skal derfor ikke kastes i container sammen med annet vanlig avfall.

   Nærmeste returpunkt for glass/metall: Stensgata trikkestopp, Theresegate.
   Nærmeste returpunkt for spesialavfall: Shell Marienlyst, Suhms gate.

   Dersom container i bakgården er full: Sett avfallet i en ekstra pose og oppbevar den i leiligheten til container er tømt og du kan kaste den. Avfall skal IKKE hensettes i oppgang eller på andre fellesarealer utenfor container!

4) Det er ikke tillatt å riste/banke tepper fra balkongene og brannbalkongene.

5) Oppbevaring av gjenstander på og røyking fra brannbalkongene er strengt forbudt av hensyn til brannsikkerheten.

6) Avfall utenom vanlig husholdningsavfall skal bringes bort av sameier.
For eksempel produksjonsavfall, bygningsmaterialer, møbler, elektronikk osv. - må IKKE hensettes på fellesarealer, stables på eiendommen eller kastes i containere. Slikt avfall skal bringes bort av sameier for egen regning. Dersom sameier ikke

overholder dette og hensetter avfall i strid med ordensreglene, kan avfallet bringes bort av styret for sameierens regning.

7) Gårdsplass, portrom, trappeganger, loft, kjellergang eller lignende må heller ikke belemres med avfall, hensatte møbler / interiør, bygningsmaterialer etc. som sameier er ansvarlig for.

8) Sportsutstyr som ski, sykler, kjelker, akebrett samt fottøy og redskaper må ikke hensettes på fellesarealer, men plasseres på gårdsplassen på angitt sted eller låses inn i egen bod. Sykler parkeres i sykkelstativer i bakgården.

9) Med unntak av biler som disponerer parkeringsplass i garasje eller carport, skal biler ikke parkeres i bakgården.

10) Dør til loft, kjeller og bakgård samt hoveddør skal alltid holdes låst. Sørg for at smekklåsen fungerer og forsikre deg om at den går igjen etter deg når du forlater loft/kjeller/oppgang. NB: Det skal ikke låses inn uvedkommende!

11) Alle sameiere er individuelt ansvarlig for renhold i fellesarealer dersom man selv eller ens håndverkere merkbart skitner til feks. oppgang eller trapp.

12) Alle sameiere skal delta på dugnader fastsatt av styret.

13) Sameiere som holder hund eller andre dyr plikter å påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealer, i bakgård eller foran gården.

14) Vinduer i oppgang, takluker på loft og balkongdører ut til brannbalkonger må ikke stå åpne uten tilsyn. Om sameier finner det nødvendig å åpne vindu, takluke eller balkongdør, plikter vedkommende å påse at det igjen lukkes og låses forsvarlig. Sameier som ikke overholder dette ansvaret vil bli holdt erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

15) Enhver sameier plikter å holde lufteluker i leiligheten og på fellesarealer åpne, slik at bygningen luftes som tiltenkt.

16) Sameieren skal på egen bekostning innenfor leiligheten vedlikeholde dører, låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosettskåler, varmtvannsbeholdere, dusj, badekar, samt foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås. Alt av elektriske apparater, installasjoner og elektrisk anlegg innenfor leiligheten er sameiers ansvar å vedlikeholde, herunder sikringsskap, ledninger, kontakter, etc. Skader inne i leiligheten som er sameierens ansvar, skal utbedres umiddelbart slik at gårdens verdi ikke forringes. Alle innretninger skal være i forskriftmessig stand.

17) Sameierne skal søke styret skriftlig og få skriftlig godkjenning ved oppsetting av antenner, markiser, ekstra ventiler/lufteluker etc.

18) Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet til å sikre at vannledninger ikke fryser og sprekker grunnet frost.

19) Sameieren plikter å meddele styret om en enhver skade på leiligheten eller annet sted i gården som kan tenkes å forringe gårdens verdi, slik at skaden kan utbedres snarest.

20) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00.

21) Det må ikke spilles høy musikk eller forårsakes annen støy slik at det sjenerer andre beboere.

Styret, Oslo, 03. februar 2021

N 114-05

9

Expeditions-Dokument nr. 3.

angaaende Kristiania [illegible].

paa Kgl. Bto. til Overgaard

Indleveret 26de sept. 1905 Atterteret

164/1906.

Tilbagesendes Kria. Vand og Kloakvæsen i Anledning modtagte Tilbagesendelse af 30te f.M. angaaende de medfølgende forandrede Planer med meget venlig Kloakmateriale.

Kristiania 1ste September 1906

C. Bjelke Hertzberg

164. Tilbagesendes med Erklæring fra Kr. Bygningsinspektion i nedre Distrikt, idet det forandrede Kloakarrangement for N.o 5 Bygningen godkjendes.

Kristiania Vand- og Kloakvæsen, 3 September 1906.

Carl Gram

Einar Glæsner

Tilbagesendes Kria Sundhedskommission i Anledning de medfølgte nye Tegninger, som er mærket i min ovenstaaende Paategning til Kloakvæsenet, idet jeg skal bemærke at Kjelderleilighederne nu er slettet.

Kristiania 4de September 1906

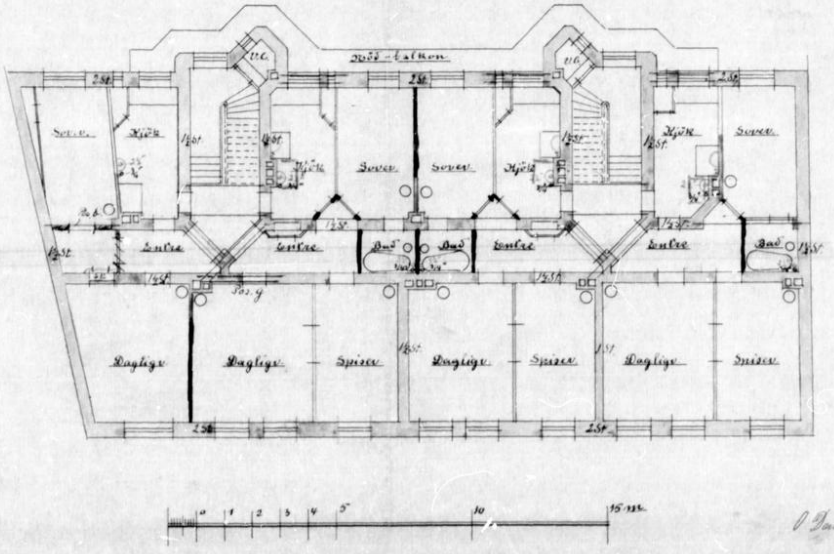
C. Bjelke Hertzberg

30/8 06

Bragerveien № 5.

- 192

Plan af 2den Etage



Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XO] 66 30 40

Arbeidssted (Mat nr.) (Adresse)	**Brageveien 5**	Journalnr.	**84/2906**
Arbeidets og bygningens art	**Innredning av W.C. og dusj i 1.ste, 2.den, 3.dje og 4.de etasje.**	Innlevert	**9.7.84**
Byggherre	**Brageveien 5 A/S, Brageveien 5, 0358 OSLO 3**		
Anmelder	**Tor Linderoth, Brageveien 5, 0358 OSLO 3**		

Oslo, den **16. oktober 1984**

SAS/RJ

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1-2-3-4-** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at det innredes bad og w.c. slik byggemeldingen viser.

Det forutsettes at w.c/baderommene får forskriftsmessig ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

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

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

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

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. nr. 17

I. Sundve **Sven Sandberg.**
Overarkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag, Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FAGERBORG INSTALLASJON AS
Thereses gate 22
0168 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.03.2021
Jim Evensen	201817844 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	BRAGEVEIEN 5	Eiendom:	216/3/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BRAGEVEIEN 5 A/B	Søker:	FAGERBORG INSTALLASJON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Brageveien 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 05.01.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til: SAMEIET BRAGEVEIEN 5 A/B, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

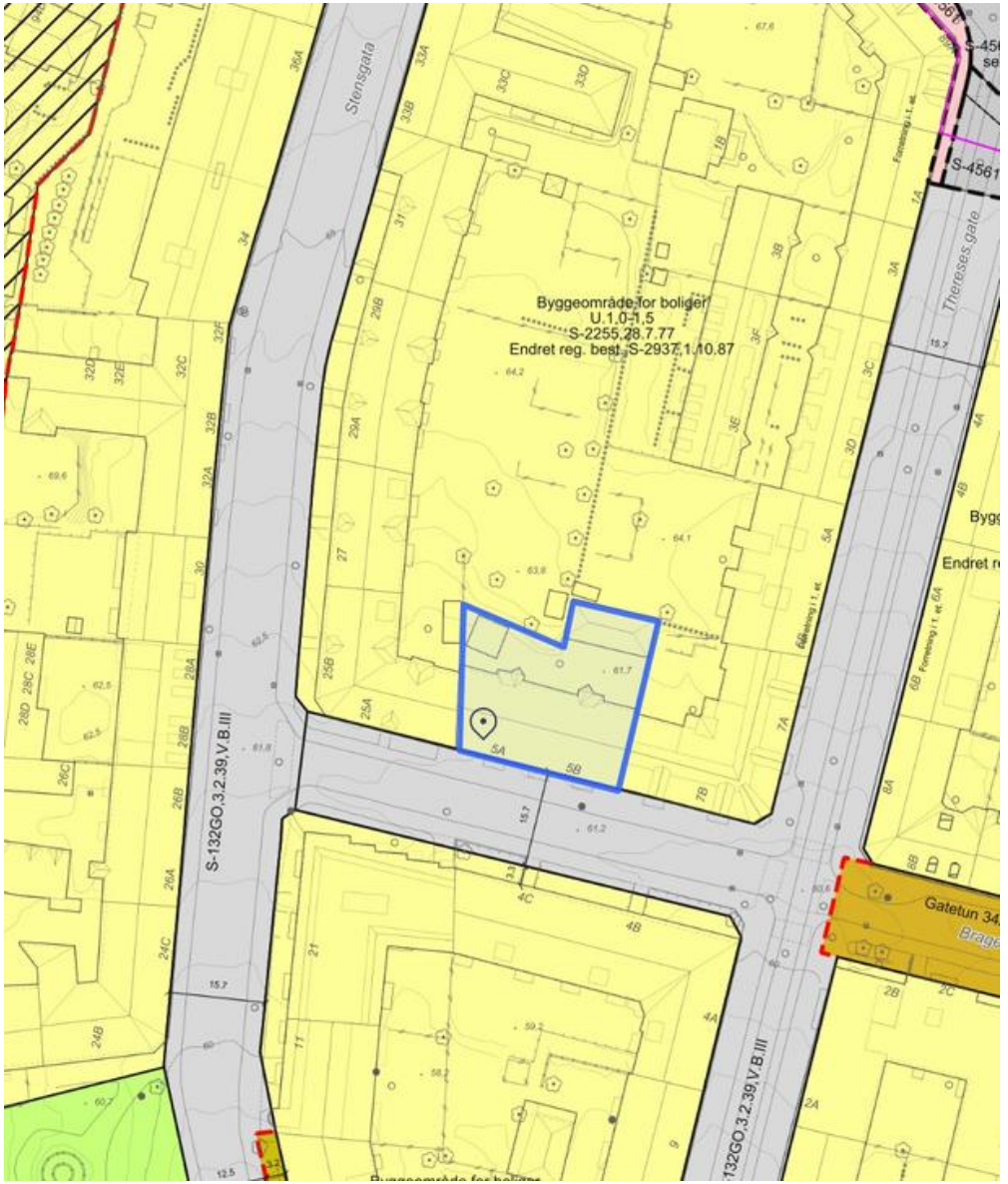
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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


Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255.28.7.77
Endret reg. best. S-2937.1.10.87
Stensgata
Theresesgate
S-132GO.3.2.39.V.B.III
S-132GO.3.2.39.V.B.III
S-4561
Gatetun 34

Returneres til:

Adv. Odd Kalsnes
c/o Aktiv Eiendomsmegling A/S
Postboks 3234 Elisenberg
0208 OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo Bragevn. 5	216	3	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9,3 0 6 0 5 6 0 3,	Bragevn. 5 A/S	

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	70	11	B	88	21			31			41			51		
2	N	72	12	B	71	22			32			42			52		
3	N	75	13	B	91	23			33			43			53		
4	B	71	14	B	86	24			34			44			54		
5	B	91	15	B	88	25			35			45			55		
6	B	86	16	B	71	26			36			46			56		
7	B	88	17	B	91	27			37			47			57		
8	B	71	18	B	86	28			38			48			58		
9	B	91	19	B	88	29			39			49			59		
10	B	86	20	SG	78	30			40			50			60		

Sum tellere: 1639 = nevner: 1639

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

DAGBOKFØRT
13.NOV.91 060717
BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 60717 Tinglyst: 13.11.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Oslo, 1. november 1991
Vi samtykker herved i tinglysingene
For Aktiv Eiendomsmegling A/S
Line Rollve iht. fullm. nr. 1013

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[x] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

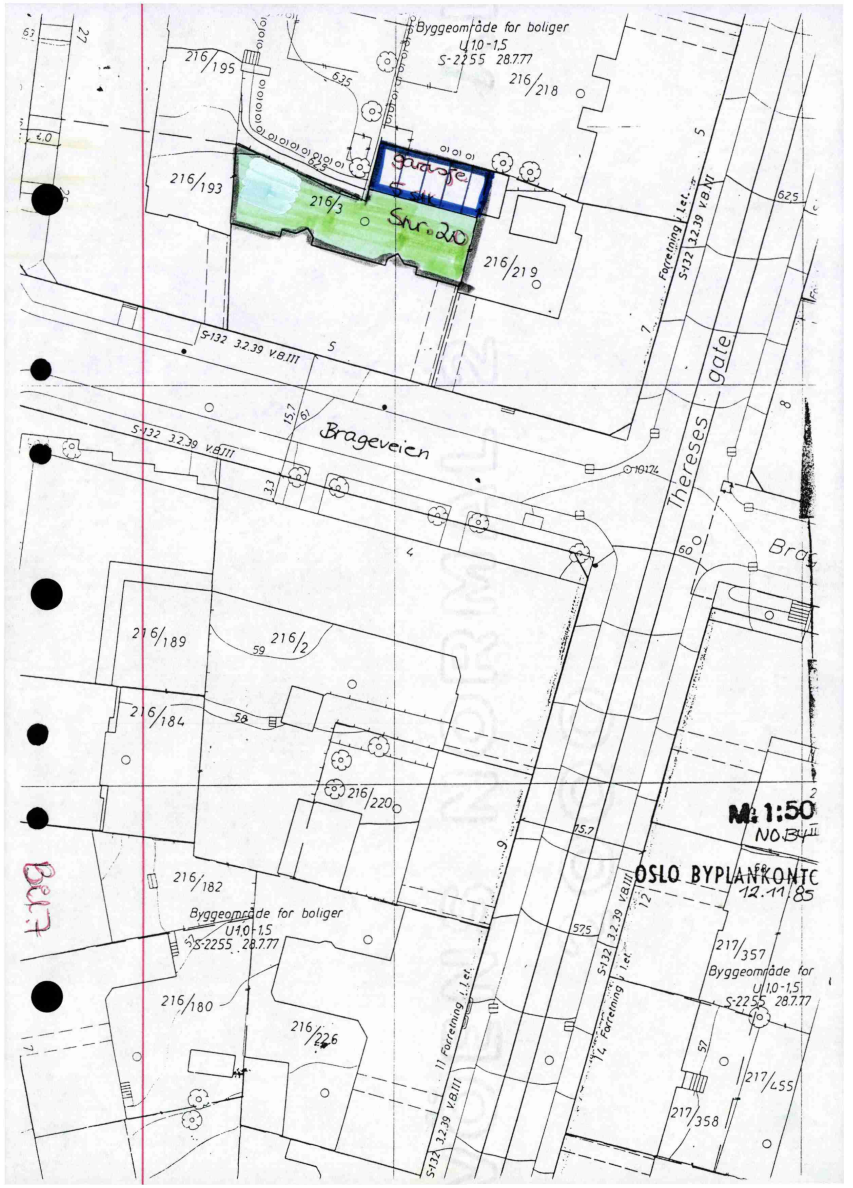
6. Tegninger m.v.

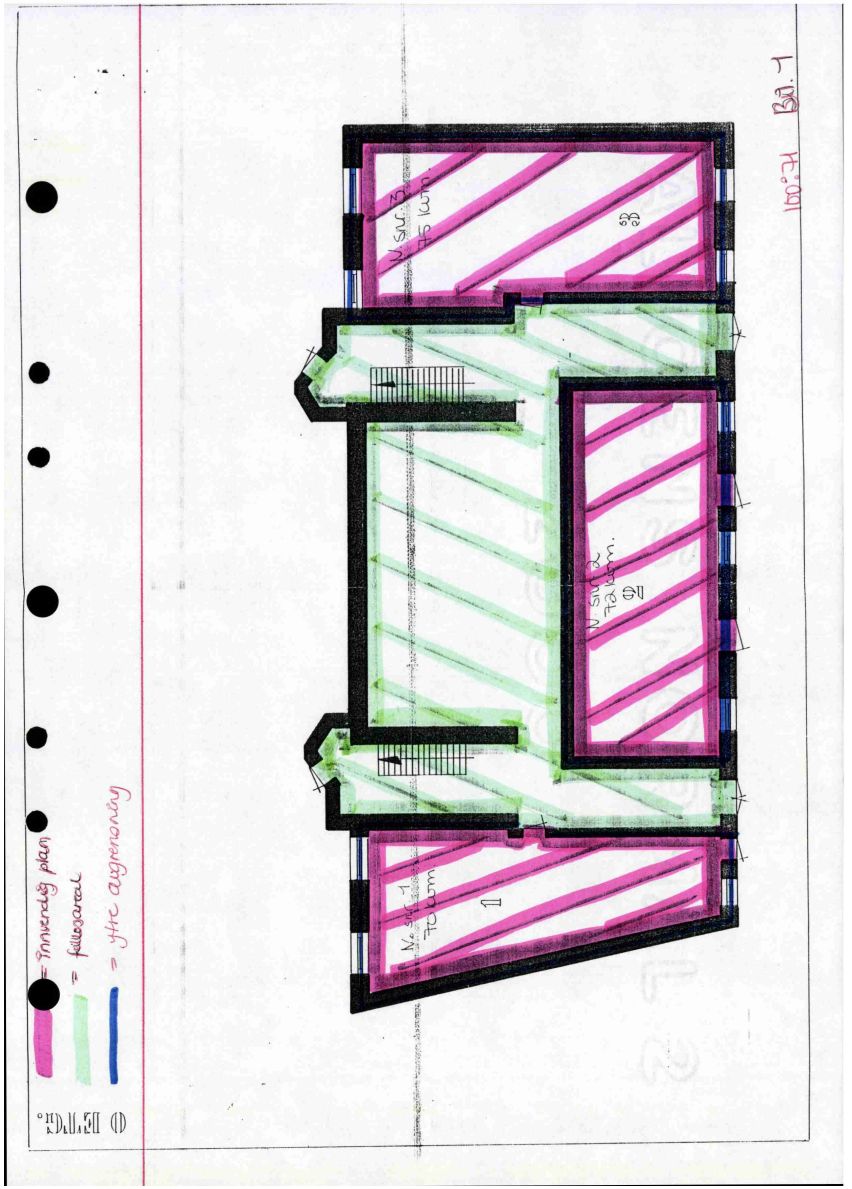
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

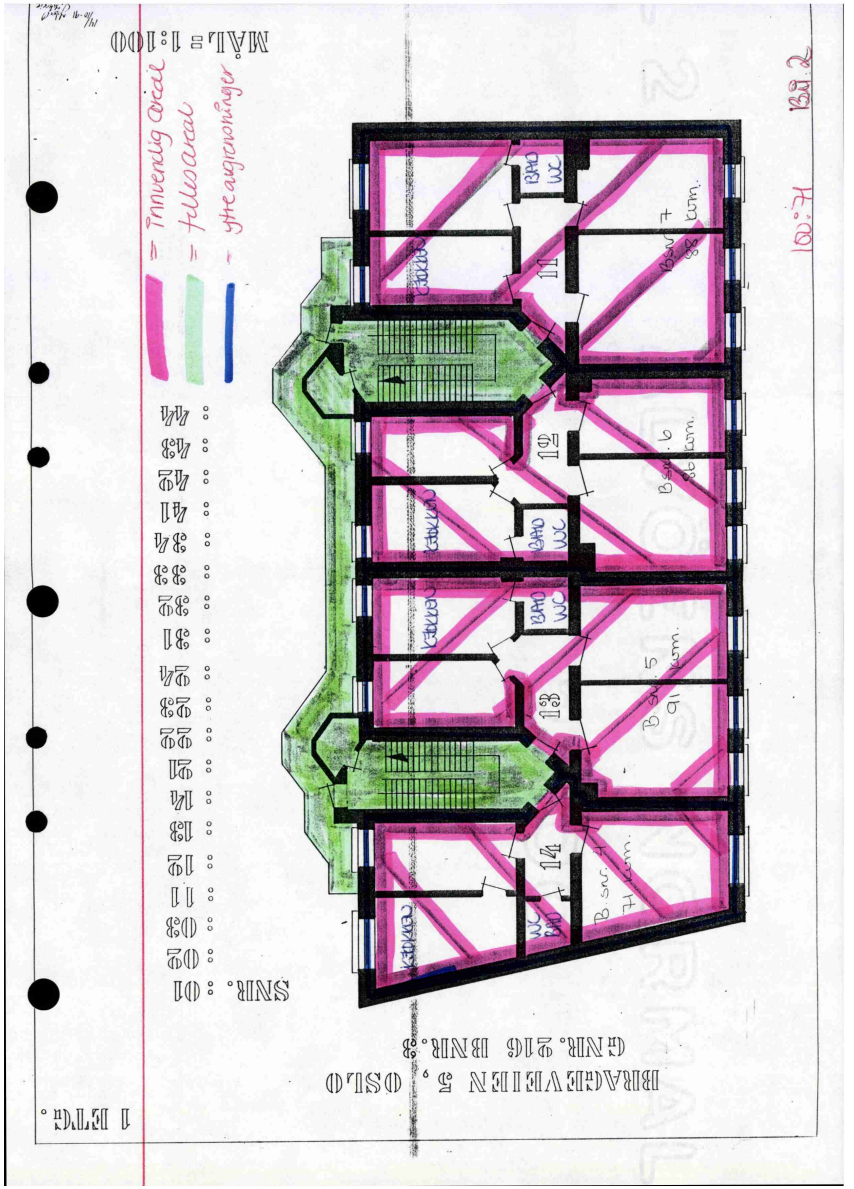
7. Underskrifter

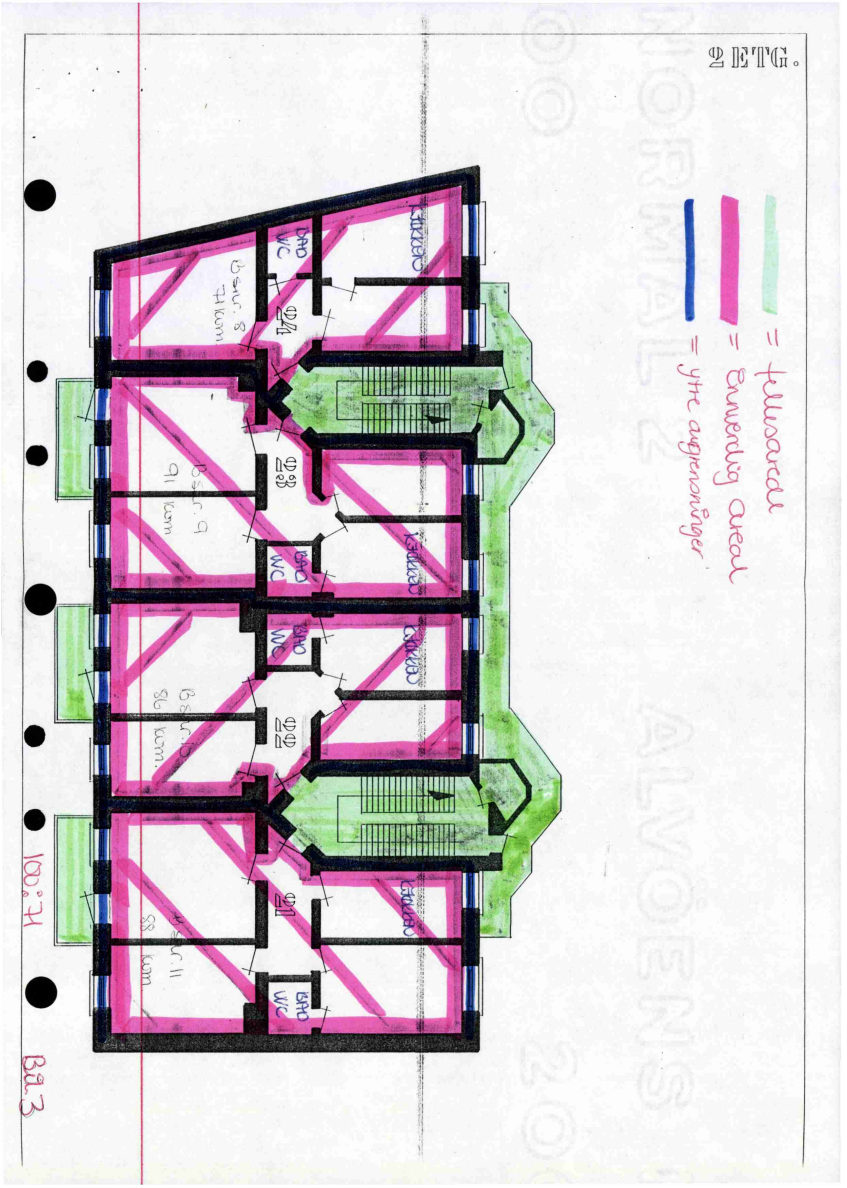
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 8.11.1991	For Bragevn. 5 A/S ODD KALSNES Advokat M.N.A. Adv. Odd Kalsnes iflg. fullmakt

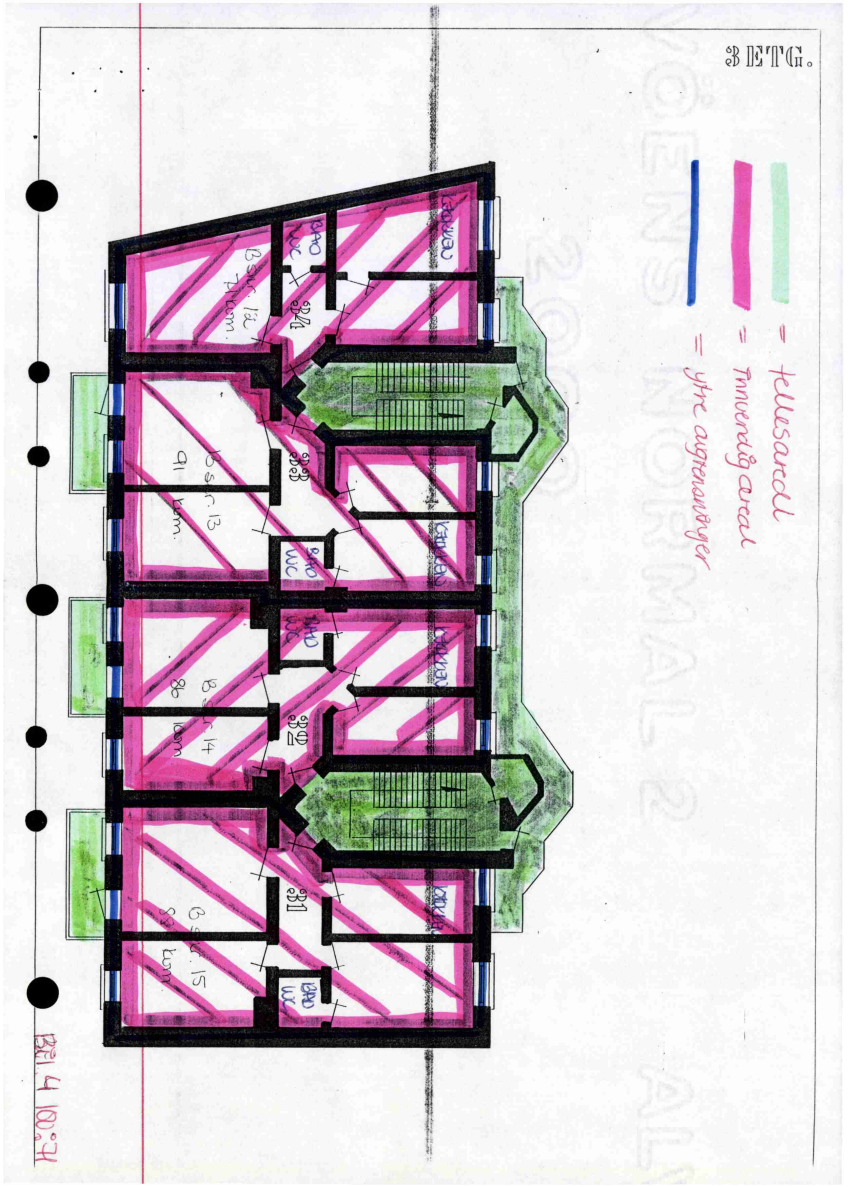
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

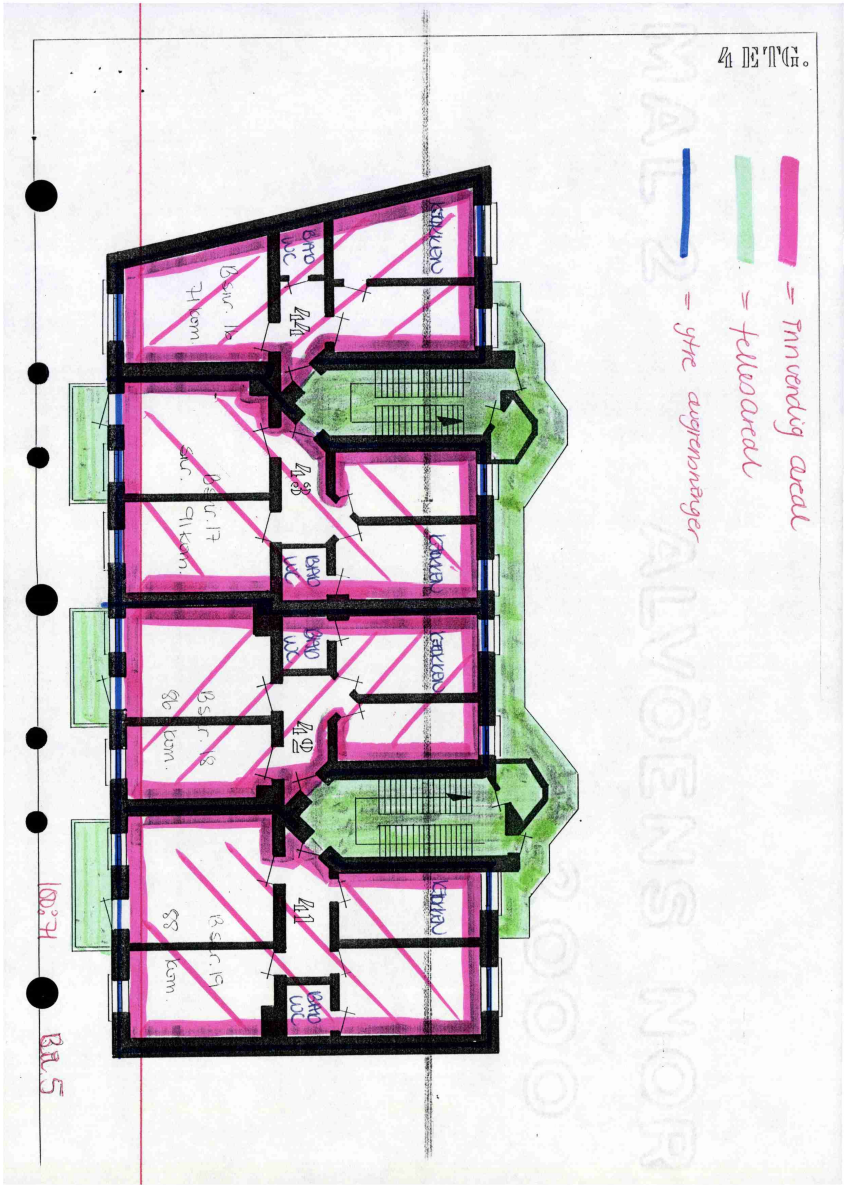

Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255 28.7.77
216/195
216/218
216/193
216/3
Garasje
Str. 20
216/219
S-132 32.39 V8.III
Forretning 1 et.
Brageveien
Theresesgate
216/189
216/2
216/184
216/220
M: 1:50
OSLO BYPLANKONTOR
12.11.85
216/182
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255 28.7.77
216/180
216/226
217/357
Byggeområde for
U 1.0 - 1.5
S-2255 28.7.77
217/455
217/358
11 Forretning 1 et.
12 Forretning 1 et.

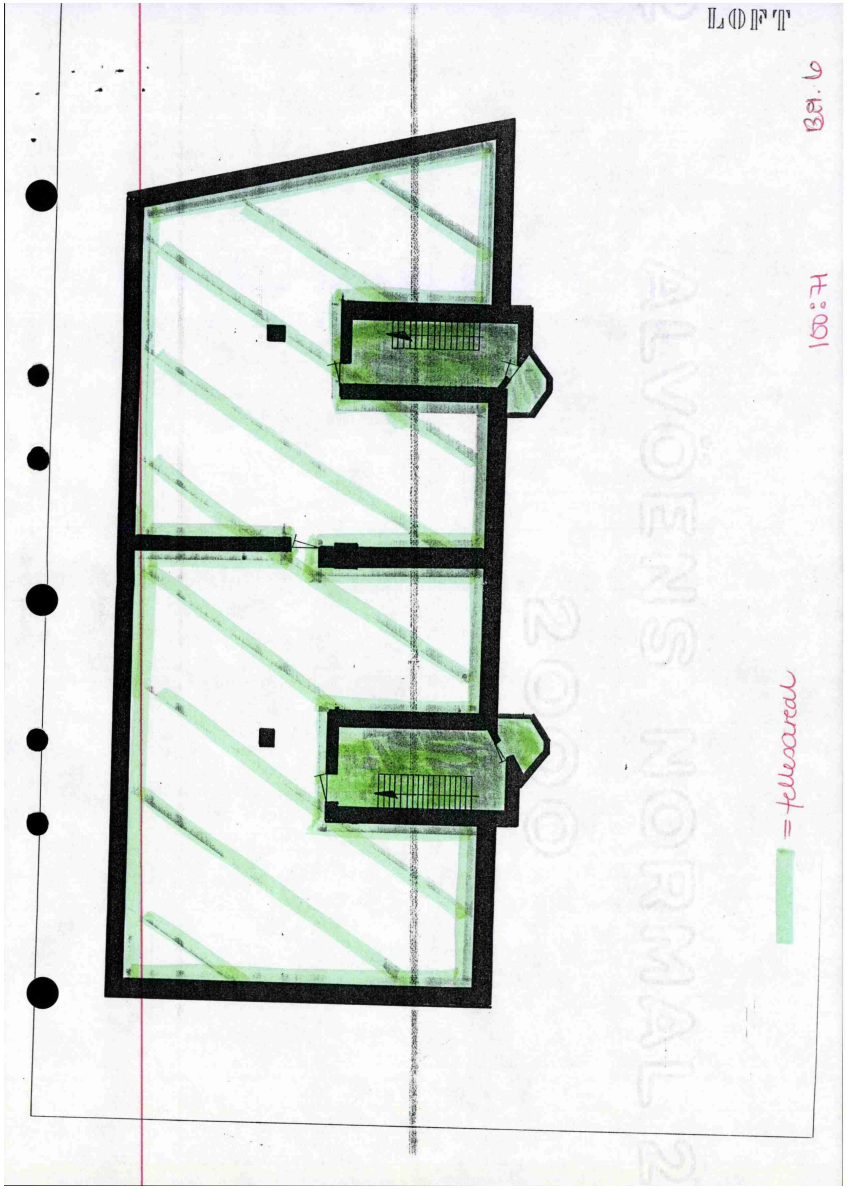

= Innredig plan
= fellesareal
= ytre avgrensning
DETTE
Bil. 1
Ltr. 71
U.sm.
Tørkerom
1


= Innvendig areal
= Tilleggsareal
= Uteareal/innganger
MÅL: 1:100
SNR. 01 02 03 11 12 13 14 21 22 23 24 31 32 33 34 41 42 43 44
BRAGERVEIEN 5, OSLO
GNR. 216 BNR. 88
1 ETG.
Bad WC
Balkong
Bad WC
Bad WC
Bad WC


2 ETG.
= fellesareal
= Enerverdig areal
= ytre avgrensinger
BAD WC
Bad 9 1 kom
Bad 9 1 kom
Bad 8 6 kom
Bad 11 8 kom
100.71
BA 3


3 ETG.
= fellesareal
= innvendig areal
= ytre utenvørs
BAD
WC
BOD
GANG
KJØKKEN
STUE
BALKONG
Bolig nr. 12
Bolig nr. 13
Bolig nr. 14
Bolig nr. 15
FEB 4 10:37


4 ETG.
= innvendig vegg
= fellesvegg
= ytre avgrensninger
Bad WC
Bad WC
Bad WC


LOFT
Bil. 6
100:7
= fellesareal

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0023/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brageveien 5A 0358 OSLO

Betegnelse: Gnr 216, bnr 3, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 216, bnr 3, snr 20 (ideell andel 1/5) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no