

# Brageveien 2E

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Brageveien 2E

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Vedlegg
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Svært attraktiv og innbydende 3-roms med flott, skjermet beliggenhet på populære Adamstuen. Balkong - Gjennomgående

Prisantydning	<b>6 450 000,-</b>
Omkostninger	<b>164 580,-</b>
Totalpris	<b>6 692 685,-</b>
Fellesgjeld	<b>78 105,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>4 127,-</b>
BRA-i	<b>62 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>1936</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

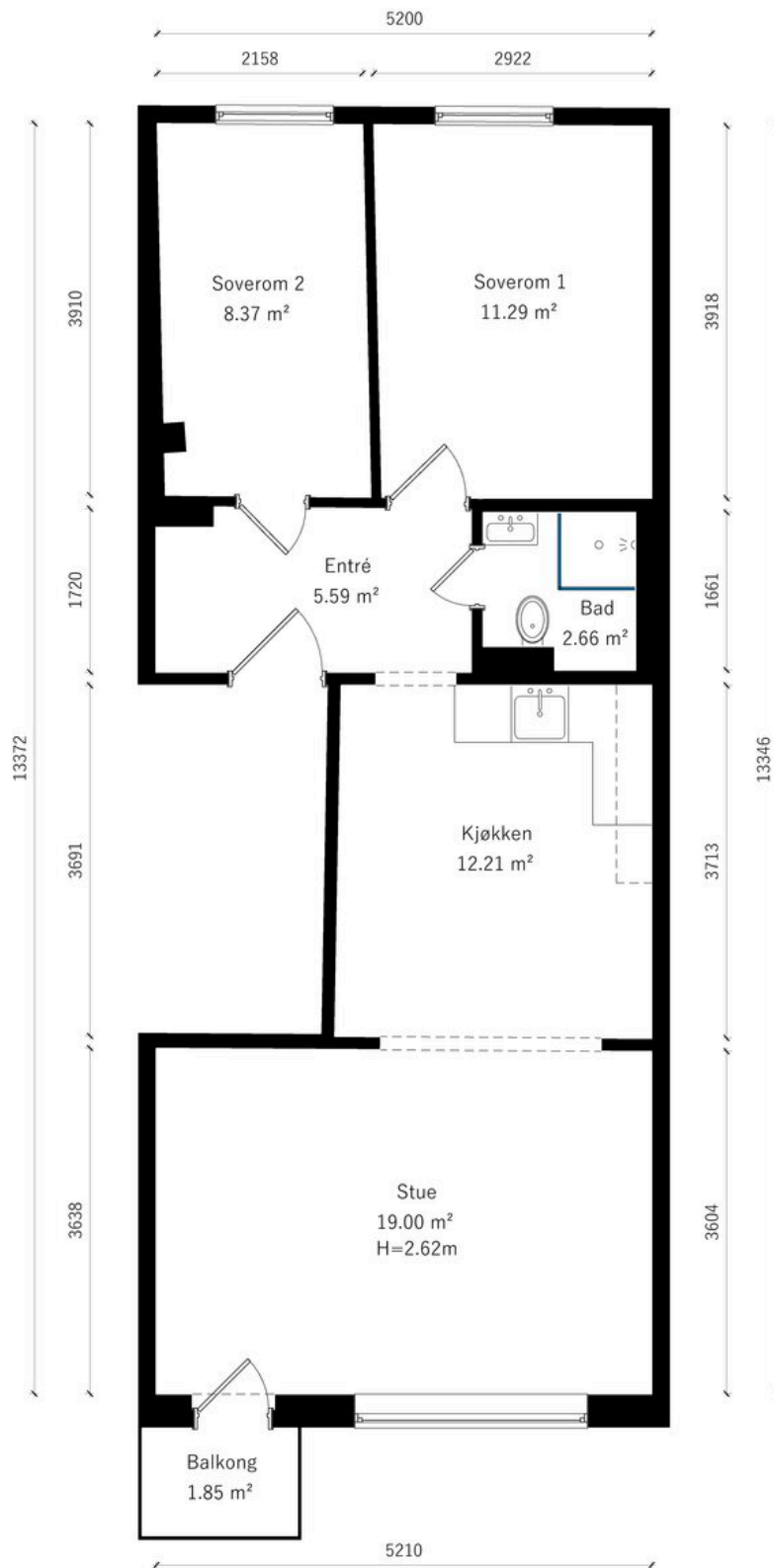
## Kort fortalt

Velkommen til Brageveien 2E! En attraktiv og innbydende 3-roms beliggende praktfullt til i en enveiskjørt gate rett ved den flotte parken Idioten. Leiligheten er gjennomgående med god planløsning, store vindusflater og godt lysinnslipp. Stuen har utgang til en flott balkong hvor lange sommerkvelder kan nytes. Herifra har man et flott utgangspunkt for å nyte alle byens fasiliteter.

### Høydepunkter:

- Balkong
- Stort kjøkken med god plass til spisebord
- To romslige soverom
- Varmtvann, fyring, internett og TV inkludert i felleskostnadene
- Leiligheten er oppgradert i 2025 med nytt gulv og nymalte flater
- Gjennomgående planløsning med store vinduer og godt lysinnslipp
- Gangavstand til kollektivtransport, "alt" av butikker, restauranter, parker og servicetilbud















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
13-0596/25

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Brageveien 2E, 0452 OSLO  
Gnr 217, bnr 42, snr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**  
Egge Eiendom ANS

**Kjøpesum og omkostninger**  
6 450 000,- (Prisantydning)  
78 105,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 528 105,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
163 200,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
164 580,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
177 280,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
6 692 685,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
6 705 385,- (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**  
1936

**Etasje**  
3

**Antall soverom**  
2

**Arealer**  
BRA-i: 62 kvm  
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:  
BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom  
Total BRA: 62 kvm.

**Innhold**  
3-roms: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren.

### Standard

**Bad:**  
Flislagt bad fra 2015 med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne, spalte ved gulvet for påvisning av lekkasje fra sisternen. 2 hengslede glassdører til dusjen. Benk med folierte fronter og nedsenket servant. Overskap med speildører. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Det er naturlig ventilasjon.

**Kjøkken:**  
Pent kjøkken i hvit laminat med glatte folierte fronter. Heltre eik benkeplate. 1 rustfri nedfelt kum. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Kullfilter avtrekksvifte. Montert komfyrvakt. Det er montert Aquastopp i benken.

**Balkong:**  
Utgang til balkong fra stuen. Vender mot Vidars gate. Oppført i malt betong. Lagt enkle tremmer på gulvet. Rekkverk i malt stål og med malte plater. Avløp gjennom dekket til avløpsrør. Høyde på rekkverk ca 92 cm. Areal ca 2 m<sup>2</sup>.

**Overflater:**  
Gulv: Fliser i baderom. Øvrige overflater har 1 stav parkett  
Vegger: Fliser i baderom. Øvrige overflater er malt.  
Himling: Malte overflater  
Takhøyde: Stuen ca 2,62 meter Soverom høyre ca 2,61 meter  
Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Utvendig > Vinduer Utvendig > Dører  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Innvendig > Radon  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme  
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling  
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv  
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon  
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

### Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:  
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år  
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år  
El-bil : 2.090 kroner for ett år  
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?  
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: sameie oppussing

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?  
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: sameie brageveien 2

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?  
Nei. Eventuell kommentar: sameie baragevein 2

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: haland gruppen as

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
Ja  
Beskriv: sprek i servant vask.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?  
Ja  
Oppgi type rapport og årstall: takst

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?  
Ja  
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takst

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?  
Ja  
Beskriv: se samleie årsrapport.

### Bygningssakkyndig

Murmester Willy Preintoft AS

### Byggemåte

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har malt inngangsdør. Sikkerhetslås og kikkhull. Lyd og branddør. B30, db35. Malt dør med isolerglass til balkong. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er montert i baderommet. Vannrørene er merket. Stoppekran på varmt og kaldt vann i skapet. Det er avløpsrør i leiligheten av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventil i yttervegg i lite soverom, tidligere kjøkken og i stuen

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker

# Energi og oppvarming

## Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

## Oppvarming

Oppvarming av leiligheten ved vannbåren varme til radiatorer i leiligheten. Sentralanlegg for varmt vann.

## Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og innehar derfor ikke denne informasjonen.

# Økonomi

## Felleskostnader

Kr 4 127,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, tv/internett, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader 3 721,20,-  
TV/bredbånd 406,-

Det er besluttet å øke felleskostnadene til 4 279,38 fra 01.01.2026. Det vil da bli totalt 4685,- i felleskostnader pr mnd.

## Andre utgifter

Faste løpende kostnader kan være strøm, eiendomsskatt, tv/internett, innboforsikring m.m

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

## Formuesverdi

Megler har rekvirert formuesverdi men ikke mottatt dette.

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Sameiet

## Navn og orgnr.

Sameiet Brageveien 2, orgnr. 975667243

## Om sameiet

Sameiet består av 56 seksjoner, 54 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til

bruk av en bruksenhet.

Sameiet Brageveien 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975667243, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning og sameiets revisor er BDO AS.

Styret opplyser i e-post pr. 05.12.25 at:

- Sameiet har hatt en sanering for sølv- og skjeggkre for flere år siden. Det er ikke rapportert om tilbakefall etter dette.

- Ingen pågående prosjekter i sameiet p.t

Utdrag fra årsberetningen 2024:

Det ble vedtatt under årsmøte at styre skal se på et felles avtrekkssystem.

- Styret opplyser at det ikke har skjedd noe her enda, men at det er på listen over saker de skal se på.

Oppussing av fem oppganger.

Høsten 2022 innhentet styret en vedlikeholdsrapport fra OBOS Eiendomsforvaltning for å kartlegge situasjonen for hele bygningsmassen i sameiet. Det ble påvist et behov for oppgradering, og arbeidet ble gjennomført i perioden november 2023 til januar 2024. Oppgradering av oppgangene ble finansiert ved kvartalsvise innbetalinger fra andelseiere.

Økonomi:

Sameiet har nå bygget opp en økonomisk buffer ved hjelp av engangsinnbetalinger. Det gjør oss bedre rustet til å håndtere uforutsette utgifter, slik som reparasjon av radiatorer som blir ødelagt og spyling av rør i oppgangene om de går tett.

Radiatorer:

Styret har fulgt opp radiatorvedlikeholdet nøye det siste året, noe som har medført ekstra utgifter. En rapport om vannkvaliteten er bestilt for å avdekke mulige problemer og gi råd for fremtidig bruk.

Skifte av vannpumpe:

Vinteren 2022/2023 var pumpen som pumper vannet rundt i radiatorene defekt, problemet ble forsøkt mitigert ved stadig lufting av problemet. Defekt pumpe ble skiftet ut før årets kuldeperiode av VVS gruppen.

Fugleskremmel:

Det har vært flere år med støy fra måker som lager leven på taket/nabolaget. Styret har nå kjøpt inn og plassert ut fugleskremmel på taket i D/E-oppgangen.

Utført vedlikehold:

2015: Våtromsrehabilitering - Skifte vannrør og soilrør

2013: Rehabilitering pipeløpene

2011: Utskifting av ytterdører

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i

dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

#### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett.

#### **Styregodkjennelse**

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

#### **Informasjon om fellesgjeld**

Kr 78 105,-pr. 27.11.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207470821

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,00%

Restsaldo 4 401 932,00

Innfrielsesdato: 30.11.2045

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS

Lånummer: 98207470821

Restsaldo: 78 105,62

Kapitalkostnader: 605,30

Administrasjonsavtale: Nei

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato (04.09.2025).

Sameiet har ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-ordning)

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

#### **Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**

Fjorårets regnskap (2024) viser et årsresultat på kr. 115 133,-

Budsjettet for inneværende år (2025) legger til grunn et overskudd på kr. 200 500,-

Regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av

selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik: Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes at det ble innkrevd kapitalinnkallinger.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og det skyldes utført vedlikehold. Les styrets arbeid for hva som er utført.

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

Arbeidskapital: Boligsameiet sine disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Sameiet Brageveien 2 hadde ved 31.12 negative disponible midler på kr. 88.634. Styret vurderer løpende hvilke tiltak som er nødvendig. Utfordringen til sameiet er økte kostnader til fyring om vinteren og det påvirker disponible midler. Styret har derfor inngått avtale om kassekreditt i Obos Banken.

#### **Budsjett 2025:**

Det er budsjettert med kr 365.000 til større vedlikehold som omfatter blant annet takvindu.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader: Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

#### **Vedtekter og husordensregler**

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Større oppussing skal uten unntak varsles til styret. Dette er særdeles viktig om det gjelder vann og strøm.
- Postkasseskilt og ringeklokkeskilt skal bestilles gjennom vaktmester innen 1 uke etter innflytting. Det skal ikke tapes på navnelapper på postkasser eller callinganlegg.
- Ved bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av leietaker.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

#### **Dyrehold**

Vedtekter/husordensregler inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

#### **Sameiets forsikring**

Tryg Forsikring

Polisenr. 6600206

# Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 754 kvm (Eiertomt)  
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.  
Tomtegrenser er ikke kontrollert.  
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

Det vil bli skiltet med Nordvik eiendomsmegling ifm felles 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 sentral beliggenhet på attraktive Adamstuen/ Bislett. Her bor man i umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter. I nærområdet har du alt du måtte trenge av dagligvareforretninger, vinmonopol, apotek m.m. Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen og to sushi-restauranter. Nærmeste matvareforretning ligger rett ved, og etter en kort spasertur ned Thereses gate, kan du nyte en god espresso på Kaffebrenneriet, eller kjøpe ferske rundstykker på Godt Brød. Området er kjent for sine frodige og grønne omgivelser. Varme dager kan nytes i Stensparken, på "Idioten", eller på St. Hanshaugen som er et naturlig samlingspunkt på sommerstid med gressplener, fontener, uteservering/konserter og lekeplasser for barn.

Fra leiligheten er det en kort spasertur til populære St. Hanshaugen. Her finner man bl.a. hyggelige kaféer og restauranter som Java, Pascal, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Smalhans. St. Hanshaugen har også flere sjarmerende nisjebutikker, som blant annet Roleur med eget sykkelverksted og vinbar, Gutta på Haugen, Eske og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Det er også kort vei til Majorstuen og en av Oslos mest populære handlegater, Bogstadveien, med eksklusive butikker, utesteder med mer. Ca. 20 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv med kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Leiligheten har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo rolig, men likevel svært sentralt!

God offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr 18 Ljabru - Rikshospitalet og nr 17 Grefsen - Rikshospitalet går jevnlig og er raskeste vei til sentrum. Buss (21-, 33-, 37-) tar deg effektivt til Aker Brygge/Tjuvholmen, sentrum eller marka. Nytt stopp for flybussen utenfor Bislett Stadion, flybussen tar ca. 56 minutter til Oslo Lufthavn.

SATS Elixia etablerte seg med et stort treningssenter på Bislett i 2010. Det er i tillegg flere andre treningsalternativer i nærheten, som Bislett Bad med svømmebasseng, rimelige alternativer som FitnessExpress og Evo, samt at det er mulig å bruke Bislett Stadion og dens tilhørende innendørs løpebane til trening gratis.

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, HiOA, Westerdals, Tannlegehøgskolen, og kun en kort busstur unna Handelshøgskolen BI, Universitetet i Oslo m.fl. Det er også gangavstand til barnehager og Bolteløkka skole.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 23.07.1937. 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkkenet var tidligere plassert på den minste soverommet. Dette er flyttet ut i det som tidligere var hall.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Det er i Thereses gate 12 søkt om bruksendring fra butikk til bolig. For ytterligere informasjon se saksnummer 2025/20823 på Oslo kommune sine hjemmesider. Det er i Thereses gate 8 B gitt tillatelse til oppføring av to takarker med en glugge imellom, innbygging av innfelt takterrasse, takoppbygg med terrasse over. For ytterligere informasjon se saksnummer 202316569 på Oslo kommune sine hjemmesider.

Det er i Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 pågående

detaljregulering - Sykkeltrasé. For ytterligere informasjon se saksnummer 202207037 på Oslo kommune sine hjemmesider

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/42/37:

28.12.1935 - Dokumentnr: 990783 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2024 - Dokumentnr: 2049775 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1975 - Dokumentnr: 523454 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 37

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 944/53210

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 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 ikke på gul liste/SEFRAK.

## 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **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](http://hjem.no/finn) 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## **Om oppdraget**

### **Meglervederlag**

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 125 000,-  
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-  
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 900,-  
Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 900,-  
Tilrettelegging kr. 15 900,-  
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-  
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 197 308,- 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 3. desember 2025

### **Megler**

Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 90040340

### **Meglerforetaket**

Nordvik Bygdøy Allé  
Bygdøy Alle 34  
0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS  
Org. nr.: 914457750

### **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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Brageveien 2E

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

<b>Bolteløkka skole (1-7 kl.)</b> 366 elever, 19 klasser	<b>6 min</b> ⚡ 0.5 km
<b>Marienlyst skole (1-10 kl.)</b> 975 elever, 70 klasser	<b>13 min</b> ⚡ 1.1 km
<b>Ila skole (1-7 kl.)</b> 550 elever, 28 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b> 417 elever, 24 klasser	<b>6 min</b> ⚡ 0.5 km
<b>Kristelig gymnasium (8-10 kl.)</b> 412 elever, 30 klasser	<b>11 min</b> ⚡ 0.9 km
<b>Heltberg Bislett</b>	<b>10 min</b> ⚡
<b>Akademiet videregående skole O...</b> 450 elever	<b>11 min</b> ⚡ 0.9 km

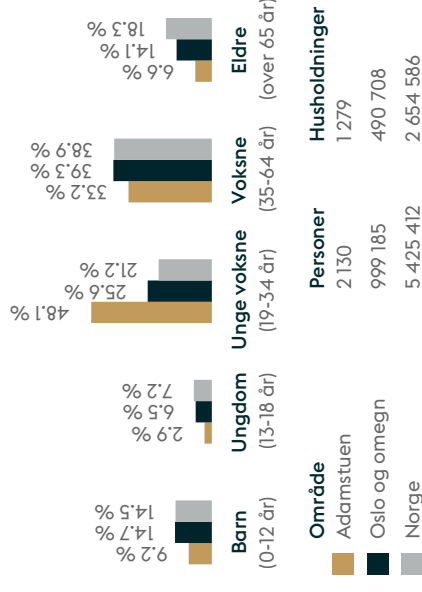
## Offentlig transport

🚶 <b>Stensgata</b> Linje 17, 18	<b>3 min</b> ⚡ 0.2 km
🚶 <b>Adamstuen</b> Linje 19N	<b>3 min</b> ⚡ 0.2 km
🚶 <b>Majorstuen</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>18 min</b> ⚡ 1.5 km
🚶 <b>Nationaltheatret stasjon</b> Totalt 10 ulike linjer	<b>6 min</b> ⚡ 2.3 km
🚶 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>11 min</b> ⚡ 3.9 km

## Barnehager

<b>Amigos Vestre Aker barnehage (...)</b> 16 barn	<b>7 min</b> ⚡ 0.6 km
<b>Nvh-Barnehagen (1-5 år)</b> 44 barn	<b>7 min</b> ⚡ 0.6 km
<b>Fagerborg menighetsbarnehage (...)</b> 68 barn	<b>8 min</b> ⚡ 0.6 km

## Aldersfordeling



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

## Naboskapet

Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

## Sport

🏀 Idioten balløkke	3 min ⚡
🏀 Ullevålsvn. spesialscole	3 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

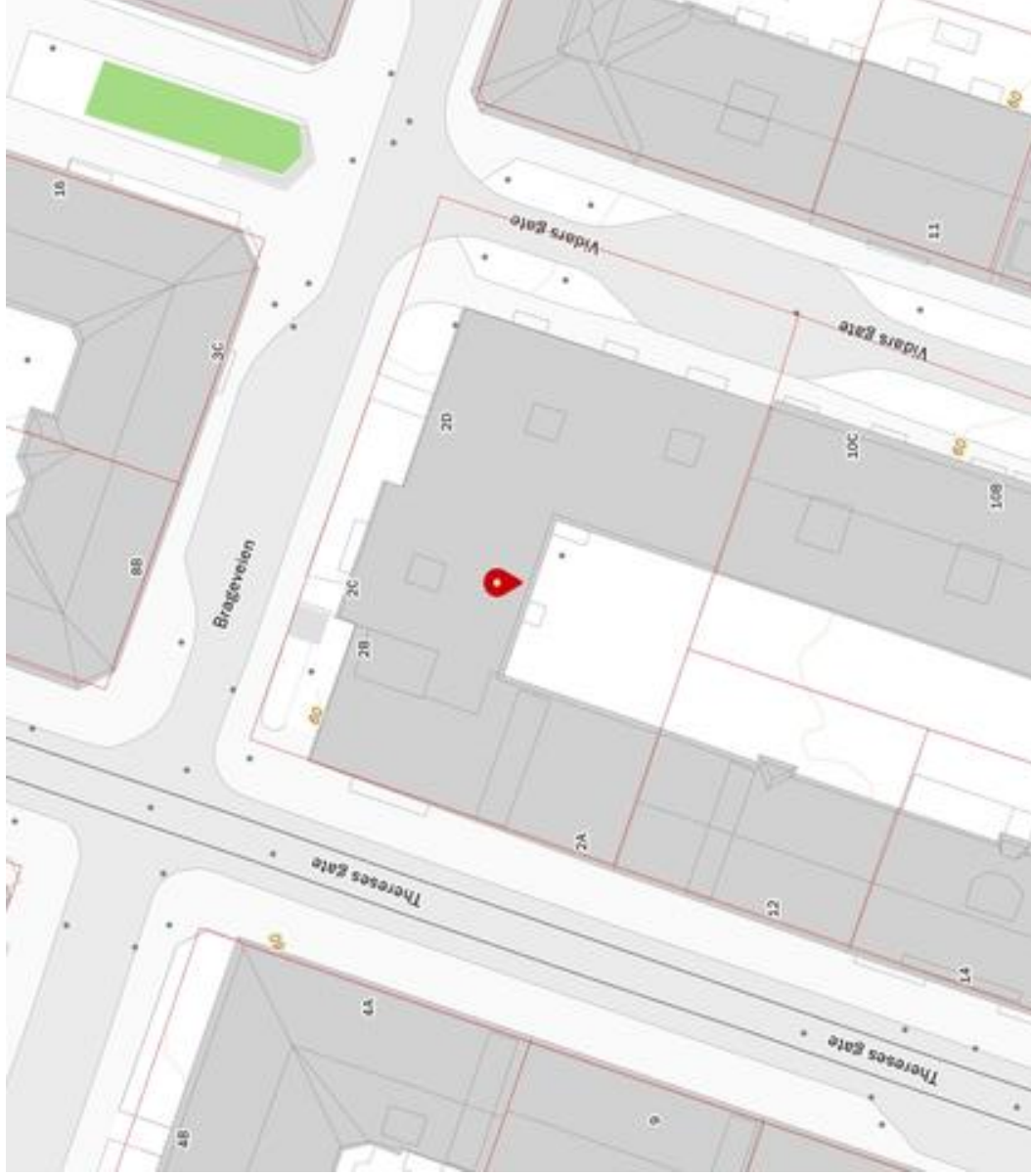
Veldig bra 93/100

### 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 profillen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Brageveien 2 E, 0452 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 217, bnr. 42, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 10908-1405

Referansenummer: RQ1732

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS

Sertifisert Takstingeniør: Willy Preintoft



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdanning innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verddivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, frittseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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





### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk som er tatt i bruk i 1936 og oppført med 5 etasjer samt kjeller  
Organisert i sameiet Sameiet Brageveien 2, og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Sameiet er oppdelt i 56 seksjoner hvor nr. 2 og 3 er næring, øvrige er bolig

Seksjon nr. 37, H0302 er beliggende i 3 etasje og har inngang fra Vidars gate.  
Leiligheten er innvendig dels oppgradert til dagens standard med nye overflater i 2025. Baderommet er noe eldre konstruksjon, årstall for oppgradering er opplyst til ca 2015.

Utgang til balkong fra stuen, ca 2 m<sup>2</sup>. Vender mot Vidars gate.

Seksjonen er innredet med entre, 2 soverom, badrom, kjøkken og stue  
Kjøkken var opprinnelig i lite soverom og flyttet ut til forstuen for å lage ett ekstra soverom.

En bod i kjeller nr. 37, areal opplyst til ca 5 m<sup>2</sup> BRA

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

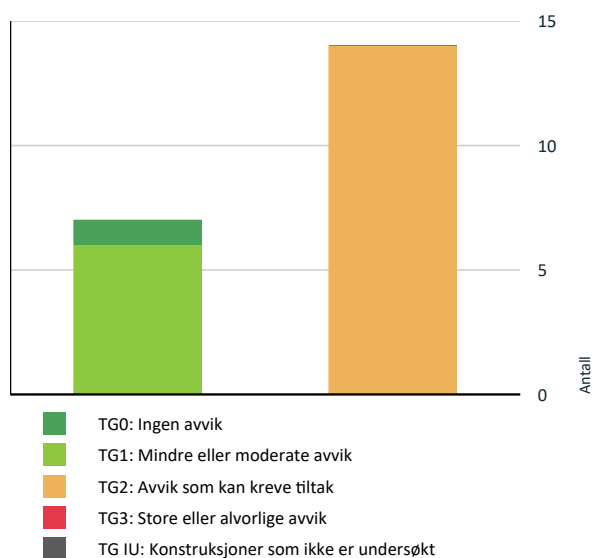
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Kjøkken er flyttet fra baksiden og frem til forstuen. Tidligere kjøkken er nå soverom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
-  [Tekniske installasjoner > Vannbåren varme](#) [Gå til side](#)
-  [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)
-  [Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

-  **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
-  [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
-  [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)
-  [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)
-  [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1936

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nye overflater i leiligheten Diverse mindre arbeider på elektrisk anlegget
------	---------------	---

## UTVENDIG

### TC 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Løse vridere på noen av vinduene

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Løse vridere bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduene, bør det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting for å unngå redusert isolasjonsevne, trekk og fuktskader.

### TC 2 Dører

Leiligheten har malt inngangsdør. Sikkerhetslås og kikkhull. Lyd og branndør. B30, db35

Malt dør med isolerglass til balkong.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vindu

Noe malingslitt dør til balkong

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av vinduet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Noe malingslitt dør til balkong bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for funksjonssvikt.

# Tilstandsrapport



Inngangsdøren



Inngangsdøren



Dør til balkong

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stuen. Vender mot Vidars gate. Oppført i malt betong. Lagt enkle trekker på gulvet. Rekkverk i malt stål og med malte plater. Avløp gjennom dekket til avløpsrør. Høyde på rekkverk ca 92 cm. Areal ca 2 m<sup>2</sup>

**Årstall:** 1936

**Kilde:** Kontaktperson

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Noe malingslitasje og sprekker i malte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Malingslitasje og sprekker i overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og korrosjon.



Balkong

## INNVENDIG

## **TG 1** Overflater

# Tilstandsrapport

## GULVER:

Fliser i badrom. Øvrige overflater har 1 stav parkett

## VEGGER:

Fliser i badrom. Øvrige overflater er malt.

## HIMLING:

Malte overflater

## TAKHØYDER:

Stuen ca 2,62 meter

Soverom høyre ca 2,61 meter

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen.

Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på takhøyder

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### HELNINGSAVVIK:

Stuen er det målt 10 mm

Soverom venstre er det målt 7 mm

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.

Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Årstall: 1936

Kilde: Kontaktperson

## 1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte dører

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

# Tilstandsrapport



Baderommet



Baderommet

## 3. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering eller rehabilitering av våtrommet, da mer enn 50 % av normal levetid er passert. Eldre baderom utgjør en risikokonstruksjon, og det er økt fare for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

## 3. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30 mm

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering eller rehabilitering av våtrommet, da mer enn 50 % av normal levetid er passert. Eldre baderom utgjør en risikokonstruksjon, og det er økt fare for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

## 3. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk som hjelpesluk og stålsluk som hovedsluk.  
Ukjent type tettesjikt/membran.

Det er to sluk i baderommet, ett i dusjen og ett under benken. Sluk under benken er ett hjelpesluk.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det bør om mulig innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.  
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranløsningen er økt risiko for at tettesjiktet har begrenset effekt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



To sluk i gulvet



Hovedsluk i dusjen



Hjelpesluk ved benken

## 3. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult systerne, spalte ved gulvet for påvisning av lekkasje fra sisternen. 2 hengslede glassdører til dusjen. benk med folierte fronter og nedsenket servant. Overskap med speildører. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servanten bør skiftes ut eller repareres for å hindre videre skade og lekkasje, samt for å unngå risiko for vannskader og redusert funksjonalitet.

# Tilstandsrapport



Baderommet

## 3. ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Ventil på vegg til kanal.

**Årstall:** 1936

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre luftutskiftningen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inn klima.

## 3. ETASJE > BAD

### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger. Leiligheten har ikke vært i bruk over lang tid, da den har vært under oppgradering.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen. Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fukt eller skade, da det ikke er mulig å utelukke skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonene uten hulltaking.

Konsekvensen av manglende tilgang til skjulte konstruksjoner er at eventuelle skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økt risiko for omfattende skader over tid.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken er flyttet fra lite soverom og til dagens plassering.

Hvit laminat med glatte folierte fronter. Heltre eik benkeplate. 1 rustfri nedfelt kum. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Kullfilter avtrekksvifte. Montert komfyrvakt. Montert Aquastopp i benken.

# Tilstandsrapport



Kjøkken



Komfyrvakt



Aquastopp

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### **TG 2** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Kontaktperson

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **TG 1** Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er montert i baderommet. Vannrørene er merket. Stoppekran på varmt og kaldt vann i skapet.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson



Skap med samlestok



Merking av rør

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i leiligheten av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 1936



Avløp i kjøkkenbenken

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventil i yttervegg i lite soverom, tidligere kjøkken og i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende ventilasjon ut av kjøkken, kun kullfiltervifte.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avtrekksventilasjon fra kjøkkenet, da kun kullfiltervifte ikke gir tilstrekkelig fjerning av fukt og matos.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

## Varmtvannstank

Sentralanlegg for varmt vann.

Anlegget for varmt forbruksvann er ikke besiktiget eller vurdert av takstmannen. Ansvaret for eventuell kontroll ligger på

# Tilstandsrapport

sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert firma.

## TO 2 Vannbåren varme

Oppvarming av leiligheten ved vannbåren varme til radiatorer i leiligheten.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS - firma  
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre radiatorer i leiligheten med eldre av varmen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av det vannbårne varmeanlegget og radiatorene av et autorisert VVS-firma, for å avdekke eventuelle feil eller slitasje.

Konsekvensen av å ikke undersøke eller vedlikeholde eldre radiatorer og varmeanlegg kan være redusert funksjon, lekkasjer eller plutselig svikt, noe som kan føre til manglende oppvarming og potensielle følgeskader på bygningsmassen.



Radiator i leiligheten



Radiator i leiligheten

## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles trapperom.

Automatsikringer. 6 fordelingskurser i skapet samt hovedsikring

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

Foreligger ingen opplysninger.

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

Ja

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Diverse mindre arbeider på elektrisk anlegget**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

# Tilstandsrapport

Røykvarsler og pulverapparat i leiligheten.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtakelse.

Eier opplyser:

Eldre pulverapparat i leiligheten fra 2015 skal byttes til nytt, var ikke innkjøpt ved befaringen.

Røykvarsler er i leiligheten men er ikke montert ved befaringen.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

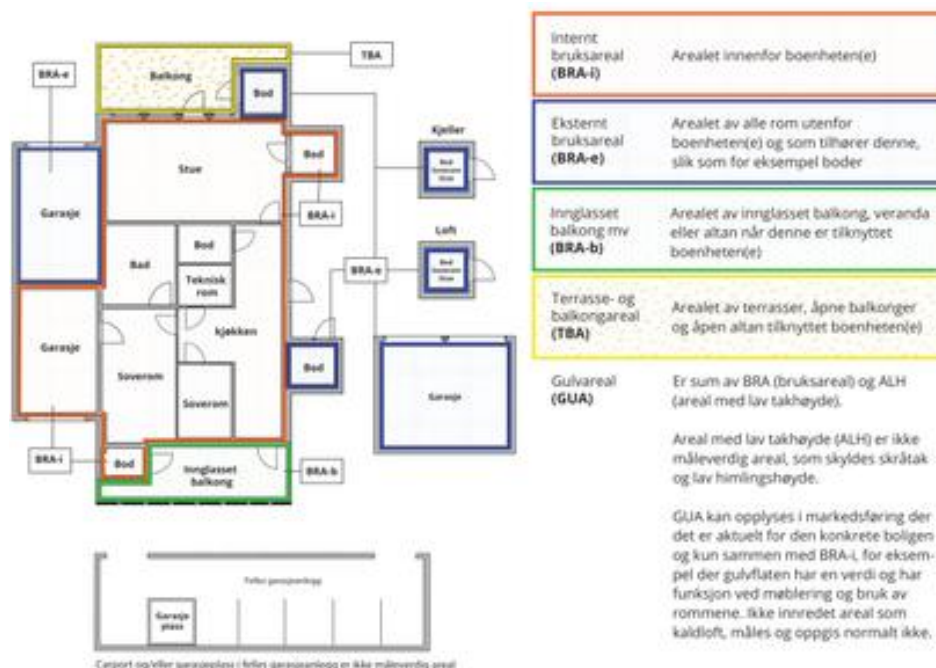
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	62			62	2
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>62</b>	<b>5</b>			<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:  
Balkong ved stuen, ca 2 m<sup>2</sup>

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:  
Bod i kjeller ca 5 m<sup>2</sup>

"Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker»

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Kjøkken er flyttet fra baksiden og frem til forstuen. Tidligere kjøkken er nå soverom.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* 2025

Nye overflater på gulv og vegger. Ny innredning i kjøkken.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	62	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Jens Petter Bjørndal	Eiers representant

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	42		37	1458.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Brageveien 2 E

#### Hjemmelshaver

Egge Kirsti Mette

#### Boligselskap

Sameiet Brageveien 2

#### Eierandel

944 / 53210

#### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning,  
Tlf: 22 86 55 00

#### Organisasjonsnr

975667243

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i rolig boligstrøk med blokkbebyggelse og eldre bygårder mellom Adamstuen og Bislett. Eiendommen er beliggende på hjørnet av Thereses gate, Brageveien og Vidars gate. Inngang til oppgang D fra Brageveien.

Gode offentlige kommunikasjoner i området. Kort vei til nærbutikk, samt gangavstand til park, Majorstuen og sentrum. Normal gateparkering i området.

### Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

### Regulering

Byggeområde for boliger, S-2255, datert 28.07.1977

### Om tomten

Flat hjørnetomt. Liten grønn forhage mot Brageveien. Asfaltert gårdsplass.

### Bebyggelsen

Boligblokk som er tatt i bruk i 1936 og oppført med 5 etasjer samt kjeller  
Organisert i sameiet Sameiet Brageveien 2, og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Sameiet er oppdelt i 56 seksjoner hvor nr. 2 og 3 er næring, øvrige er bolig

Seksjon nr. 37, H0302 er beliggende i 3 etasje og har inngang fra Vidars gate.

Leiligheten er innvendig dels oppgradert til dagens standard med nye overflater i 2025. Baderommet er noe eldre konstruksjon, årstall for oppgradering er opplyst til ca 2015.

Utgang til balkong fra stuen, ca 2 m<sup>2</sup>. Vender mot Vidars gate.

Seksjonen er innredet med entre, 2 soverom, badrom, kjøkken og stue  
Kjøkken var opprinnelig i lite soverom og flyttet ut til forstuen for å lage ett ekstra soverom.

En bod i kjeller nr. 37, areal opplyst til ca 5 m<sup>2</sup> BRA

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	26.11.2025	Ambita, Norges Eiendommer	Gjennomgått		Nei
Jens Petter Bjørndal	13.11.2025	Muntlige opplysninger under befaringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.1935	Fra byggeåret	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.11.1975	Fra oppdelingbegjæringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.12.2025	Oversendt av eier på mail Diverse mindre arbeider på anlegget	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	02.12.2025	Oversendt av megler på mail	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RQ1732>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Bjærdal, Jens Petter

9578-5994-4-570431

2025-12-02 09:38:03

---



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  
2. des. 2025

Oppdragsnummer  
13-0596/25

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Brageveien 2E, 0452 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Bygdøy Allé
<b>Selgere</b> Egge Eiendom ANS	
<b>Fullmektige</b> Jens Petter Bjørdal for Egge Eiendom ANS	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 6. desember 2000	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: sp2724626 Forsikret i: if forsikring as	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: sameie oppussing

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: sameie brageveien 2

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

Nei

Eventuell kommentar: sameie baragevein 2

---

**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?**

Nei

---

**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: haland gruppen as

---

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

Nei

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: sprek i servant vask

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: takst

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takst

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: se samleie årsrapport

---

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 uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 13-0596/25

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Bjørdal, Jens Petter**

Dato

**2025-12-02**

Identifikasjon

 **bankID** Bjørdal, Jens Petter



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

Bygdøy Allé Eiendom AS  
Nordvik Bygdøy Allé v/Camilla Lindstad  
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO  
E-post: c.lindstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0596/25 . Vår ref.: 1005-1-37

Dato: 27.11.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Brageveien 2  
Organisasjonsnr: 975667243  
Seksjonseier: Egge Eiendom Ans  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 37  
Adresse: Brageveien 2 E, 0452 OSLO  
Seksjonsnummer: 37  
Gnr. 217  
Bnr. 42

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6600206.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje/biloppstillingsplass følger ikke med leiligheten. Utleie må meddeles styret og/eller forretningsfører til registrering. Styret har vedtatt pga svak likviditet og kreve inn ekstra penger med kapitalinnkallinger mars, juni, juli og september. På kr 140.000 (fordelt etter fordelingsnøkkel) hver gang.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** Obos-Banken AS  
Lånenr.: 98207470821  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,00%  
Restsaldo: 4 401 932,00  
Innfrielsesdato: 30.11.2045  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 127,20,-

#### Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/bredbånd	3 721,20	4 279,38 fra 01.01.2026
	406,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	19,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 249,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	81 002,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>Obos-Banken AS</b>
Låne nummer:	98207470821
Restsaldo:	78 105,62
Kapitalkostnader:	605,30
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 105,62,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå pr. e-post: [eirik.skara@obos.no](mailto:eirik.skara@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Anna Kiperberg Werenskjold, e-post: [bragevn2@styrerommet.no](mailto:bragevn2@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

## Ordensregler for Sameiet Brageveien 2

1. Det skal være generell ro i sameiet i tidsrommet 23.00 til 07.00 (09.00 i helgene). Dvs. at naboer ikke skal høre din musikk eller annet som generer for natteroen. Kun dempete samtaler for lukkede vinduer i dette tidsrommet.

2. Fester skal uten unntak annonseres med oppslag for de oppgangene som kan bli berørt av støy. Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken leilighet det gjelder og telefonnummer.

Avspilling av høy musikk samt samtaler gjøres for **lukkede vinduer** mot bakgård (voldsom resonans).

3. Større oppussing skal uten unntak varsles til styret. Dette er særdeles viktig om det gjelder vann og strøm. Det skal også henges opp skriftlig oppslag i oppgang med kontaktinformasjon slik at naboer vet hvem en skal banke på hos eller ringe ved eventuelle komplikasjoner. Stenging av vann **må** varsles berørte naboer senest klokken 12.00 dagen i forveien.

Oppussing som skaper støy skal skje på dagtid, dog ikke før 10.00 på lørdager. Ingen oppussing som skaper støy skal forekomme på søndager eller andre helligdager.

4. Hensetting av møbler, andre gjenstander og søppel i fellesarealene (ganger, kjeller, bakgård, søppelområde) tillates ikke. Hensatte gjenstander kjøres bort for beboers egen regning (pris for dette fastsettes av vaktmester).

Styret gir normalt tillatelse til midlertidig lagring av gjenstander forutsatt at disse tydelig merkes med **eier og avtalt dato** for fjerning. Motorkjøretøyer i bakgård tillates kun etter avtale med Styret.

5. Postkasseskilt og ringeklokkeskilt skal bestilles gjennom vaktmester innen 1 uke etter innflytting. Det skal ikke tapes på navnelapper på postkasser eller callinganlegg.
6. Barnevogner kan settes i oppgangene. Sykler kan imidlertid bare plasseres i bakgård. Det finnes også en sykkelbod nede i B-kjelleren.
7. Bruk av bakgård til arrangementer må avtales særskilt med Styret. Uansett er musikk og åpen ild ikke tillatt.
8. Lufting skjer ikke gjennom oppgangen. Ventilene på bad og kjøkken skal i prinsippet alltid være helt åpne. Dette for å sikre optimal luftkvalitet. Ta kontakt med Styret for å få hjelp til å åpne disse.
9. Spjeld på ildsted må være alltid lukket når ikke peisen ikke er i bruk slik at pipetekken ikke forsvinner for andre beboere.
10. Sameier er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

Styret, 20. september 2006

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BRAGEVEIEN 2

Organisasjonsnummer: 975667243

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mars kl. 09:00 til 9. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Forslag til vedtak:

Eirik Skarå fra Obos leder møtet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

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

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitne ble Herman S. Bordal foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 7. Bygging av sykkelkur i bakgården

Bakgården blir hyppig brukt til beboernes sykler.

På grunn av sprengt kapasitet i sykkelbod i kjelleren og ønske om estetisk og funksjonell utvikling av bakgården i sameiet, har det over flere år vært ønskelig med bygging av et sykkelkur i bakgården.

Styreleder foreslår å sette av 150.000 kroner for å få bygget et enkelt sykkelskur langs den sørlige siden av bakgården. Arbeidet vil settes ut på anbud, og finansieres ved hjelp av én kapitalinnkalling. Styreleder fungerer som prosjektleder og arbeidet vil gjennomføres vår/sommer 2025.

**Forslag til vedtak:**

vedta



**Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Valg av tillitsvalgte

Det skal på årsmøte 2025 velges ny styreleder og varamedlem.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anna Kiperberg Werenskjold (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anna Kiperberg Werenskjold

Protokollen signeres av:

Møteleder: Eirik Skarå /s/

Protokollfører: Eirik Skarå /s/

Protokollvitne: Herman S. Brodal /s/

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Glenn Thore Sæbø (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Glenn Thore Sæbø



**VEDTEKTER**  
**for**  
**Eierseksjonssameiet Brageveien 2**

**tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 15.04.09, 21.03.13 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31**

**§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 217 bnr 42, seksjon 1-56, i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 56 seksjoner, 54 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

**§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

**§ 5. HUSORDENSREGLER**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

**§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

### **§ 7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad (med unntak av felleskostnader) fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

### **§ 8. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk. (Esl § 19 femte ledd jf § 20 annet ledd. Vedlikeholdsplikt for deler av fellesareal krever tilslutning fra seksjonseier). Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

### **§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

### **§ 10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fra to til fire andre medlemmer og 2 varamedlemmer. Alle velges for 1 år av gangen.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Alle enkeltsaker, hvis gjennomførelse utgjør mer enn 10% av årlige innkrevde felleskostnader, skal før de iverksettes forelegges for sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig kun når 3 medlemmer er til stede. Styret ansetter forretningsfører for sameiet.

### **§ 11. SAMEIERMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. (De nye stemmerettsreglene i esl § 37 medfører ingen endring der seksjonering er skjedd før lovens ikrafttreden. Ønskes de nye reglene innført krever dette tilslutning fra alle sameierne.) Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

### **§ 12. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **§ 13. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

#### **§ 14. GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**Oslo, 15. april 2009**

---



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1005  
SAMEIET BRAGEVEIEN 2

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET BRAGEVEIEN 2

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mars kl. 09:00 og lukker 9. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1005>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bygging av sykkelskur i bakgården
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BRAGEVEIEN 2

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Eirik Skarå fra Obos leder møtet.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitne ble Herman S. Bordal foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

---

Sak 7

## Bygging av sykkelskur i bakgården

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Bakgården blir hyppig brukt til beboernes sykler.

På grunn av sprengt kapasitet i sykkelbod i kjelleren og ønske om estetisk og funksjonell utvikling av bakgården i sameiet, har det over flere år vært ønskelig med bygging av et sykkelskur i bakgården.

Styreleder foreslår å sette av 150.000 kroner for å få bygget et enkelt sykkelskur langs den sørlige siden av bakgården. Arbeidet vil settes ut på anbud, og finansieres ved hjelp av én kapitalinnkalling. Styreleder fungerer som prosjektleder og arbeidet vil gjennomføres vår/sommer 2025.

**Forslag til vedtak**

vedta

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det skal på årsmøte 2025 velges ny styreleder og varamedlem.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anna Kiperberg Werenskjold

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Glenn Thore Sæbø

Er interessert i å være med å få til god og økonomiske vedligeholdsplaner og løsninger for borettslaget/bygget.

Har erfaring fra byggebransjen og prosjektledelse.

---

# Årsrapport for 2025

## **Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

## **Styret**

Styreleder Anna Kiperberg Werenskjold

Styremedlem Christina Andvin Tsolakis

Styremedlem Herman Schrader Bordal

Varamedlem Dagfinn Sagen

## **Kontaktinformasjon**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på e-post: [bragevn2@styrerommet.no](mailto:bragevn2@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### **Vibbo**

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

## **Generelle opplysninger om Sameiet Brageveien 2**

Sameiet Brageveien 2 består av 4 næringsseksjoner og 52 boligseksjoner.

Sameiet Brageveien 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975 667 243, og ligger i Oslo kommune.

## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

## **ÅRSREGNSKAPET**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes at det ble innkrevd kapitalinnkallinger.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og det skyldes utført vedlikehold. Les styrets arbeid for hva som er utført.

### **Resultat**

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

### **Arbeidskapital**

Boligsameiet sine disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Sameiet Brageveien 2 hadde ved 31.12 negative disponible midler på kr. 88.634.

Styret vurderer løpende hvilke tiltak som er nødvendig. Utfordringen til sameiet er økte kostnader til fyring om vinteren og det påvirker disponible midler. Styret har derfor inngått avtale om kassekreditt i Obos Banken.

**[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]**

## **Budsjett 2025**

Det er budsjettert med kr 365.000 til større vedlikehold som omfatter blant annet takvindu.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25 og to kapitalinnkallinger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Styrets arbeid

- Kommunikasjon med beboere. Styret i Brageveien har gjennom året vektlagt å holde beboere orientert om hva som skjer i sameiet. Dette har styret gjort ved hjelp av sameiets facebook-side og Vibbo. Vi har minnet om vaskeritider, kommunisert om bruken av Defigo, dugnad, vedtekter og ordensregler, samt status for takvinduer. Vi har også brukt disse kanalene til å minne om brannvern, oppfordret om å melde inn saker til årsmøtet og annen generell informasjon.
- Dugnad 7. mai. Ved hjelp av et knippe beboere avholdt vi dugnad, ryddet opp og kastet hensatte møbler, rusk og rask i fellesarealene. Styret bestilte inn container til bruk under dugnad. I tillegg kjøpte vi inn rikelig med planter, jord og nye blomsterpotter slik alle oppganger har en eller to blomsterpotter utenfor hovedinnganger, og det er mange flere pottes i bakgården. Vi har kjøpt inn vannkanner slik det skal være enkelt å vedlikeholde for beboerne.
- Buffer og sunn økonomisk drift. Etter flere år med helt tom kasse som følge av ekstraordinært høye strømutgifter, har sameiet nå bygget opp en økonomisk buffer ved hjelp av engangsinnbetalinger. Det gjør oss bedre rustet til å håndtere uforutsette utgifter, slik som reparasjon av radiatorer som blir ødelagt og spyling av rør i oppgangene om de går tett.
- Fugleskremsel. Det har vært flere år med støy fra måker som lager leven på taket/nabolaget. Styret har nå kjøpt inn og plassert ut fugleskremsel på taket i D/E-oppgangen.
- Maling av fasade. Som følge av en stor grafitti på nordveggen på sensommeren, fikk styret ved hjelp av vaktmester gjennomført fjerning av denne med maling av veggen. På vinteren/våren 2025 males også vestveggen av fasaden.
- Oppgradering vaskeri. Styret har arbeidet med utskifting av betalingsløsning og bookingsystem i felles vaskeri. Nytt system vil være på plass i slutten av mars.

- Styret har hatt anbud på bytte av takvinduer, samt fått evaluert tilstanden på eksisterende bærende struktur. Flere tilbydere har sett og bydd på jobben. Leverandør ble valgt basert på pris, fremgangsmåte og seriøsitet. Nye glass er nå satt i produksjon.
- Etter fjorårets stadige radiator-lekkasjer har vi fulgt opp VVS gruppen for å evaluere årsaken til lekkasjene i varmeanlegget for å forhindre fremtidige kostnader, faktorer som kan føre til radiatorlekkasjer er sjekket ut, slik som pumpetrykk og partikkelmengde i vannet.
- Styret har også gjennomgått detaljer rundt hvilke evalueringer som ble gjort m.t.p ventilasjonsanlegget etter oppussingen i 2015, og vil minne på hvordan god sirkulasjon og avtrekk skal oppnås i leiligheten i egen post

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BRAGEVEIEN 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BRAGEVEIEN 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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/revisionsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SAMEIET BRAGEVEIEN 2**  
**ORG.NR. 975 667 243, KUNDENR. 1005**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 228 839	3 056 904	2 795 000	3 065 000
Vaskeri	3	17 470	13 430	15 000	15 000
Andre inntekter	4	1 535	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 247 844</b>	<b>3 070 334</b>	<b>2 810 000</b>	<b>3 080 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	5	-20 268	-19 388	-21 150	-21 500
Styrehonorar	6	-143 750	-137 500	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	7	-10 093	-10 152	-2 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-113 015	-107 325	-85 324	-90 000
Konsulenthonorar	8	-23 527	-41 011	-16 500	-17 000
Drift og vedlikehold	9	-406 804	-652 153	-122 000	-365 000
Forsikringer		-193 128	-168 795	-185 672	-223 000
Kommunale avgifter	10	-560 610	-479 468	-555 500	-628 000
Energi/fyring	11	-827 879	-863 593	-687 500	-688 000
TV-anlegg/bredbånd		-273 774	-261 135	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	12	-208 783	-208 491	-236 000	-231 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 781 631</b>	<b>-2 949 012</b>	<b>-2 177 146</b>	<b>-2 543 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>466 213</b>	<b>121 322</b>	<b>632 854</b>	<b>536 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	1 098	3 264	0	0
Finanskostnader	14	-352 178	-305 210	-335 000	-336 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-351 080</b>	<b>-301 946</b>	<b>-335 000</b>	<b>-336 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>115 133</b>	<b>-180 623</b>	<b>297 854</b>	<b>200 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-180 623		
Reduksjon udekket tap		115 133	0		

**SAMEIET BRAGEVEIEN 2**  
**ORG.NR. 975 667 243, KUNDENR. 1005**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 411	9 851
Forskuddsbetalte kostnader		70 224	68 443
Driftskonto OBOS-banken		0	58 839
Sparekonto OBOS-banken		2	159
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>85 637</b>	<b>137 293</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>85 637</b>	<b>137 293</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-4 567 043	-4 682 176
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 567 043</b>	<b>-4 682 176</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 478 409	4 563 613
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 478 409</b>	<b>4 563 613</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 969	32 393
Leverandørgjeld		114 426	186 625
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		21 029	0
Påløpte renter		1 847	29 651
Påløpte avdrag		0	7 187
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>174 271</b>	<b>255 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>85 637</b>	<b>137 293</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2025

Styret i Sameiet Brageveien 2

Anna Kiperberg Werenskjold /s/ Christina Andvin Tsolakis /s/ Herman Schrader Bordal /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader <sup>2</sup>	2 404 936
Kapitalinnkalling	559 999
TV/Internett	263 904
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 228 839</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Nettinnbetalinger	1 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 535</b>

**NOTE: 4****VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	17 470
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>17 470</b>

<b>SUM VASKERI</b>	<b>17 470</b>
--------------------	---------------

**NOTE: 5**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -20 268

---

**SUM PERSONALKOSTNADER -20 268**

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

**NOTE: 6****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 143 750.

**NOTE: 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 093.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 496
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 527</b>

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-220 497
Drift/vedlikehold VVS	-29 598
Drift/vedlikehold elektro	-138 984
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-688
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 038
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-406 804</b>

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-356 514
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-199 744
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-560 610</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-55 964
Olje	-34 787
Fjernvarme	-737 128
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-827 879</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 530
Container	-4 495
Annen leiekostnad	-9 796
Vaktmestertjenester	-71 689
Renhold ved firmaer	-106 290
Andre fremmede tjenester	-959
Andre kontorkostnader	-5 892
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 982
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-208 783</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter bank	237
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	861
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 098</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-343 708
Renter på leverandørgjeld	-1 101
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 369
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-352 178</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015

-5 470 000

Nedbetalt tidligere

906 387

Nedbetalt i år

85 204

---

**-4 478 409****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 478 409**

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 9.03.25  
Selskapsnummer: 1005 Selskapsnavn: SAMEIET BRAGEVEIEN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Eirik Skarå fra Obos leder møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</b></p> <p>Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitne ble Herman S. Bordal foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

For

Mot

**Sak 7 Bygging av sykkelkur i bakgården**

vedta

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Anna Kiperberg Werenskjold

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

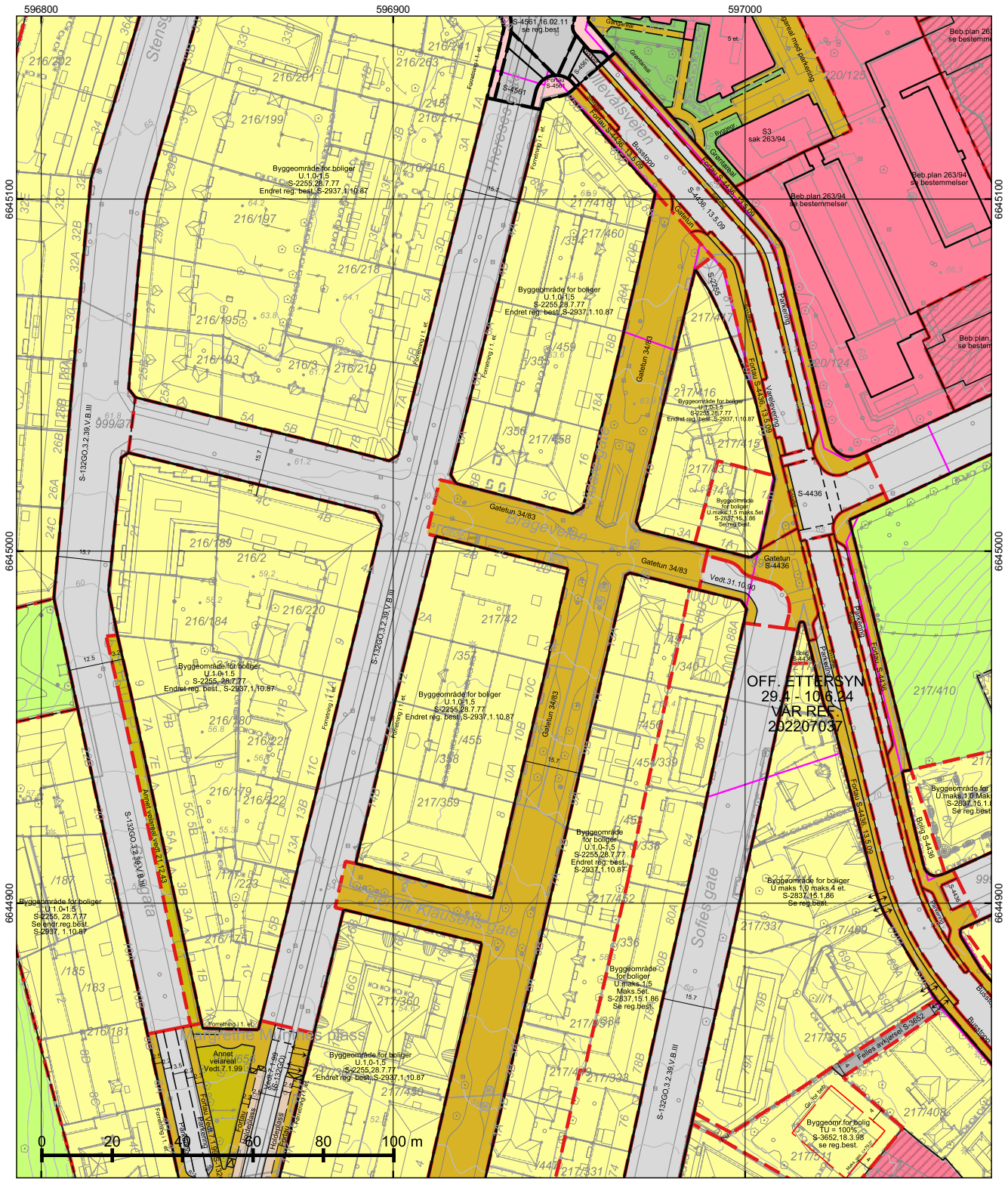
Glenn Thore Sæbø



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



OFF. ETTERSYN  
29.4.10 6.44  
VÅR REF.  
202207037

\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 26.11.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 150260/ 86522898	Deres ref.:
Adresse: Brageveien 2	Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/42	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2080 - Parkering
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	RbBevaringGrense
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Regulert fotgjengerfelt
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.11.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 150260/86522898  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Camilla Lindstad

Dato: 27.11.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86522898  
41464/CLI@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 42

---

Vi viser til bestilling av 20251126 for BRAGEVEIEN 2E.

### **GNR. 217 BNR. 42**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.01.1936.

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

**1754 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Betaksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

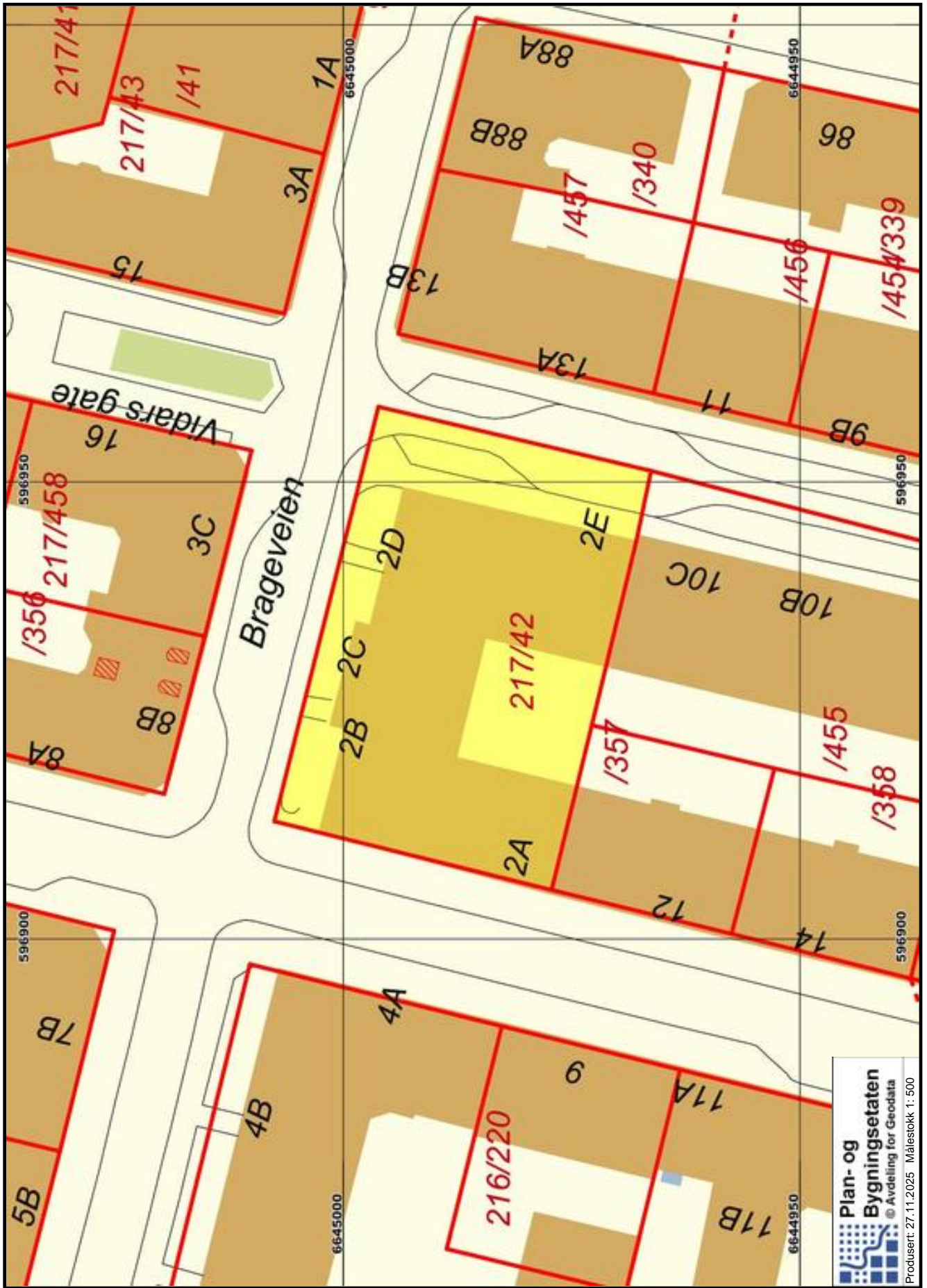
Kundesenteret: 23 49 10 00


Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA




**Plan- og Bygningsetaten**  
 © Avdeling for Geodata  
 Produsert: 27.11.2025 Målestokk 1: 500



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.***



## 3483

Forslag til endret regulering av Vidars gate, Sofies gate og tverrgater fra trafikkområde/gate til trafikkområde/gatetun.

3483 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 17.02.1983

**Vedtatt av:** Bygningsrådet

**Vedtaksdokumenter:** [198303382](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-132GO, S-2255

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningssetaten**

Brødr. Amundsens Rørleggerbedrift AS  
Trondheimsveien 170  
0570 OSLO

Dato: 29.11.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201109086-5 Saksbeh: Angelline Birungi Kroken Arkivkode: 531  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Byggeplass: BRAGEVEIEN 2A Eiendom: 217/42  
Tiltakshaver: Kjersti Bryhn Adresse: Brageveien 2 A, 0452 OSLO  
Søker: Brødr. Amundsens Adresse: Trondheimsveien 170, 0570 OSLO  
Rørleggerbedrift AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

---

**FERDIGATTEST - BRAGEVEIEN 2 A**

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

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.11.2011.

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

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

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

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Enklere saker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.11.2011 av:*

*Angelline Birungi Kroken - Saksbehandler  
Mirjana Rakic - Enhetsleder*



**Plan- og bygningssetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

AF GRUPPEN NORGE AS  
Postboks 6272 Etterstad  
0603 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201509399-4 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh.: Aleksandar Stijacic	Dato: 05.02.2016 Arkivkode: 531
Byggeplass:	BRAGEVEIEN 2	Eiendom:	217/42/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BRAGEVEIEN 2	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Brageveien 2

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 21.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.02.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

### Kopi til:

SAMEIET BRAGEVEIEN 2, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, lars-amund.hermansen@dnb.no



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

ANNELDELSE.

N.D.

1672235

2 skrivelser,  
11 bl. tegninger.

Ferdig attestert 23-7-1935

Duplikat sendt grundeier.

Ferdig attestert

## Ekspedisjons-Dokument

angående Våningens

på matr.nr. 2<sup>B</sup> Brageveien

innlevert 13. sept. 1935.

Attestert

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

Oslo den 14. sept. 1935.

*A. Skjold*

Oppskrevet p. nr. \_\_\_\_\_

Dato: 16. SEP. 1935

Sendes hr. reguleringschefen  
Det anmeldte bygg ligger på grunnene  
nr. 10 Thereses gate og nr. 14 Vidargaten, hvis grenser  
er vist med grønt på situasjonsplanen Pl. 3.  
Grunnene skal slås sammen og vil da få  
nr. 2<sup>B</sup> Brageveien.  
For eksprosiasjon til Thereses gates anlegg finner du  
på nr. 10 Thereses gate og nr. 14 Vidargaten reprofors  
på henholdsvis kr. 632,58 og kr. 126,12, som forfaller ved  
nybygg.

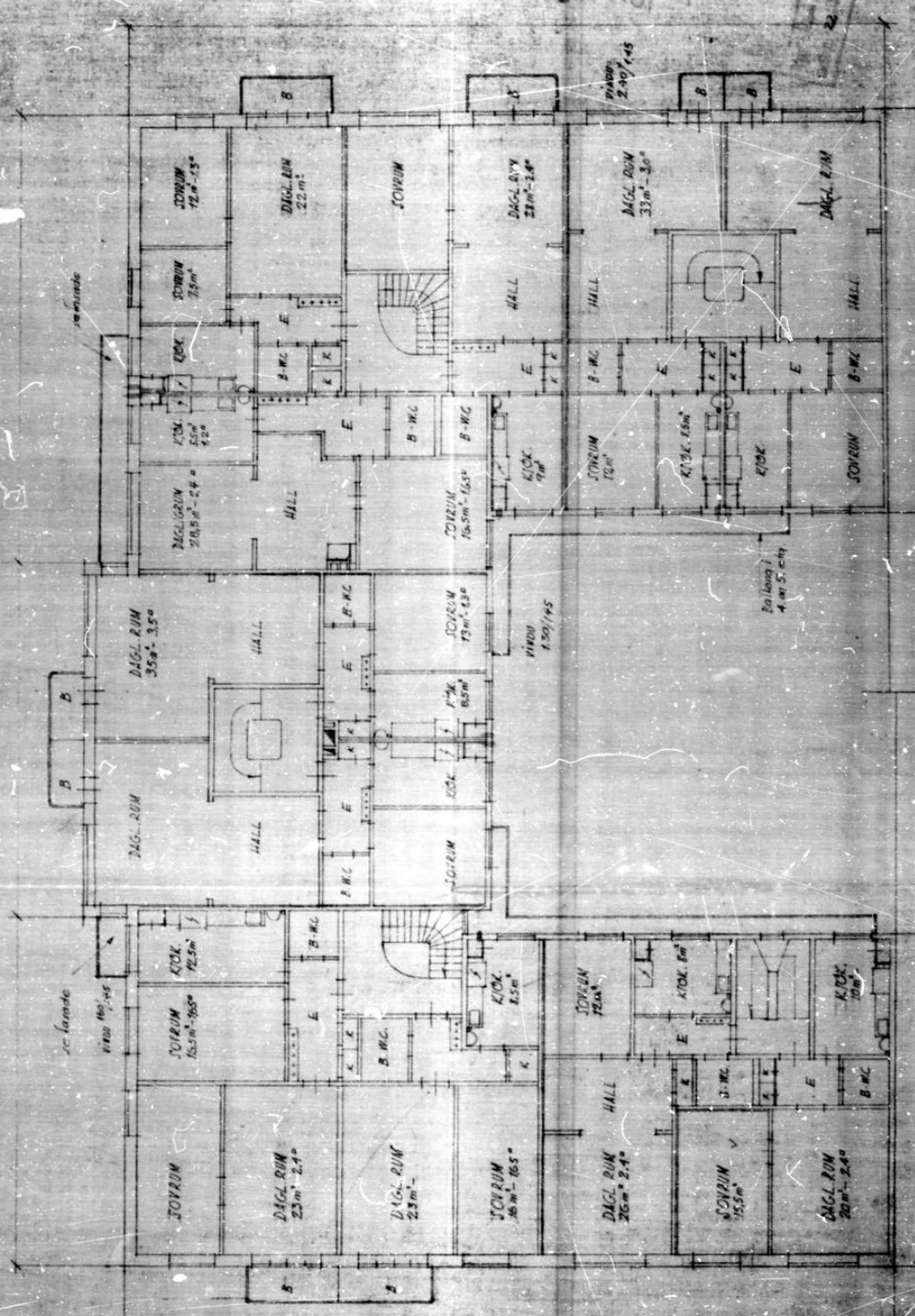
Oslo 14/9-1935

*M. Skjold*

*Skjold*

196

8/101



BRÄSVEIEN 12 B

STENRE ÅTZAND  
ARK. NHAL  
OCTO 2. DECEM 1935

rellet 21-10-35

caté:  
2-3 og 4. etage  
m = 1/2 400.

tegn. nr 5

**VALTER JENSEN**  
ENTREPRENØRFORRETNING  
ECKERSBERGSGATEN 33 - OSLO 2  
TELEFONER: 44 33 67 - 44 09 84

*M. 17/12 W  
i ullet stand*

*Dybm 23454-13.11.75*

nr. 23454 / 119 73  
avskrift 13/11

OSLO, 11.11.1975.

Gnr. 2 17 Bnr. 42 . . .

B E G J E R I N G  
til Byskriveren i Oslo

om oppdeling av eiendommen Brageveien 2 i 56 stk. selveierseksjoner.

- godtas 24/12 75*
- På eiendommen er oppført et bygg på fem etasjer plass underetasje, med :  
3 forretninger og 2 leiligheter i underetasje,  
fire etasjer med hver 11 leiligheter, samt  
7 leiligheter i øverste etasje.  
W.C. nr. 1 - underetasje oppg. B - er felles  
for butikkene, 002, 003, 004.
  - Jeg begjærer hele eiendommen delt opp i eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som tilsvarer sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, forretning og andre rum som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.  
Alle leiligheter er utstyrt med kjøkken, bad og w.c. Til alle leiligheter hører rett til bruk av kjellerbod etter sameiets anvisning - til enhver tid.
  - Som sikkerhet for fellesutgifter og/eller annet ansvar, forbeholder sameiet seg panterrett med kr. 5.000.- for hver seksjon. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster. Denne panterrett skal være uten opptrinnsrett.
  - Ved vesentlig misligholdelse fra beboers side kan sameiet pålegge ham å fraflytte forretning/leilighet.
  - Fordelingsliste, se neste side.


- 2 -

## 5, Fordelingsliste :

Seksjon nr.	Forr., leil.nr.	Etg.	Oppg.	Type	Brutto areal m2	Antall beboel- sesrum	Sameiebrøk
001	U	A		X	106.3	2+ktr.	1063/53210
002	U	B		X	76.8	Forr.	768/53210
003	U	B		X	67.4	Forr.	674/53210
004	U	B		X	41.7	Forr.	417/53210
005	U	C		X	89.0	2	890/53210
101	1	A		1	83.7	2	837/53210
102	1	A		2	89.1	2	891/53210
103	1	B		3	89.1	2	891/53210
104	1	B		4	125.5	3	1255/53210
105	1	C		5	99.8	2	998/53210
106	1	C		6	99.8	2	998/53210
107	1	D		7X	97.1	2	971/53210
108	1	D		8X	74.2	2	742/53210
109	1	D		9	99.8	2	998/53210
110	1	E		10X	93.0	2	930/53210
111	1	E		11X	89.0	2	890/53210
201	2	A		1	83.7	2	837/53210
202	2	A		2	89.1	2	891/53210
203	2	B		3	89.1	2	891/53210
204	2	B		4	125.5	3	1255/53210
205	2	C		5	99.8	2	998/53210
206	2	C		6	99.8	2	998/53210
207	2	D		7	98.4	3	984/53210
208	2	D		8	94.4	3	944/53210
209	2	D		9	99.8	2	998/53210
210	2	E		10	94.4	2	944/53210
211	2	E		11	94.4	2	944/53210
301	3	A		1	83.7	2	837/53210
302	3	A		2	89.1	2	891/53210
303	3	B		3	89.1	2	891/53210
304	3	B		4	125.5	3	1255/53210
305	3	C		5	99.8	2	998/53210
306	3	C		6	99.8	2	998/53210
307	3	D		7	98.4	3	984/53210
308	3	D		8	94.4	3	944/53210
309	3	D		9	99.8	2	998/53210
310	3	E		10	94.4	2	944/53210
311	3	E		11	94.4	2	944/53210
401	4	A		1	83.7	2	837/53210
402	4	A		2	89.1	2	891/53210
403	4	B		3	89.1	2	891/53210
404	4	B		4	125.5	3	1255/53210
405	4	C		5	99.8	2	998/53210
406	4	C		6	99.8	2	998/53210
407	4	D		7	98.4	3	984/53210
408	4	D		8	94.4	3	944/53210
409	4	D		9	99.8	2	998/53210
410	4	E		10	94.4	2	944/53210
411	4	E		11	94.4	2	944/53210
505	5	C		5X	113.3	3	1133/53210
506	5	C		6	99.8	2	998/53210
507	5	D		7	98.4	3	984/53210
508	5	D		8	94.4	3	944/53210
509	5	D		9	99.8	2	998/53210
510	5	E		10	94.4	2	944/53210
511	5	E		11	94.4	2	944/53210

Oslo, 11.11.1975

53210/53210

  
 Valter Jensen

- 3 -

Til 001 hører også rommet 001 A i samme etasje.

- ./.. Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonskart og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Oslo, 11. november 1975.

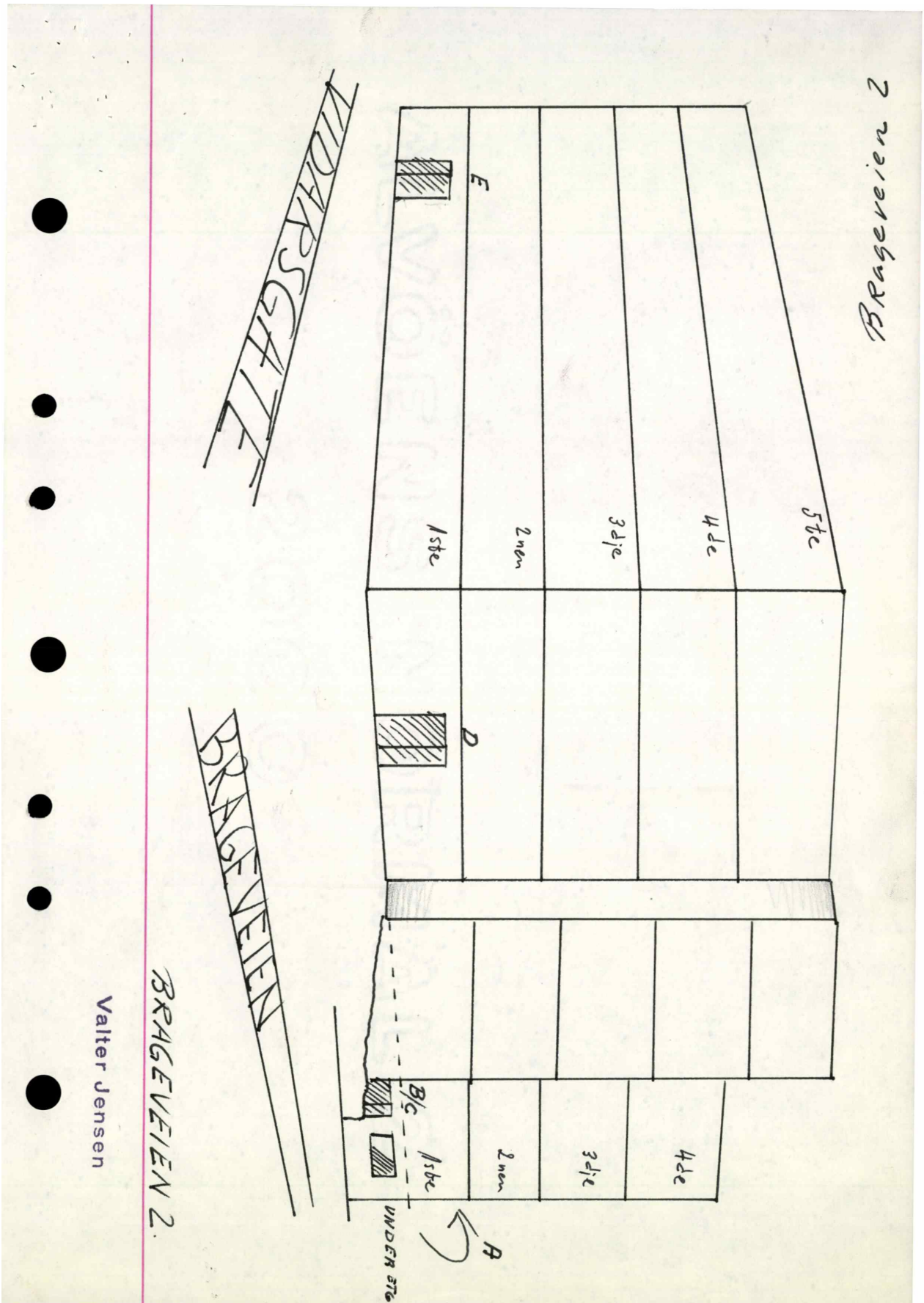


Valter Jensen

Vi bekrefter at Valter Jensen har undertegnet denne begjæring i vårt nærvar :

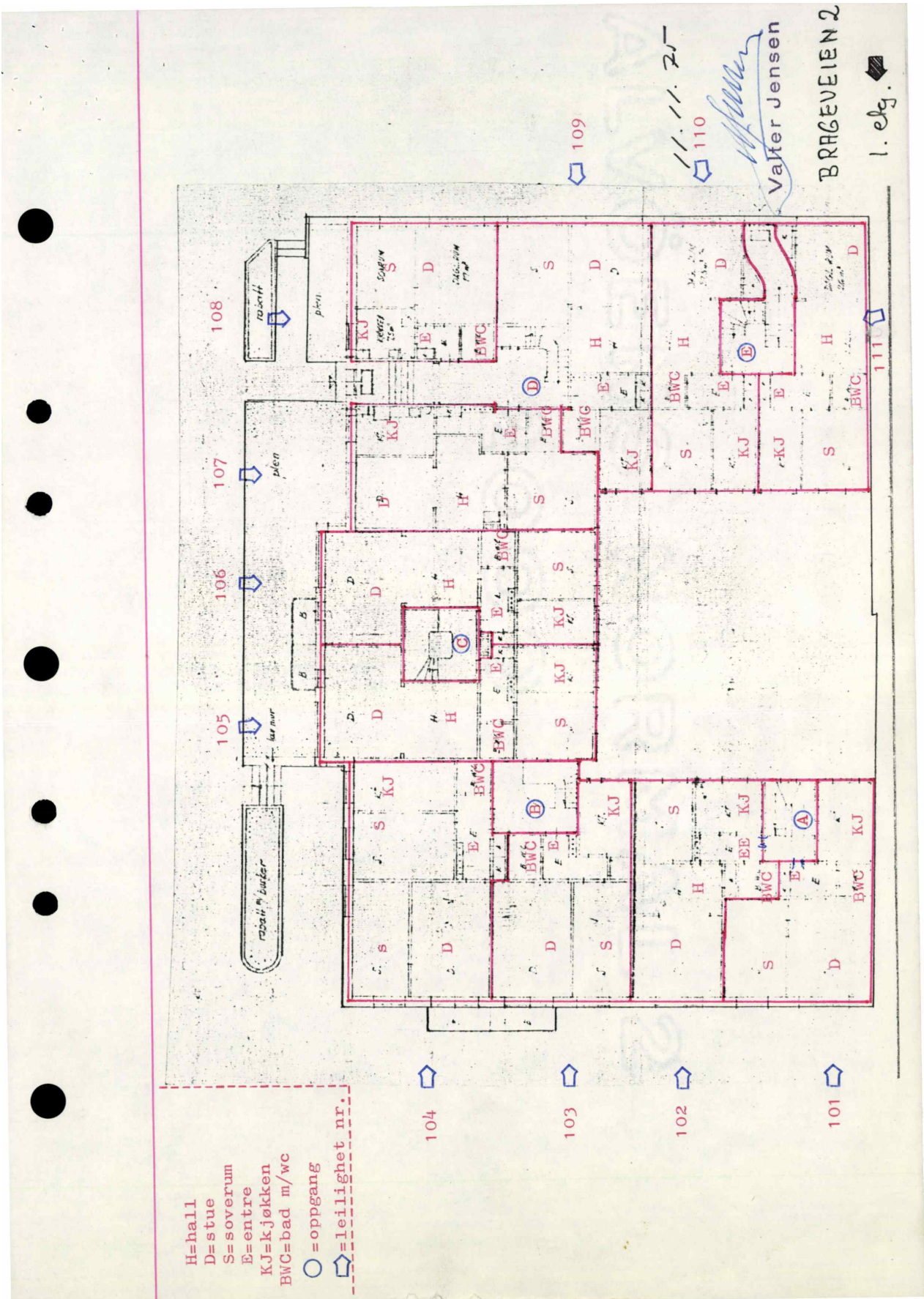
Greta Andersen f.30.08.48 Eckersbergsgt. 33, Oslo 2

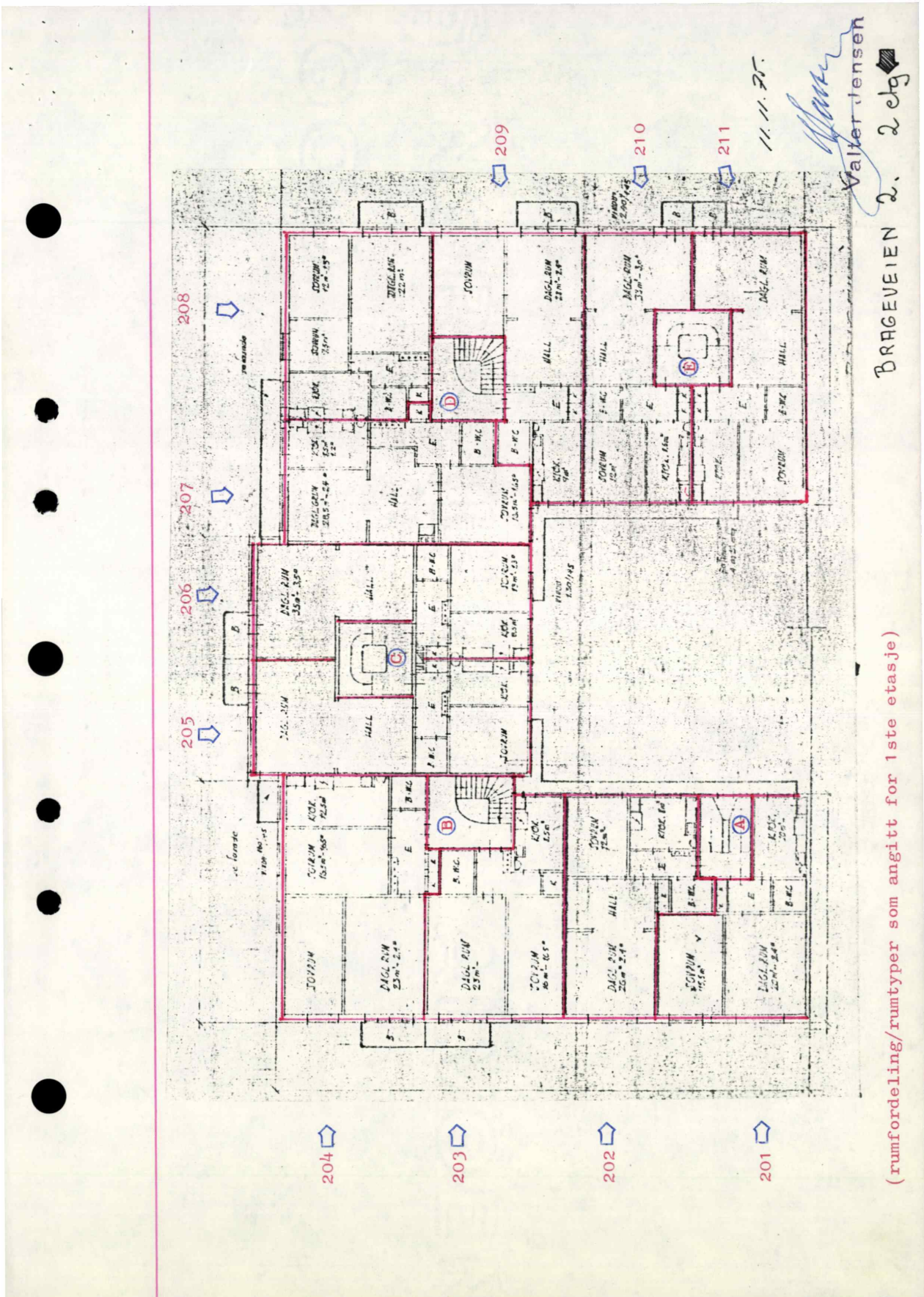
Kari Hjørje Andersen f.25.10.25 Bakstepl. 52, 1349 Rykkinn



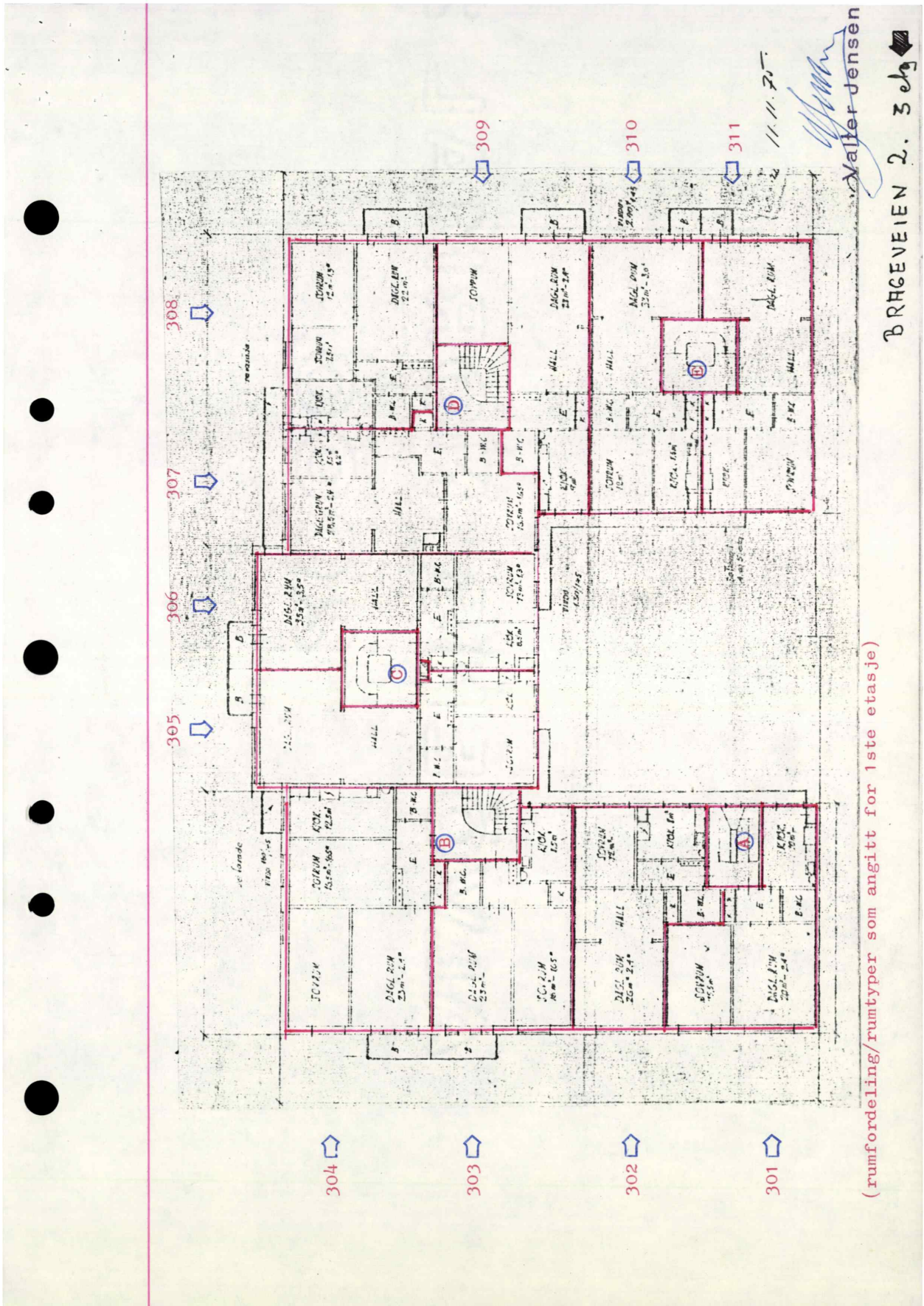


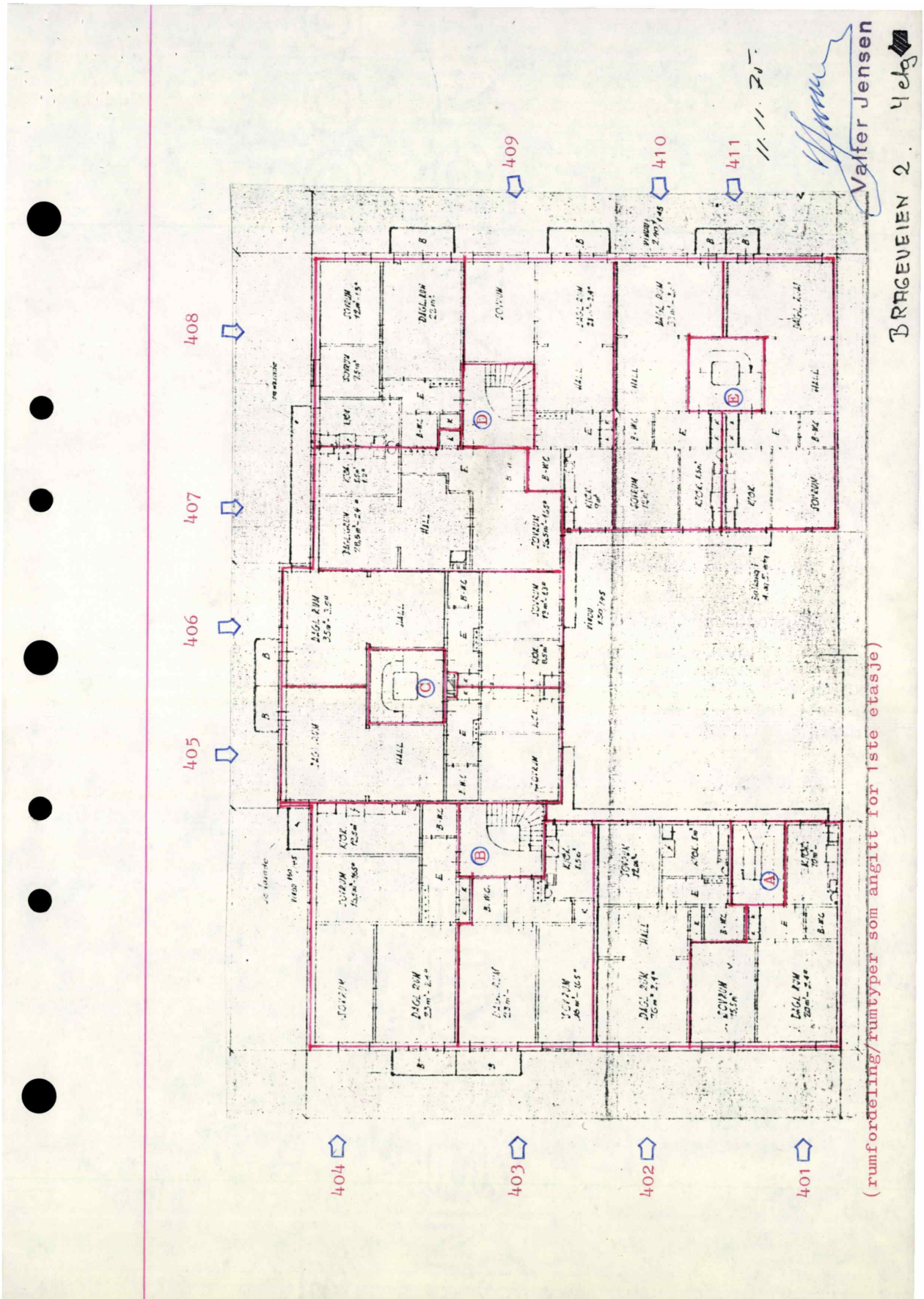






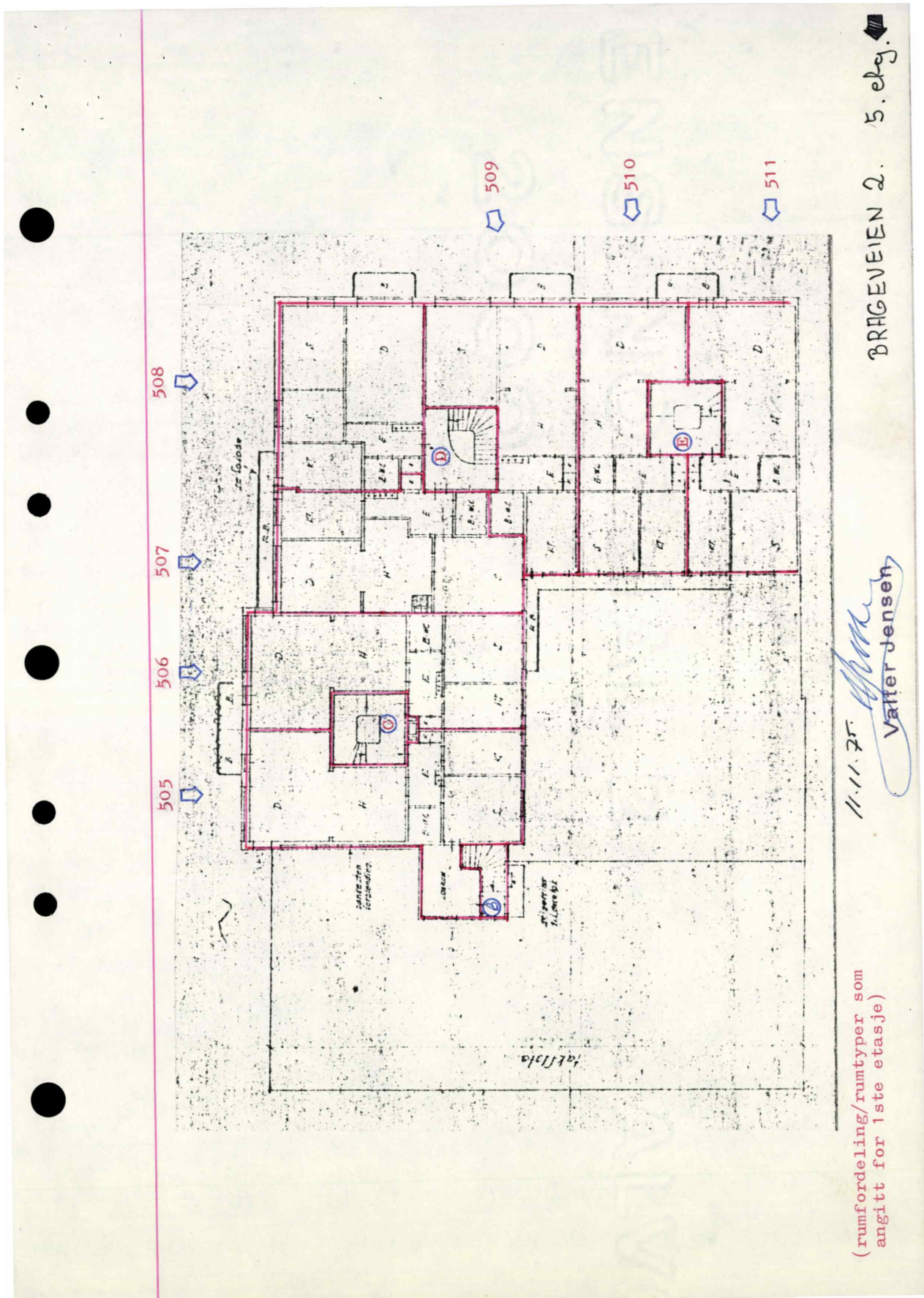
(rumfordeling/romtyper som angitt for 1ste etasje)

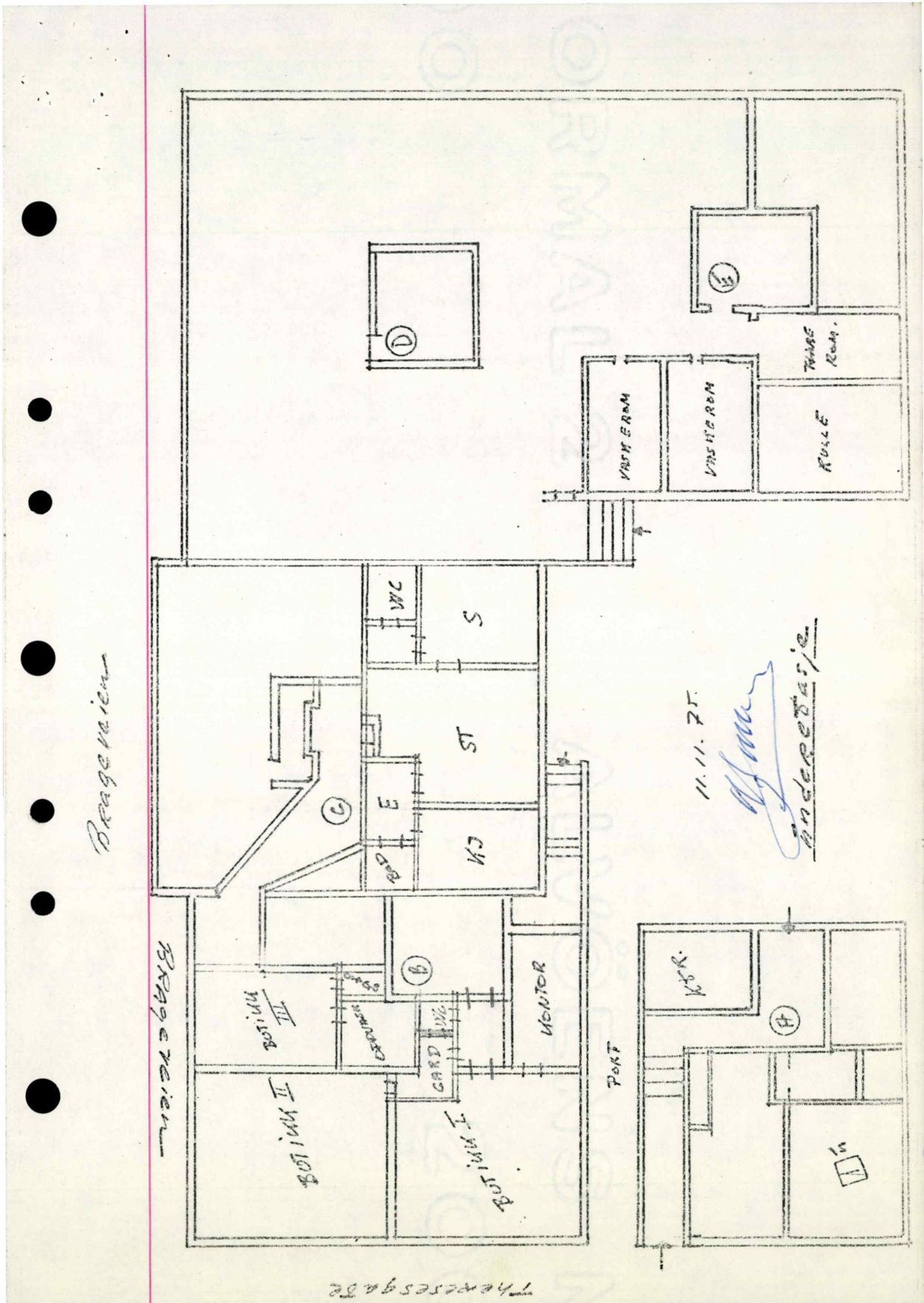


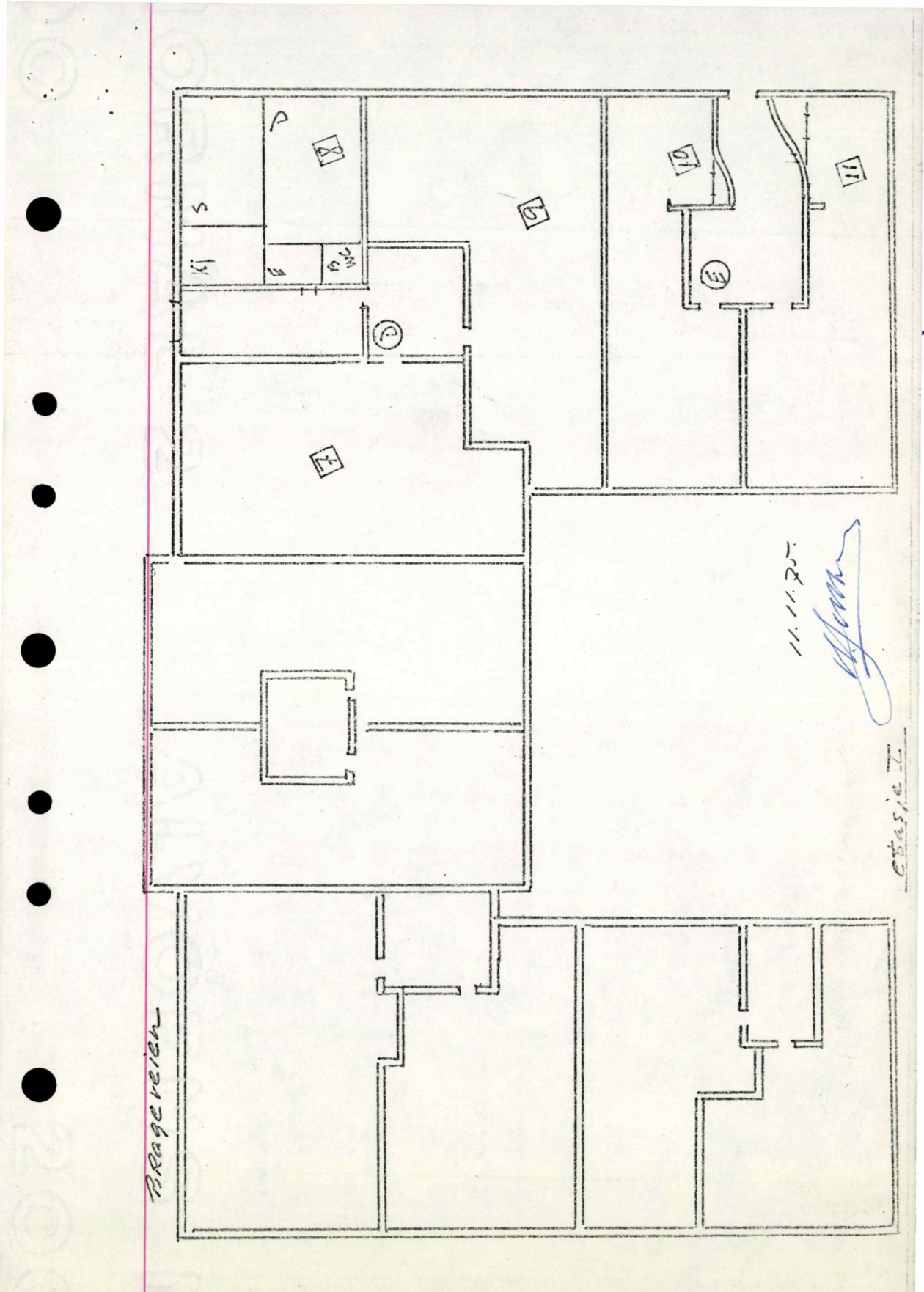


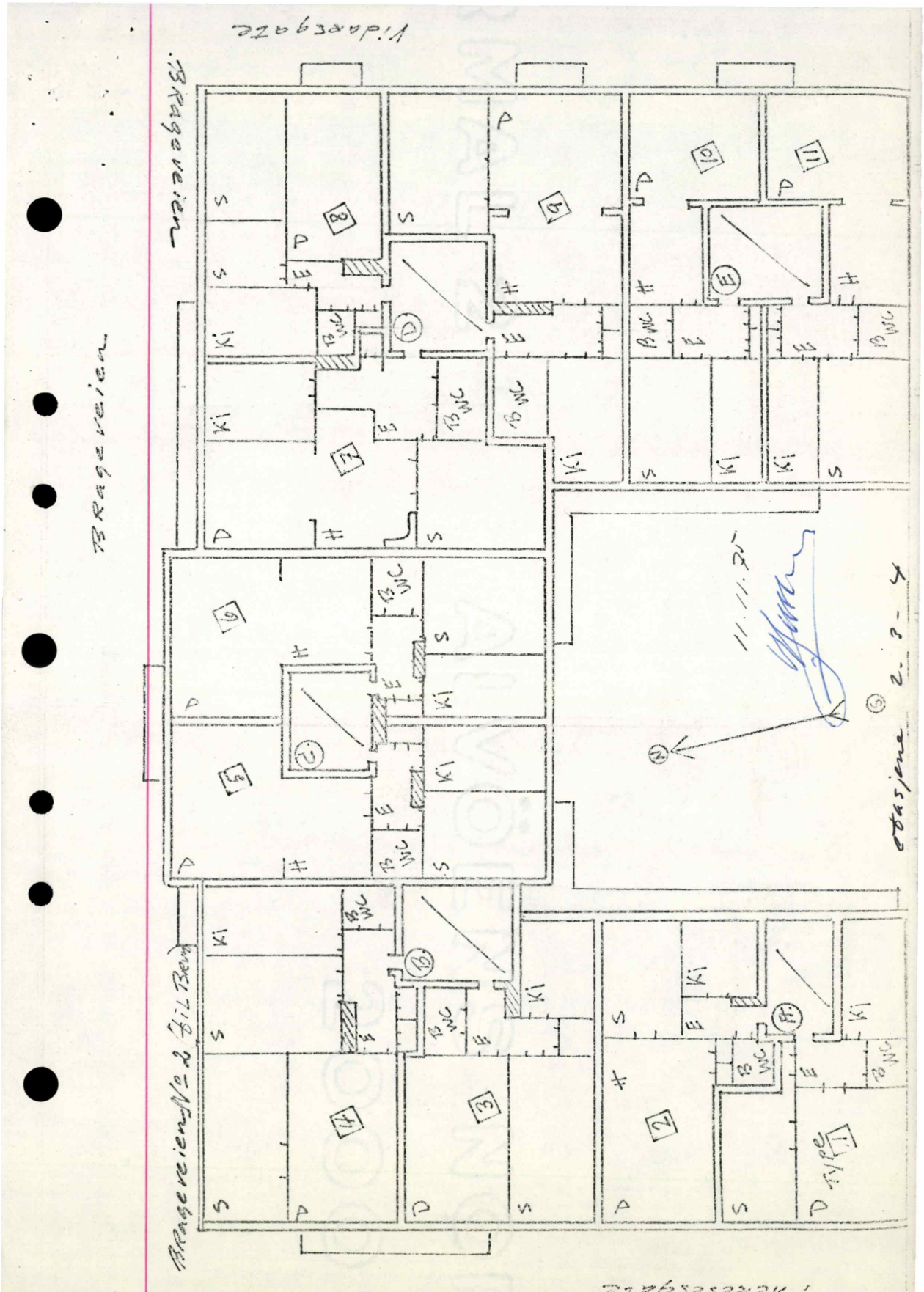
BRAGEVEIEN 2. 4 etg  
Valter Jensen  
11.11.20

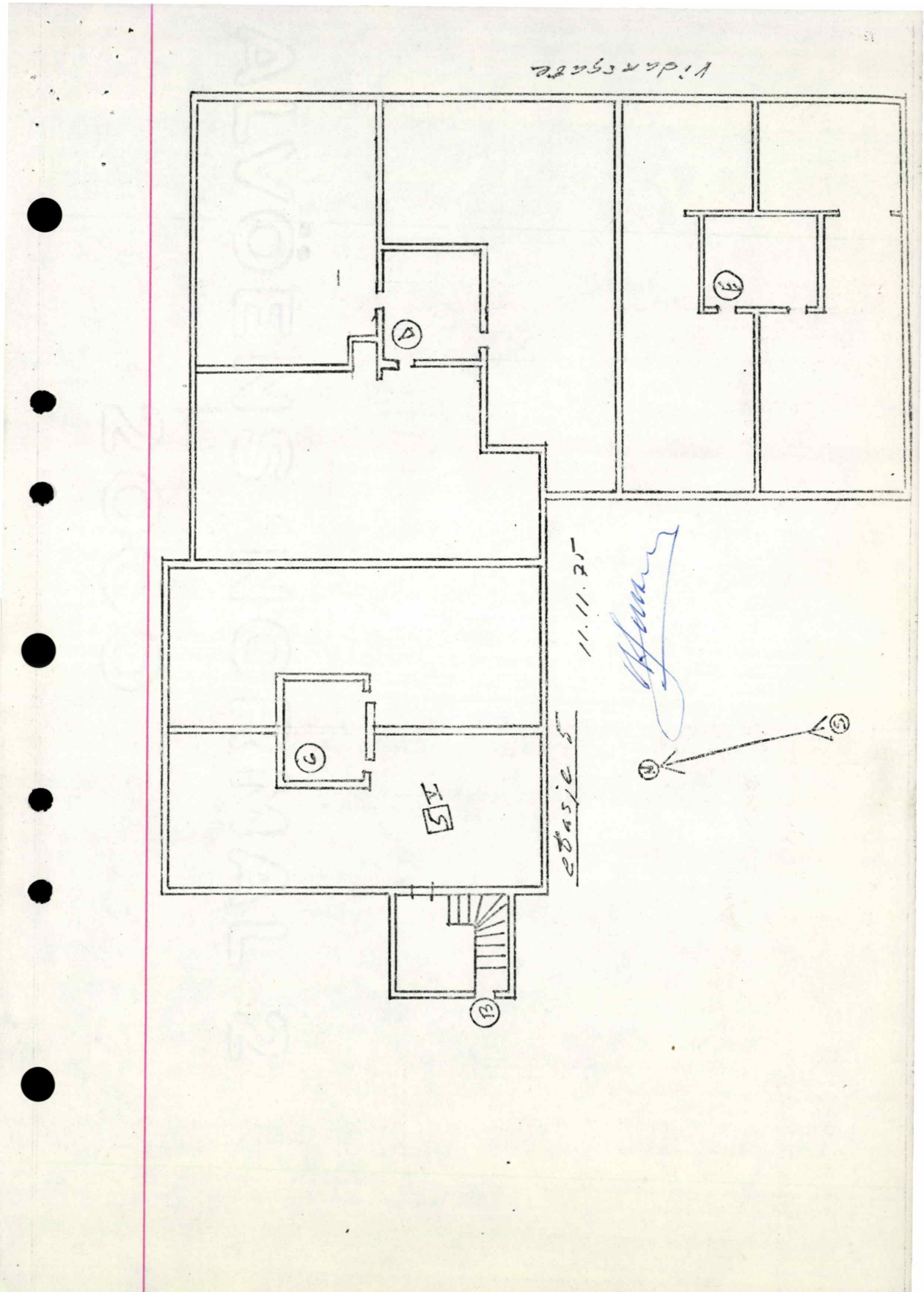
(rumfordeling/ruumtyper som angitt for 1ste etasje)











Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO  
m.gustavsen@nordvikbolig.no  
**22 04 98 98**



## 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

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

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Brageveien 2E 0452 OSLO  
Matrikkel: Gnr 217, bnr 42, snr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

**Nils O.M. Nordvik**

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Bygdøy Alle Eiendom AS  
n.nordvik@nordvikbolig.no  
900 40 340