NORDVIK

Oskar Braatens gate 8A

0 soverom | 27 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Oskar Braatens gate 8A

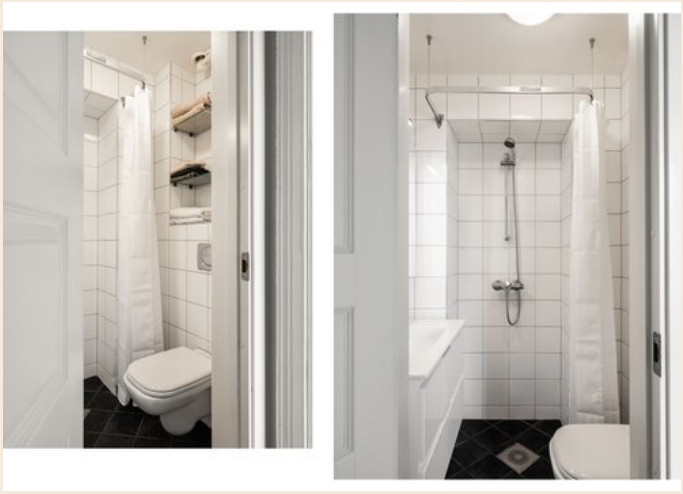
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.07.2026









Nøkkelinformasjon

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

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**95 840,-**
Totalpris	**3 886 310,-**
Fellesgjeld	**100 470,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 763,-**
BRA-i	**27 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1889**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

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

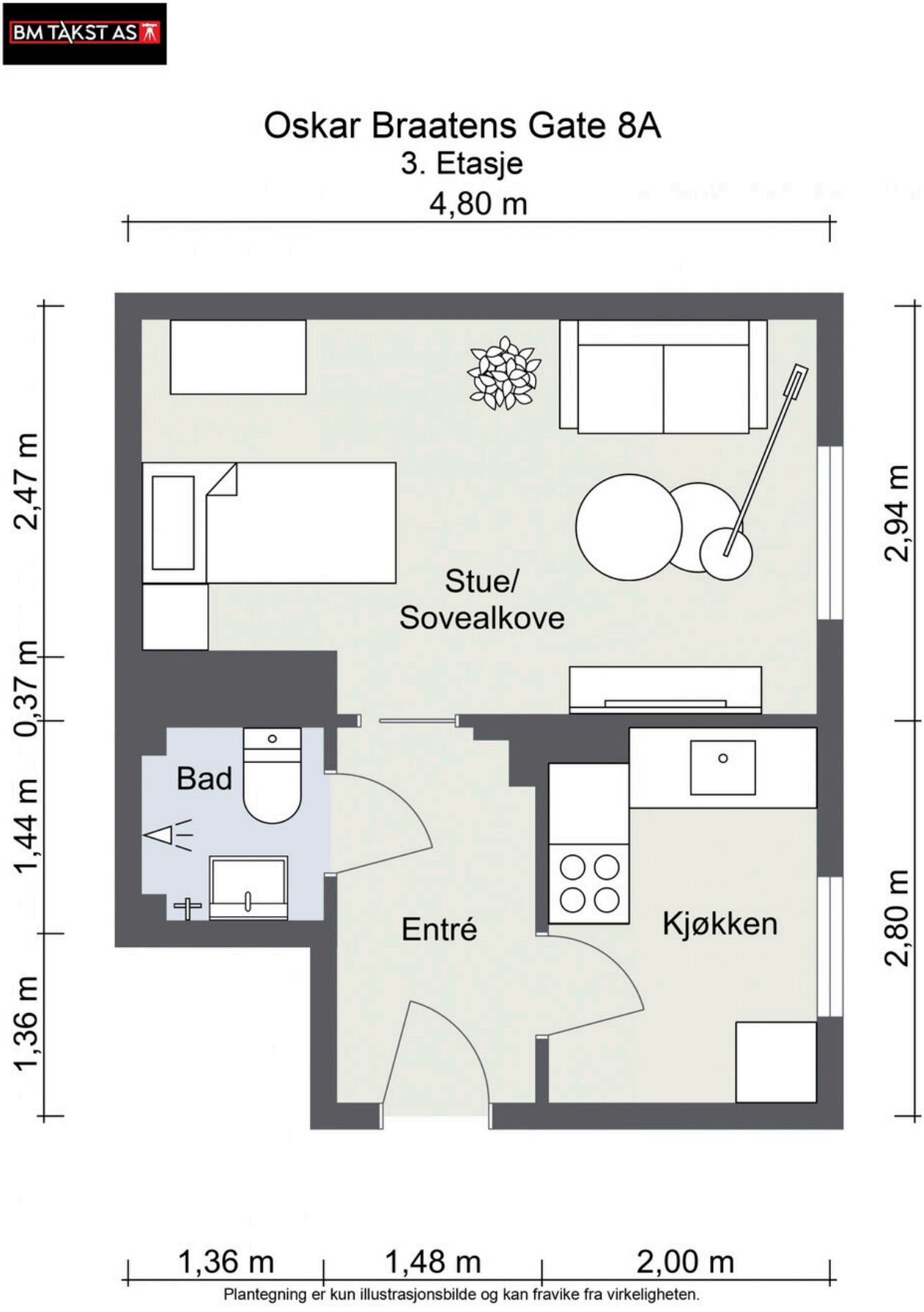
Velkommen til denne sjarmerende leiligheten med klassiske detaljer som store vindusflater, originale tregulv, rosett og store vindusflater. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken og bad. Det er godt med lagringsplass i 2 disponible boder, en på loft på ca. 4kvm i gulvareal og en i kjeller på ca.9kvm. Leiligheten ligger rolig til og vender i sin helhet mot bakgård, men har sentral beliggenhet på Torshov.

Kort fortalt:
Klassiske detaljer
Store vindusflater
God takhøyde på 3m
Originale tregulv
Vinduer fra 2021
Lave felleskostnader
Varmtvann og internett ink.

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 9 kvm






Albert Camus
The Outsider





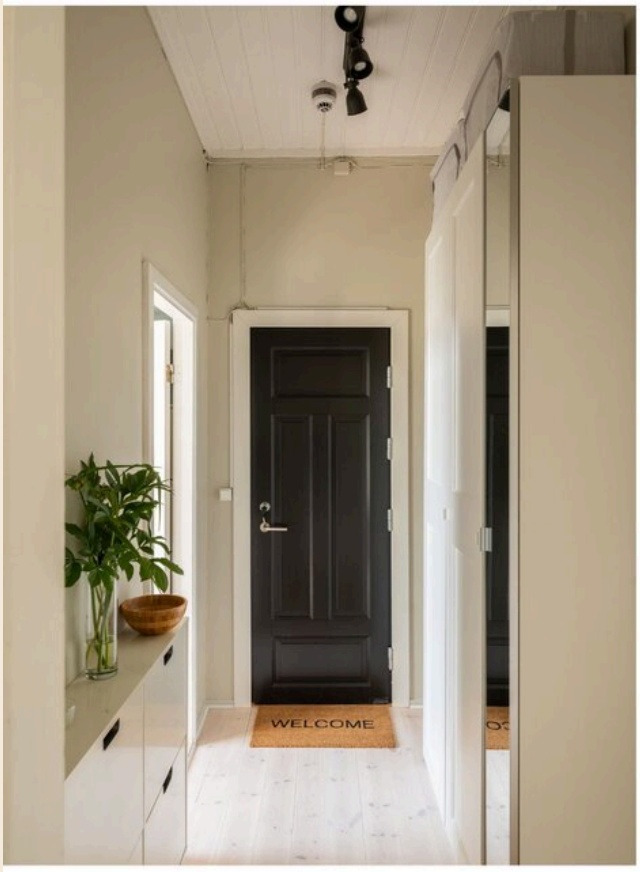






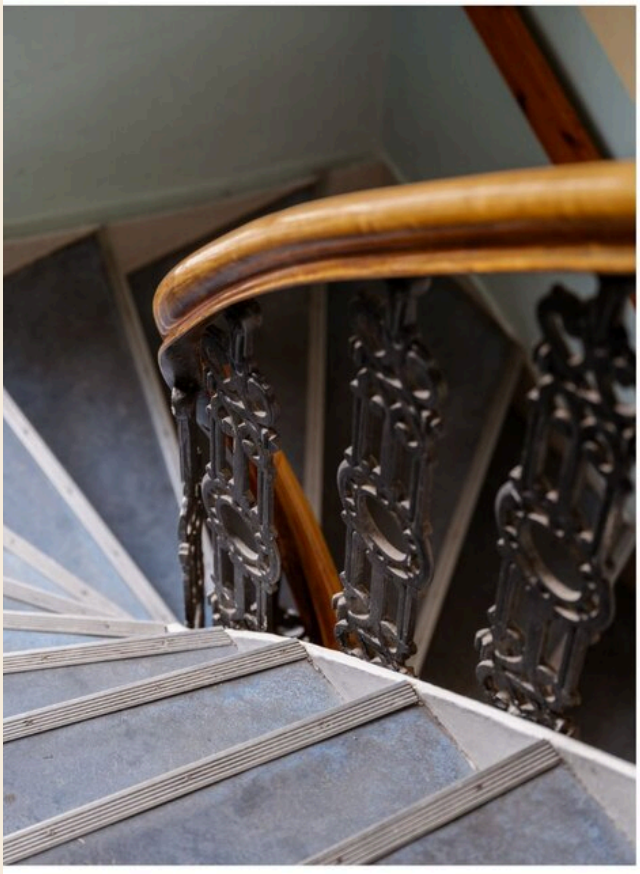





WELCOME









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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0191/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 392, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Magnus Ingvaldsen

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)
100 470,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 790 470,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
94 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 886 310,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 899 310,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1889

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 36 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 27 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Leiligheten disponerer 2 boder, èn i kjeller på ca. 9kvm og en på loft på ca.4kvm i gulvareal (ikke målbart pga. takhøyde)
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

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

STUE
Leilighetens stue har klassiske detaljer som rosett, dype vindusflater og originale tregulv. Veggene er malt i en lun beigetone. Det er plass til sofa og tv-møblement, samt. en naturlig nisje med plass til seng.

KJØKKEN
Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Frittstående komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.

BAD
Badet ble i følge tidligere eiere pusset opp i 2010. Det er

flislagt gulv med varmekabler samt. flislagte vegger. Innredning består av vegghengt toalett, dusjnisje, servantinnredning og speilskap med belysning.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Følgende modernisering/påkostning er gjort i selgers eiertid:
- Oppgradert baderomsinnredning og slipt gulv i 2026
- Satt opp nye skap og hyller i stue og gang i 2025
- Vinduer og dører ble skiftet i 2021

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
06.06.2025

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/ setningsskader eller liknende? Ja. Gulvene er noe skjeve.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Salgsoppgave fra juli 2018.

Bygningssakkyndig
BM Takst AS v/Thomas Olsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Grunnforhold av leirholdige masser
- Grunnmur oppført i naturstein
- Yttervegger oppført med murkonstruksjon av tegl, tekket med murpuss.
- Vinduer med 2-lags glass
- Etasjeskille av trebjelkelag
- Taket er oppført med valm-tak konstruksjon
- Taktekking er ukjent
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål
- Avløpsrør er oppført i plast med forgreining til støpejern.
- Vannledninger i kobber.
- Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom tregulv.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips og noe mur.
Tak: Malt gips på bad og stue. Øvrige rom trepanel.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved nivelering av laser registreres det 19mm høydeforskjell i stue og 13mm høydeforskjell i entré. Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/- 15mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/- 15mm har begrenset konsekvens, alder tatt i betraktning.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjell rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.
- Kjøkken: TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard.
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan gi unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkken kan gi risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.
- Kjøkken, avtrekk: Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft). Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter, NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG0/TG1.
- Avløpsrør: Avløpsrør har middels alder med moderat sannsynlighet for skader. TG2 settes med bakgrunn i

alder og risiko for skader i tiden som kommer.
- Vannrør: Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer. TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.
- Ventilasjon: Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad. TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskiftning, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.
- Bad, overflater: Fallforhold på gulv er ikke tilfredsstillende utført i henhold til krav som var gjeldende ved oppføringstidspunkt. Eventuell lekkasjevann vil allikevel ledes til sluk. Det registreres sprekk i 2stk gulvfliser. TG2 settes med bakgrunn i sprekk i fliser samt. fallforhold.
- Bad, membran og tettesjikt: Sluk er av type plastsluk. Det er synlig mansjett i klemring. Tettesjikt og slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG2 settes på grunn av alder, med derav risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader, samt. at det ikke foreligger dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, noe som gir usikker utførelse og funksjon.
- Bad, innredning: Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader. TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.
- Overflater: Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig synlige mangler eller skader på overflater. Noe slitasje/vedlikehold er påregnelig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Leiligheten har felles varmtvannsbereder, anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.
- Hulltaking: Ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtrom. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3 mot gulvflis og i omkring våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Garderobeskap
- Taklamper
- Rullegardiner

Følgende hvitevarer følger med:
- Kjøleskap, stekeovn, vaskemaskin.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4.200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 763,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, trappevask, vedlikeholdsfond, vaktmester, lån og renter fellesgjeld,

kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene

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

- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 870 266,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 481 064,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

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

Sameiet

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdshistorikk:
2009/2010: Rehabilitering av tak og fasade
2010/2011: Skorsteiner/pipeløp utbedret
2014: Avfukteranlegg i kjelleren installert
2015: Utskiftning av varmtvannstanker
2019: Installering av felles brannalarmanlegg

2021: Utskiftning av leilighetsdører og vinduer fasade i 1.-3.etg.
2023: Utskiftning av vinduer i takoppbygg på loft
2024: Installering av fibernett

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 100 470,-pr. 09.07.2026

Bank: OBOS
Lånenr: 98207913057
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo: 3.393.441,-
Innfrielsesdato: 30.03.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 14.155,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 634.408,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad gjennomføres etter behov.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 336831

Tomt

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

Torshov er kort fortalt et fantastisk bosted, med alt

utenfor døren - samtidig rolig og sjarmerende.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har ikke lykkes å finne ferdigattest/ekspedisjonsdokument på bygningen. Det foreligger en bygningsanmeldelse fra 1888. Bygningsanmeldelsen dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At bygningsanmeldelse eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har ikke avdekket dette.

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

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/225/392/13:
27.10.1969 - Dokumentnr: 520016 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. hybler m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:392
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1990 - Dokumentnr: 5092 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/1253
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt - kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto, pris varierer etter fotograf og pakke kr. 5 000,-
Info fra forretningsfører, pris varierer etter forretningsfører og pakke kr. 3 125,-
Tilstandsrapport, cirkapris kr. 9 600,-

Samlet skal selger betale kr. 136 350,- 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 20. juli 2026

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

Megler 2
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

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

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

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

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

Oskar Braatens gate 8A

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

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

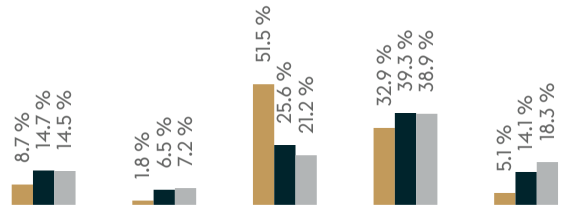
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

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

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Fagtakst

Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO

Gnr: 225
Bnr: 392
Snr: 13

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1889

BRA: 36 m²

BRA-i: 27 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	10	0	2

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.07.2026

Rapportdato
20.07.2026

Hjemmelshavere

Navn
Magnus Ingvaldsen

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

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

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

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

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

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

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

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

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

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

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

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

Vurdering av TG2 basert på alder

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

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	27	27	0	0	0
Kjeller	9	0	9	0	0
Totalt m2	**36**	**27**	**9**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
3. etasje	27	0	27
Kjeller	9	0	9
Totalt m²	**36**	**0**	**36**

3. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Kjøkken
- Bad
- Stue/Sovealkove

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Bod

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Leiligheten disponerer også en bod på loft (4m2 gulvareal)

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i naturstein.
- - Yttervegger oppført med murkonstruksjon av tegl, tekket med murpuss.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med valm-tak konstruksjon.
- - Taktekking er ukjent.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - 2 stk boder (loft og kjeller)

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer, ytterdør og balkongdør

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

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2021

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

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

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
19 mm høydeforskjell i stue.
13 mm høydeforskjell entre.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse. Konsekvens: En høydeforskjell på +/-15mm har begrenset konsekvens, alder tatt i betraktning. Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.

6.3 Kjøkken







Kjøkkenleverandør
Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renovert?
Ukjent.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen levert av Ikea med ukjent alder (moderne tid)
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

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

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

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

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

6.4 Avløpsrør

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Det innvendige avløpsnettet er skiftet. Ukjent alder.	

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

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

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

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

Oppsummering av avløp	TG-2

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er under sameiet sitt ansvar.
TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være mer utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.5 Vannledninger

Type anlegg	**Kobber**
Lokale stoppekraner	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Ja**

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderatrisiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Det er kun lokalisert lokale stoppekraner.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.6 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Anlegget har ukjent alder.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har ukjent alder.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

6.7 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ukjent**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

6.9 Støy

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

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

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

6.10 Radon

Har boligen radonsperre?	**Nei**

Radonaktsomhet

Leiligheten har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

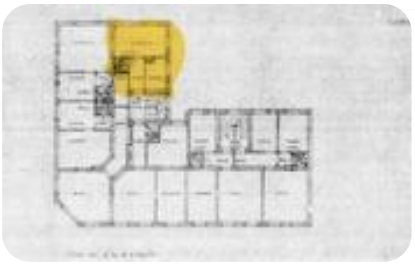
6.11 Skred/flomfare

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

Oppsummering av skred/flomfare

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

6.12 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

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

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller.
Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Ferdigattest på etablering av WC/bad, datert 29.07.1968
Ferdigattest på brannvarslingsanlegg, datert 16.12.2019

Det foreligger en bygningsanmeldelse fra 1888.
Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

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

6.13 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet opplyses i tidligere salgsoppgave og være renovert i 2010. Alder kan ikke bekreftes.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.14 Overflater







Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Ja**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**



Oppsummering av overflater TG-2

Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil allikevel ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det registreres sprekk i 2 stk gulvfliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 8-10år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i sprekk i fliser samt fallforhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet har utilstrekkelig fall, noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk i sammenheng med manglende oppgave.
Konsekvens: Økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om.

6.15 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 8-10år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

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

TG-2

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

6.16 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader. TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

6.17 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Naturlig ventilasjon**

Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert via felles naturlig sjakt.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilering.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.
Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

6.18 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom	

Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg, samt er oppført i tegl.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.19 Overflater



Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. ØVrige rom tregulv.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom Malt gips og noe mur.
Tak: Malt gips på bad og stue. Øvrige rom trepanel.

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig synlige mangler eller skader på overflater. Noe slitasje/vedlikehold er påregnelig.
Det må alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.20 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
19 mm høydeforskjell i stue.
13 mm høydeforskjell entre.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Ujevnheter med høydeforskjeller på +/-15mm skyldes setninger, slitasje eller unøyaktig utførelse.
Konsekvens: En høydeforskjell på +/-15mm har begrenset konsekvens, alder tatt i betraktning.
Anbefalte tiltak: For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen levert av Ikea med ukjent alder (moderne tid)
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

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

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard

Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er under sameiet sitt ansvar.
TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være mer utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Vannrør har en middels alder med moderatrisiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Det er kun lokalisert lokale stoppekraner.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk via felles sjakt på bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

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

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Denne grenser mot nabo/fellesarealer/yttervegg, samt er oppført i tegl.
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Overflater

Oppsummering

Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil allikevel ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det registreres sprekk i 2 stk gulvfliser.

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 8-10år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i sprekk i fliser samt fallforhold.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Badet har utilstrekkelig fall, noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk i sammenheng med manglende oppgave.
Konsekvens: Økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 8-10år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert via felles naturlig sjakt.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilering.
Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.
Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig synlige mangler eller skader på overflater. Noe slitasje/vedlikehold er påregnelig.
Det må alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring. Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Magnus Ingvaldsen	9578-5999-4-3915066	2026-06-14 16:22:58

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. juni 2026

Oppdragsnummer
29-0191/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Magnus Ingvaldsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 970642
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

Ja

Beskriv: Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gulvene er noe skjeve.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Sakgsoppgave fra Juli 2018

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0191/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Magnus Ingvaldsen	**2026-06-14**

Identifikasjon

Magnus Ingvaldsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO**	
Dato for energimerking **20.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322653**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80559259**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **392**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1889**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **28,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **266,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **266,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 465 kWh**



Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO

Detaljering

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



Oskar Braatens gate 8A, 0474 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Deres ref.: 29-0191/26 . Vår ref.: 4568-1-13 Dato: 09.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Oskar Braatensgate 8
Organisasjonsnr:	878666712
Seksjonseier:	Ingvaldsen, Magnus
Medeier:	
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Oskar Braatensgt.8, 0474 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	225
Bnr.	392

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207913057
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	3 393 441,00
Innfrielsesdato:	30.03.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 0,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Vedlikehold	100,00 fra 01.08.2026
Lån/Renter sameiet	755,00 fra 01.08.2026
TV/bredbånd	279,00 fra 01.08.2026
Felleskostnader	1 550,67 fra 01.08.2026
	1 629,00 fra 01.09.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	15,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 480,-
Annen formue:	1 686,-
Gjeld:	101 671,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207913057
Restsaldo:	100 470,24
Kapitalkostnader:	787,91
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 100 470,24,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4568
SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

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

Dato for årsmøtet:
16. juni 2026 kl. 18:00, Oskar Braatens gate 8, bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Agenda årsmøte 2026
Agendaen for årsmøtet 2026 fremkommer av sakslisten i innkallingen.

Det ble sendt ut informasjon om planlagt årsmøte i mars, med frist for innmelding av saker til 20. april. Ingen saker er innkommet og saker fremmet i årsmøtet vil derfor omfatte ordinære årsmøtesaker i tillegg til orienteringssaker fra styret. Utover de lovpålagte punktene for gjennomføring av årsmøte ønsker også styret å informere om arbeidet som er igangsatt med brannsikring av bygården og brannsikringsarbeider som må utføres i løpet av de nærmeste årene. Sameiets økonomi vil i stor grad påvirkes av dette arbeidet, både ved nødvendig økning av felleskostnader, samt prioritering av drift- og vedlikeholdsoppgaver.

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

Vel møtt til årsmøte!

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Økonomi - budsjett og nye felleskostnader
9. Valg av tillitsvalgte
10. Brannvern
11. Husordensregler

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Ailin Bønå foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Ailin Bønå er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Styret foreslår å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak

Stemmeberettigede er registrert og godkjent

Sak 3

Valg av protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører og minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollfører: en av styremedlemmene foreslås, velges på årsmøtet.

Protokollvitne: velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkalling til årsmøte godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025_Sameiet Oskar Braatens gate 8.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsregnskap for 2025.

Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

2. 4568 Sameiet Oskar Braatensgate 8.pdf

3. 4568 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret for styreåret 2025/2026 foreslås satt til kr 40.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000 kr

Sak 8

Økonomi - budsjett og nye felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har satt opp et revidert budsjett for 2026 basert på tidligere regnskapstall, antatte prisøkninger og et estimat på kostnadene knyttet til nødvendige vedlikeholdsoppgaver som må utføres i løpet av kommende styreperiode.

Målet for budsjettet er å sikre at sameiet har tilstrekkelig med driftsmidler for å kunne utføre nødvendige vedlikeholdsoppgaver knyttet til brannvern, så vel som å sikre videre drift for sameiet.

Budsjettet viser at det er nødvendig å øke felleskostnadene noe for å sikre at sameiet har nok inntekter til å betjene sameiets løpende utgifter og felles lån, samt kunne utføre noen oppgaver vi har blitt pålagt å følge opp med hensyn til brannvern.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Budsjett for 2026 vedtas. Endring av felleskostnader utføres som foreslått med umiddelbar virkning,

Vedlegg

4. Regnskap og budsjett 2026_OBgt8_rev.pdf

5. Felleskostnader 2026_OBgt8_rev.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret i sameiet består av en styreleder og to styremedlemmer.

For styreåret juli 2025 - juni 2026 har styret bestått av følgende personer:

Styreleder: Ailin Bønå

Styremedlem 1: Kari Svangstu

Styremedlem 2: Henrik Ottar Karlsen

Innstilling

Styrets eksisterende tre medlemmer er villige til å stille som kandidater for kommende periode. Styreleder tar ikke gjenvalg som styreleder, men stiller seg til disposisjon som styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Henrik Ottar Karlsen
- Kari Svangstu

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

- Ailin Bønå
- Henrik Ottar Karlsen
- Kari Svangstu

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 10

Brannvern

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mottok varsel om tilsyn fra Brann- og redningsetaten i desember 2025, og tilsyn ble gjennomført 17. desember 2025. I etterkant av tilsynet mottok vi et pålegg om å utarbeide en plan for å øke brannsikkerheten i gården med krav om utarbeidelse av en brannteknisk tilstandsrapport samt en redegjørelse vedrørende planer for oppgradering av avvik og systematisering av sikkerhetsarbeid.

Styret har i etterkant av dette kontaktet ulike aktører for å innhente tilbud på bistand til dette arbeidet. Norsk Brannvern har utarbeidet en brannteknisk tilstandsrapport etter dette og styret jobber videre med å følge opp arbeidet med å skaffe seg en best mulig oversikt over nødvendige tiltak slik at vi får lukket avvikene som er registrert en etter en. Rapporten legges med som vedlegg til orientering for de som ønsker å sette seg nærmere inn i dette. Det er styrets ansvar å følge opp avviksmeldingene nærmere, men alle har et felles ansvar med å holde rømningsveier (felles ganger og trapperom) ryddige og fri for gjenstander som sko, søppelposer, pyntegjenstander osv.

Styret ønsker å se nærmere på hvilke oppgaver vi eventuelt kan utføre på egen hånd og hvilke arbeider som vi må innhente bistand til å få utført. I forbindelse med gjennomført dugnad 20. mai fikk vi ryddet bort mye brennbare gjenstander fra fellesarealer og trapperom, som var en av de registrerte avvikene. På grunn av en begrenset egenkapital må arbeidet med brannteknisk oppgraderinger følges tett opp mot sameiets økonomi. Arbeidet med brannsikring må imidlertid prioriteres høyt og styret må sikre at sameiet har tilstrekkelige driftsmidler til å få gjennomført tiltakene. Det vil bli etterspurt tilbud fra ulike aktører til å få lukket avvikene. Arbeidet med brannsikring vil være styrets hovedprioritet fremover.

Vi har fått frist til 1. september med å følge opp tilsynet fra Brann- og redningsetaten. Deretter må de avdekkede avvikene lukkes en etter en. Dersom vi ikke melder inn etterspurte dokumenter innen pålagte frister risikerer sameiet bøtelegging. Det er derfor viktig å følge opp saken opp mot Brann- og redningsetaten og søke om utsettelse av frister ved behov for dette.

Styrets innstilling
Saken fremmes som en orienteringssak for sameiets eiere.

Forslag til vedtak
Styret følger opp arbeidet med brannsikringsarbeid

Vedlegg
6. Oskar Braatens gate 8. BF 87 - BKL 2 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2026. Med sidekontroll.pdf

---

Sak 11

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret minner om sameiets husordensregler som ble vedtatt på årsmøtet i 2025 og oppfordrer alle sameiere til å sette seg inn i disse. Eiere som leier ut sin bolig er ansvarlig for å videreformidle sameiets husordensregler til sine leietakere.

Husordensreglene er tilgjengelig på Vibbo.

Styrets innstilling

Husordensreglene er allerede vedtatt og saken fremmes som en orienteringssak. Det er i revidert versjon gjort noen oppdateringer med hensyn til:

- Brannvern: oppdatering vedrørende rømningsveier.

- Søppel: oppdatering vedrørende avfallsbeholdere.

Forslag til vedtak

Husordensreglene i revidert utgave foreslås vedtatt

Vedlegg

7. HUSORDENSREGLER_Sameiet Oskar Braatens gate 8_rev-2026.pdf

Styrets årsrapport

Det vises til eget vedlegg lagt ved i saksliste

ÅRSRAPPORT 2025 Sameiet Oskar Braatens gate 8

STYRET

Styrets sammensetning

Styret har i perioden 2025/2026 hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Ailin Bønå
Styremedlem:	Kari Svangstu
Styremedlem:	Henrik Ottar Karlsen
Varamedlem:	Jan Magne Johnsplass

Kontaktinformasjon Styret

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

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

Informasjon og kommunikasjon fra Styret

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

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

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

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

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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen

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

Eiendommen har gnr 225 / bnr 392.

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

Sameiet Oskar Braatens gate 8 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjeneste og renhold

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

Nåværende avtale om vaktmestertjenester er sagt opp av økonomiske hensyn, og styret skal vurdere å inngå en ny avtale om vaktmestertjenester etter en nærmere vurdering av det nødvendige omfanget av vaktmestertjenester.

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

Avfall

Avtalen med Renholdsetaten ble endret i 2026.

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Brannvern/brannsikringsutstyr

Sameiet har et felles brannvarslingssystem med brannvarslere montert i alle leiligheter, samt i trappeoppganger og fellesarealer. Brannvarslerne er sammenkoblet og knyttet til en sentralenhet.

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

Stoppekraner

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

Vannrør og rørstammer

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

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

Porttelefon

Sameiet har porttelefon fra Defigo. Denne kan betjenes via en egen app eller med adgangsbrikker holdt mot leser på porttelefonen. Brikkene fungerer dessverre ikke for tiden (pr mai 2026) grunnet utdatert utstyr.

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

Lås og låssystem

Sameiet har en avtale med Certego for gårdens sentralnøkkelsystem.

Ekstra systemnøkkel til ytterdør kan kjøpes ved å kontakte styret.

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

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

TV/bredbånd

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

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

Fasader

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

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

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger tilgjengelig på Vibbo. Alle sameiere / beboere må sette seg inn i og respektere disse. Eiere som leier ut sin bolig er ansvarlig for å videreformidle sameiets husordensregler til sine leietakere.

Vibbo

Styret oppfordrer til å bruke alle sameiere / beboere til å bruke Vibbo aktivt. Der finner du nyttig informasjon om sameiet, kan kontakte styret eller varsle dine naboer om diverse forhold ved behov. Eiere som leier ut sin leilighet kan selv registrere sine leietakere på Vibbo.

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Styrets arbeid

Nåværende styre tok formelt over som styremedlemmer i juli 2025.

Administrasjon: Styrets hovedoppgave i perioden har vært å administrere sameiets drift, avtaler og økonomi, samt følge opp nødvendige drifts- og vedlikeholdsoppgaver, med gjennomføring av befaringer og oppfølging mot aktører vi har avtaler med. Det har også vært behov for en tett oppfølging av styrets økonomi i perioden. Styrets hovedoppgave har det siste halvåret vært å følge opp brannsikringsarbeidet i gården.

Styremøter: Det har vært avholdt 4 styremøter i perioden. Styret har også kommunisert internt via e-post.

Kommunikasjon: informasjon fra styret til beboere/sameiere har vært sendt fra styret til sameiere/beboere på Vibbo og Facebook, samt på e-post.

Vedlikeholdsarbeid: det har ikke vært utført noen større vedlikeholdsoppgaver i løpet av perioden. Det er flere vedlikeholdsoppgaver som skulle ha vært utført, men sameiets økonomi begrenser hva som kan utføres av tiltak. Det har kun vært utført mindre oppgaver tilknyttet nødvendig drift og vedlikehold:

- Montering av rister / tetting av åpninger i sokkel mot gate
- Reparasjon av portdør med montering av stålplater på innside
- Maling av fasade for tildekking av tagging
- Montering av manglende lampekupler i oppgang A
- Årlig oppfølging av brannvarslingssystem
- Årlig vedlikeholdskontroll av avfukteranlegg i kjeller
- Rydding i fellesarealer og trappeoppganger og fjerning av diverse brennbart materiale
- Opprydding i bakgården og fjerning av gamle sykler

Av andre drift- og vedlikeholdsoppgaver er det brannsikring som har vært hovedfokuset siden desember 2025 med gjennomføring av befaring med representant fra Brann- og redningsetaten,

innhenting av tilbud på brannrådgivningstjenester, befaring med brannkonsulent fra Norsk Brannvern og utarbeidelse av brannteknisk tilstandsanalyse. Styret jobber videre med å følge opp avvikspunktene som ble avdekket ved gjennomgangen med brannkonsulent med målsetting om å få lukket avvikene så raskt som mulig.

Leverandører og tjenestetilbud: Styret har sagt opp avtale med Rene Bygårder om vaktmestertjenester. Det må vurderes videre behov for innhenting av vaktmestertjenester.

Dugnad: Det ble avholdt en høstdugnad i september 2025 og en vårdugnad i mai 2026. Ved disse dugnadene fikk vi utført flere nødvendige oppgaver som rydding i bakgården, rengjøring av portrom og trapperom, rydding i fellesarealer i kjeller og på loft samt maling av taggede områder på fasade og maling av portdør. Dugnader arrangeres som et tiltak for å få utført diverse enkle vedlikeholdsoppgaver uten å måtte betale eksterne aktører for dette slik at vi kan holde felleskostnadene så lave som mulig. Behovet for avholde felles dugnad vår og/eller høst vurderes ut i fra nødvendige oppgaver som må løses i gården.

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

Styret har ellers vært i kontakt med Feddersen Borettslag (Feddersens gate 1-3) og bedt dem om å beskjære syrintreet ved fasade og beskjære eller fjerne høye bartrær som står ved gjerdet.

Oversikt over vedlikehold / tiltak gjennomført tidligere

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Grepene som ble gjort med innbetaling av ekstra felleskostnader, økning av felleskostnader og en forsiktig bruk av driftsmidler har gitt gode effekter. Styret har lykkes å snu utviklingen med negative årsresultat til å gå med et lite overskudd i årsregnskapet for 2025.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på 14 155,- kr som foreslås ført mot egenkapital.

Lån

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

Lånet vårt følger markedets renteutvikling og lånerenten har gått noe ned i løpet av det siste året. Det opplyses om en rentesats på 6,8% pr 31.12.2025 i årsregnskapet, men med ny varslet renteøkning vil rentesats for vårt lån være 7,05% f.o.m 10.06.2026. Det er vanlig at lånerenter for sameier/borettslag er en del høyere enn private boliglån pga bankenes mulighet til å ta sikkerhet i eiendom.

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

Sameiets økonomi

Etter en grundig gjennomgang av sameiets økonomi i 2025 og tett oppfølging av sameiets økonomi videre har vi oppnådd gode resultater og lykkes å få økonomien vår på rett spor.

I perioden 2021-2023 ble det gjort store arbeider i gården med utskifting av vinduer og leilighetsdører, men dette arbeidet ble ikke fulgt opp økonomisk ved å sikre tilstrekkelig innkreving av felleskostnader. I tillegg til for lave felleskostnader øremerket nedbetaling av lån, har også felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold vært for lave, da de ikke har blitt justert i henhold til samfunnets prisstigning. Som resultat av for lav innkreving av felleskostnader over tid har dette tæret på vår tidligere oppsparte egenkapital.

Styret har siden 2025 jobbet aktivt med å få sameiets økonomi på rett spor og følge opp med nødvendige tiltak som innbetaling av ekstra felleskostnader og økning av felleskostnader, samt gå gjennom sameiets avtaler. Det vil være en viktig oppgave for styret videre å følge opp økonomien tett opp videre, og sikre at det innhentes nok felleskostnader til enhver tid.

I en gammel bygård må det påventes at nødvendige vedlikeholdstiltak kan oppstå, som også kan få store konsekvenser på vår økonomi og nødvendig endring i innkreving av felleskostnader. Som følge av tilsyn av Brann- og redningsetaten i desember 2025 og krav om utarbeiding av brannteknisk tilstandsanalyse og oppfølging av diverse varslede avvik videre må det påventes større kostnader for sameiet knyttet til brannsikringstiltak i 2026 og de nærmeste årene. Sameiets økonomi må følges tett opp mot dette arbeidet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram et forslag til revidert budsjett for 2026.

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

Det legges opp til en nøktern drift generelt for å holde sameiets utgifter så lave som mulig, men pålagte brannsikringstiltak må gjennomføres og noen av tiltakene forventes å ha en høy kostnad.

I posten drift og vedlikehold er det satt av et beløp på 120 000,- kr til å dekke mindre nødvendige vedlikeholdsoppgaver i sameiet og oppfølging av diverse brannsikringstiltak. Faktiske kostnader knyttet til brannsikringstiltakene vil komme bedre frem etterhvert som styret får innhentet tilbud på de nødvendige arbeidene. Det er ikke lagt opp til noen større

vedlikeholdsoppgaver utover dette i 2026, men med en gammel bygård fra 1890 må det forutsettes at det vil komme diverse vedlikeholdsbehov som må løses.

Felleskostnader

Budsjettet viser at det er behov for en samlet økning av felleskostnader øremerket vedlikehold og drift. Andel felleskostnader øremerket lån/renter beholdes uendret da rentene er noe utstabile og vanskelig å forutse videre.

Det er laget en oppdatert oversikt som viser oversikten over eierseksjoner, sameiebrøken og fordelingen av felleskostnader på hver enkelt enhet.

Den totale økningen for hver enkelt sameier vil med dette i hhv kroner og % variere sterkt, men endring pr enhet vil ligge mellom 100 - 220 kr/mnd avhengig av andelsbrøk.

Endring av felleskostnader bør iverksettes snarest.

Styret i Sameiet Oskar Braatens gate 8

Ailin Bønå Kari Svangstu Henrik Ottar Karlsen

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NEMOI-AOBAM-CH84K-SFE4J-GOMBM-ZGHBM

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-23 09:00:48 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NEMOI-AOBAM-CH84K-SFE4J-GOMBM-ZGHBM

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

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

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

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

SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8
ORG.NR. 878666712, KLIENTNR. 4568

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	944 103	872 646	0	0
Andre inntekter	3	50 001	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**994 104**	**872 646**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-2 820	0	3 000
Styrehonorar	5	-35 000	-20 000	0	40 000
Revisjonshonorar	6	-10 931	-13 668	0	14 500
Forretningsførerhonorar		-43 680	-42 000	0	45 000
Konsulenthonorar		-5 708	-3 296	0	3 600
Drift og vedlikehold	7	-39 333	-45 112	0	0
Forsikringer		-151 772	-136 384	0	150 000
Kommunale avgifter	8	-203 757	-187 855	0	218 000
Energi/fyring	9	-79 931	-78 340	0	90 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 029	-63 889	0	70 308
Andre driftskostnader	10	-82 724	-88 020	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-727 799**	**-681 385**	**0**	**634 408**
DRIFTSRESULTAT		**266 305**	**191 261**	**0**	**634 408**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	524	1 052	0	0
Finanskostnader	12	-252 674	-268 924	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-252 150**	**-267 872**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**14 155**	**-76 611**	**0**	**634 408**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-76 611		
Reduksjon udekket tap:		14 155	0		

SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8
ORG.NR. 878666712, KLIENTNR. 4568

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 278	35
Driftskonto OBOS-banken		71 524	164 785
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 450	0
Innestående i andre banker		11 515	11 515
SUM OMLØPSMIDLER		**135 767**	**176 335**
SUM EIENDELER		**135 767**	**176 335**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 374 920	-3 389 075
SUM EGENKAPITAL		**-3 374 920**	**-3 389 075**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 433 985	3 505 378
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 433 985**	**3 505 378**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 112	16 231
Leverandørgjeld		13 105	19 527
Skyldige offentlige avgifter	15	24 205	2 820
Påløpte renter		1 280	1 454
Annen kortsiktig gjeld	16	20 000	20 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**76 702**	**60 032**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**135 767**	**176 335**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2026
Styret i Sameiet Oskar Braatensgate 8

Ailin Bønå Kari Svangstu Henrik Ottar Karlsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	572 985
TV/bredbånd	70 308
Lån/Renter sameiet	275 610
Vedlikehold	25 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**944 103**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	50 001
SUM ANDRE INNTEKTER	**50 001**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 935**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-35 000
SUM STYREHONORAR	**-35 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 931
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 931**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 429
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 466
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 438
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-39 333**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-122 080
Feie- og tilsynsgebyr	-1 215
Renovasjonsgebyr	-80 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-203 757**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-79 931
SUM ENERGI / FYRING	**-79 931**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-32 222
Renhold ved firmaer	-33 777
Andre driftskostnader	-7 868
Andre kontorkostnader	-6 213
Bank- og kortgebyr	-2 644
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-82 724**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	219
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	87
Andre renteinntekter	218
SUM FINANSINNTEKTER	**524**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-252 239
Renter på leverandørgjeld	-435
SUM FINANSKOSTNADER	**-252 674**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-3 800 000	
Nedbetalt tidligere	294 622	
Nedbetalt i år	71 393	
		-3 433 985
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 433 985**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 450
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-24 205**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar i hht protokoll for perioden 2023/2024	-20 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 000**

SAMEIET OSKAR BRAATENS GATE 8
oversikt regnskap og budsjettestimat

	REGNSKAP 2025	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2026	
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader					
Felleskostnader	572 985	553 296		700 000	1)
TV/bredbånd	70 308	54 138		70 308	
Vedlikehold	25 200	25 200		25 200	
Innkrevd beløp lån/renter	275 610	240 012		324 528	2)
Ekstra innbetaling felleskostnader	50 000			50 000	3)
SUM DRIFTSINNTEKTER	**994 103**	**872 646**	**871 176**	**1 170 036**	
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	-4 935	-2 820	0	-5 000	
Styrehonorar	-35 000	-20 000	0	-40 000	
Revisjonshonorar	-10 931	-13 668	-11 839	-12 000	
Regnskapsførerhonorar	-43 680	-42 000	-39 885	-45 500	
Konsulenthonorar	-5 708	-3 296	-3 375	-6 000	
Drift og vedlikehold	-39 333	-45 112	-189 507	-120 000	4)
Forsikringer	-151 772	-136 384	-124 636	-160 000	
Kommunale avgifter	-203 757	-187 855	-161 641	-220 000	
Energi/fyring	-79 931	-78 340	-65 535	-90 000	
TV-anlegg/bredbånd	-70 029	-63 889	-60 709	-70 308	
Andre driftskostnader	-82 724	-88 020	-69 766	-70 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-727 800**	**-681 384**	**-726 893**	**-838 808**	
DRIFTRESULTAT	**266 303**	**191 262**	**144 283**	**331 228**	
LÅN (renter/omkostning/avdrag)					
Totalkostnad renter/omkostning/avdrag	-252 150	-267 872	-240 518	-270 000	
RESULTAT LÅN NEDBETALING	**-252 150**	**-267 872**	**-240 518**	**-270 000**	
ÅRSRESULTAT	**14 153**	**-76 610**	**-96 235**	**61 228**	5)

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

1) posten "felleskostnader" må økes
2) innkrevd andel lån/renter beholdes inntil videre pga ustabilt rentenivå
3) ekstra innbetaling av felleskostnader i januar 2026 og juli 2026
4) utgifter til drift/vedlikehold vil øke betydelig som følge av arbeid med brannsikring
5) budsjett er satt opp med formål om å sikre et positivt årsresultet uten å øke felleskostandene for mye

SAMEIET OSKAR BRAATENS GATE 8
oversikt felleskostnader 2026

Eierseksjon	Eierbrøk	Totale felleskostnader		Totale felleskostnader - oversikt over underposter			
				Felleskostnader	Vedlikehold	Bredbånd	Lån/Renter sameiet
					100,- kr pr enhet, ingen endring i 2026	279,- kr pr mnd pr enhet, ingen endring i 2026	
1	46	**3 513**		2 142	100	279	993
2	47	**3 582**		2 188	100	279	1 014
3	59	**4 399**		2 747	100	279	1 273
4	35	**2 764**		1 629	100	279	755
5	61	**4 535**		2 840	100	279	1 317
6	67	**4 944**		3 119	100	279	1 446
7	35	**2 764**		1 629	100	279	755
8	48	**3 650**		2 235	100	279	1 036
9	76	**5 558**		3 538	100	279	1 640
10	64	**4 740**		2 980	100	279	1 381
11	58	**4 331**		2 700	100	279	1 252
12	65	**4 808**		3 026	100	279	1 403
13	35	**2 764**		1 629	100	279	755
14	48	**3 650**		2 235	100	279	1 036
15	76	**5 558**		3 538	100	279	1 640
16	64	**4 740**		2 980	100	279	1 381
17	58	**4 331**		2 700	100	279	1 252
18	65	**4 808**		3 026	100	279	1 403
19	66	**4 876**		3 073	100	279	1 425
20	83	**6 034**		3 864	100	279	1 791
21	97	**6 988**		4 516	100	279	2 094
	1253						
SUM mnd		93 336		58 333	2 100	5 859	27 044
SUM år		1 120 036		700 000	25 200	70 308	324 528

Brannteknisk tilstandsanalyse



Oskar Braatens gate 8.0474 Oslo

Gnr: 225 **Bnr:** 392	**Utarbeidet av RiBr:** Uno Henriksen	**Kontrollert av RiBr:** Rigman Pents
Dato: 19.04.2026	**Revisjonsnummer:** Versjon 1	**Oppdragsgiver:** Styret i sameiet

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 3
1.1 Formål med tilstandsanalysen og valg av byggeforskrift 3
1.2 Opplysninger om bygget 3
1.3 Areal og virksomhet i bygget 4
1.4 Beskrivelse av bygget 4
1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen 4
1.6 Referansenivå for brannsikkerheten 4
1.7 Bygningsbrannklasser 5
1.8 Følgende skal være egne brannceller 5
1.9 Oppdragsgiver 5
2. Brannteknisk tilstandsvurdering 6
2.1 Branntekniske installasjoner i bygget 6
2.2 Tilstandsgrad (TG) 6
2.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak 7
2.4 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge 9
3. Beskrivelse av branntekniske krav 10
3.1 Definisjoner 10
3.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler 12
3.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger 12
3.4 Bygningsdelers brannmotstand 12
3.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse 13
3.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand 13
3.7 Rømningsvei 13
3.8 Dør i rømningsvei 14
3.9 Brannmotstand til vinduer som følge av horisontal brannsmitte 14
3.10 Vindu som rømningsvei 14
3.11 Markering, ledelys og henvisning 14
3.12 Brannventilasjon 15
3.13 Adkomst for brannvesenet 15
3.14 Slokkeredskap 15
4. Bilder fra befaringen 16

1. Innledning

1.1 Formål med tilstandsanalysen

Formålet med tilstandsanalysen er å avdekke den branntekniske tilstanden til bygningsmassen. Tilstandsrapport etter denne anvisningen tilfredsstiller analysenivå 1 i NS 3424. Styret har kontaktet Norsk Brannvern for å få en brannteknisk gjennomgang. Brann- og redningsetaten har utført tilsyn på objektet.
Brannteknisk tilstandsanalyse på nivå 1, kan iht. NBI 720.306 fungere som en dokumentasjon av brannsikkerheten i bygningen og dermed inngå som tilfredsstillende dokumentasjon for tilsynsmyndighet (brannvesenet). Tiltakslisten er kun et forslag til eier om hvilke branntekniske mangler som bør utbedres for å ivareta minimumskravene fastsatt i Byggeforskrift 1987 og vedtak i byggesaken gitt av Plan og bygningsetaten i Oslo.
Grunnlaget og referansepunkter for tilstandsanalysen er de byggetekniske kravene gitt i aktuell byggeforskrift, utdypinger av løsninger gitt i byggforskserien, Forskrift om brannforebyggings krav til vedlikehold av bygningsdeler, anlegg i bygget, relevante Norske Standarder og krav fra FG-skadeteknikk.
Valg av byggeforskrift.
Bygget er oppført i 1888. I 1969 ble det laget hybler på loftet. I 1989 ble disse søkt omgjort til leiligheter, samt at et næringslokale i 1. etasje ble omgjort til leilighet. Det er ikke gjort endringer som tilsier senere byggeforskrift. BF 87 legges derfor til grunn.

1.2 Opplysninger om bygget

Adresse	Oskar Braatens gate 8. 0474 Oslo
Gårds- og bruksnummer	Gnr: 225 Bnr: 392
Org. Nr.	878666712
Eier	Sameiet Oskar Braatensgate 8
Byggeår	1888
Antall etasjer	Bygget har 4 tellende etasjer (iht. BF87 23:11)
Grunnflate	Grunnflaten for bygget er ca. 370 m² (norgeskart)
Ombygginger / Endringer	1969, 1989
Antall boenheter	21
Antall næringslokaler	0
Bæresystem	Etasjeskiller av tre Ytter- og bærevegger av teglstein og tre
Type trapperom	Åpne
Antall rømningsveier	1 trapperom
Heis	Nei
Bygningsbrannklasse	2
Type bygning	Bygård til boligformål
Seksjonering	Nei
Brannalarmanlegg	Ja
Sprinkleranlegg	Nei
Røykventilasjon	Nei
Nødlys	Nei
Brannenergi	50-400 MJ/m^2
Brannvesen	Innsatstid anses å være mindre enn 10 min
Lagring av farlig stoff	Nei

Vedlegg 6 Oskar Braatens gate 8. BF 87-arkiv - 2492 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2026. Med sidekontroll.pdf

1.3 Areal og virksomhet i bygget

Plan	Grunnflate	Type virksomhet	Tellende etasje	Antatt brannbelastning
Kjeller	Ca. 370 m^2	Lagring	Nei	50-400 MJ/ m^2
1. - 4. etasje	Ca. 370 m^2	Boligformål	Ja	50-400 MJ/ m^2
Loft	Ca. 370 m^2	Boligformål / lagring	Ja	50-400 MJ/ m^2

1.4 Beskrivelse av bygget

Bygård oppført i 1888 for boligformål. I 1969 ble deler av loftet omgjort til hybler. I 1989 ble det søkt om å få gjøre om hyblene på loftet til leiligheter, samt at en næringslokale i 1 etasje ble søkt omgjort til leilighet. I 2019 ble det montert heldekkende brannvarslingsanlegg i gården.
Bygget har i dag 21 boenheter. Vinduer i trapperommene er skiftet til vinduer F30 i henhold til dokumentasjonen. Det er ikke synlig klassifisering, men det er faste vinduer med god kvalitet og tykkelse, så det legges til grunn at de har brannmotstand som angitt. Det er hjørnesmitte, derav vinduene.
Det er gjennomgang på loft mellom de to trapperommene. Kjeller har tilgang til begge trapperommene.
Leilighetene har tilgang til ett trapperom.
Dører til kjeller er A60. Dører til loft er B30. Dører til leiligheter er B30.
Det er to trapperom. En leilighet har direkte inngang fra dør i portrommet.
Brannvarslingsanlegget fungerer som kompenserende tiltak for begrensede rømningsmuligheter.
Brannvesenet har tilfredsstillende tilgang til bygget fra gateplan.
Oppstillingsplass og tilkobling til vannforsyning for brannvesenet er ikke undersøkt nærmere.

Tabell som gir oversikt over rømningsveier:

Etasje	1 rømningsvei	2 rømningsveier	Info
Kjeller		x	To åpne trapperom
1. – 2. etasje		x	Åpent trapperom + vindu/balkong med underkant 5,0 m ned til terreng
3. etasje	x		Åpent trapperom
Loft	x		Åpent trapperom
Loft mellom trapperommene		x	Åpne trapperom

1.5 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Norsk Brannvern AS har ikke fått informasjon fra eier om at det foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner eller lignende fra bygningsmyndighetene for den aktuelle bygningen. Det er utført tilsyn på objektet.

1.6 Referansenivå for brannsikkerheten

For eksisterende bygninger gjelder *Brann- og eksplosjonsvernloven* og *Forskrift om brannforebygging* med veiledning, som skal sikre at brannsikkerheten blir opprettholdt i enhver bygning, og stiller en rekke minimumskrav til brannsikring når det gjelder organisatoriske tiltak, tekniske tiltak og dokumentasjon.

I henhold til *Forskrift om brannforebygging* § 8 skal eier av byggverket oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Personsikkerheten skal alltid prioriteres.

1.7 Bygningsbrannklasser

I bygning som skal brukes til flere av de anvendelser som er omtalt i kap. 31 til 39 i BF 87, skal rom med forskjellige anvendelse skilles i henhold til den anvendelse som gir de strengeste krav.

Boligblokk på 4 tellende etasjer har bygningsbrannklasse 2. **BKL 2** (tabell 31:1, BF 87).

1.8 Følgende skal være egne brannceller

- Rømningsvei (trapperom)
- Hver boenhet
- Kjeller
- Loft
- Tekniske rom (søppelrom, fyrrom, heismaskinrom og ventilasjonsrom)
- Tavlerom
- Sjakter

1.9 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er styret i sameiet. På befaring 16.04.2026 deltok Ailin Bønå på vegne av styret og Uno Henriksen fra Norsk Brannvern AS. Befaringen omfattet fellesarealer (trapperom, loft og kjeller).

Det er viktig at tiltak for personsikkerhet følges opp snarest. Nedenfor er det satt opp en handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge. Denne er utarbeidet som hjelp for styrets videre arbeid. Det er viktig at det settes i gang en plan for gjennomføringen av disse tiltakene, slik at de kan lukkes innen foreskrevet tidsrom beskrevet i punkt 2.2.

Likeledes er det viktig at styret fortsetter å følge opp sitt ansvar som er lovpålagt iht. internkontrollforskriften, når det kommer til dokumentasjon og utførelse av HMS.

Følgende rapporter skal settes inn i styrets brannperm:

- denne tilstandsrapporten
- rapporter og dokumentasjon fra brann- og redningsetaten
- servicerapporten til håndslokkere
- servicerapporten til brannalarmanlegget hvis dette monteres
- servicerapporten til nødlys
- servicerapporten til røykluke
- servicerapporten til el-kontroll

2 Brannteknisk tilstandsvurdering

2.1 Branntekniske installasjoner i bygget

- Brannvarslingsanlegg
- Håndslokkere

2.2 Tilstandsgrad (TG)

Tilstands-grad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 3	Alvorlig avvik	Avvik fra referansenivå. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.

2.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
1	**Dører – loft** Dører til loft skal ha brannmostand minimum B30, være selvlukkende og røyktette. Ikke alle dørene hadde selvlukkere	Montere selvlukker på dør fra trapperom til loft med dør til leilighet. Om en ønsker at dører skal stå åpne, må de henges på magnet riglet til brannvarslingssystemet, slik at de lukker ved utløst alarm.	3
2	**Dører – kjeller** Dører til kjellere skal ha brannmostand minimum B60, være selvlukkende og røyktette. Dørene er A60 og selvlukkende. De mangler røyktettelister.	Montere røyktettelister.	2
3	**Slokkeutstyr** Det skal være tilstrekkelig med slokkeutstyr i fellesarealene. Håndslokkere skal være hengt opp og skiltet. Det skalv ære årlig kontroll av slokkemateriell i fellesarealer av sertifisert personell, hvert 5. år i boenhetene. Det er noe slokkeutstyr i fellesarealene. Det er ikke kontrollert.	Henge opp og skilte håndslokkere. Det skal være en i kjeller ved hver dør til trapperom, en i bunn av hvert trapperom og en i topp av hvert trapperom. Det skal også være en i loftsgangen. Sørge for tilstrekkelig med håndslokkere og få kontrollert de som er der. Inngås serviceavtale for årlig kontroll.	3
4	**IK-el etter NEK 405** Etter regelverket til FG-skadeteknikk skal det utføres IK-el på fellesanleggene hvert 5 år for boligsammenslutninger. Kontrollen skal utføres av godkjent installasjonsfirma med tilleggssertifisering.	Få utført IK-el og rette feil	3
5	**Rømningsveier** Rømningsveier skal være fri for hindringer og brennbart. Det er lagret en del brannbart i trapperom som sko og kunstige planter. I portrommet står søppelcontainerne	Rydde trapperommene for brennbart og hindringer. Søke å finne annen plassering for søppelcontainerne, slik at de ikke står i portrommet. Opprinnelig er de plassert i bakgården.	3
6	**Brannskille – kjeller** Brannskille mellom kjeller og 1. etasje skal ha brannmostand A60 og være røyktett. Taket har mange sår og hull i rabbitspussen. En del eksponert treverk. Vegger med dør til trapperommene er treverk, så dørene vil falle ut ved brann.	Sørge for at taket i kjeller og vegger mot trapperom Holder A60 og at alle gjennomføringer er tettet, slik at kjeller er røyktett. Sørge for at innfestningene til dørene holder A60.	3

Vedlegg 6 Oskar Braatens gate 8. BF 33-2492 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2026. Med sidekontroll.pdf

7	**Ledelys og rømningsmarkering** Alle bygg på mer enn to etasjer skal ha ledelys. Det skal være rømningsmarkering på dører til rømningsveier og dører til friluft.	Montere ledelys i kjeller, på loft og i hver etasje i trapperommene. Alternativt kan noen av de eksisterende armaturene byttes til armaturer med etterlysfunksjon. Sette opp etterlysende skilt på dører til rømningsvei og dører til friluft.	2
8	**Brannventilasjon** Det skal være røykventilasjon i topp av trapp for bygg over 2 etasjer. Her er det faste brannvinduer.	Bytte de øverste brannvinduene til brannvinduer som kan åpnes med vaktmesternøkkel	2
9	**Brannalarmanlegg** Det skal være Orienteringsplan ved brannvarslingsanlegget. Dette mangler	Få utarbeidet orienteringsplan i henhold til NS 3924. Henges opp ved brannsentralen.	2
10	**Brannskiller – gjennomføring** Alle gjennomføringer mellom brannskiller skal være forskriftsmessig tettet. Det er mange kabelgjennomføringer fra trapperom til boenheter og fra trapperom til loft som ikke er forskriftsmessig tettet.	Få gjennomført forskriftsmessig tetting.	2
11	**Tak loftsleiligheter** Takene for loftsleilighetene har ikke dekke over isolasjonen. Det er ikke tilstrekkelig røyktetthet fra loft til loftsleiligheter.	Kle med gipsplater eller annet ikke brannbart materiale over isolasjonen til leilighetene på loftet.	2
12	**Egenkontroll** Det er ikke tilfredsstillende rutiner for avdekking av feil og mangler løpende. Blant annet ble følgende funnet: • Lagring i trapperom • Ikke kontroll på håndslokkere	Etablere rutiner for dokumentert egenkontroll som utføres kvartalsvis.	3
13	**Pipeløp** En del pipeløp er renovert, de andre er tatt ut av bruk. Feielukene til disse er åpne i kjeller, så dette fungerer som en røykkanal.	Sørge for at røyklukene er tette i kjeller og at de er blendet i leilighetene.	3

Vedlegg 6 Oskar Braatens gate 8. BF 374-2192 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2026. Med sidekontroll.pdf

2.4 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge

Dette er kun en kort oppsummering av tiltakene. Se punkt 2.3 for mer detaljert info av både avvik og tiltak.

Tilstandsgrad 3			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
1	1	Montere selvlukkere på alle loftsdører	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
2	6	Utbedre brannskillet mellom kjeller og 1. etasje	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
3	3	Montere tilstrekkelig slokkeutstyr, få utført godkjent kontroll og inngå serviceavtale	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
4	4	Få utført IK-el og rette feil	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
5	5	Rydde rømningsveiene for brennbart og hindringer	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
6	12	Etablere rutiner for dokumentert egenkontroll	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
7	13	Tette feilelukene i kjeller og i leilighetene for de pipeløp som er tatt ut av bruk.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.

Tilstandsgrad 2			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
8	2	Montere røyktettelister på kjellerdørene	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
9	7	Montere ledelys og rømningsmarkeringer	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
10	8	Sørge for brannventilasjon i topp av trapperommene	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
11	9	Få utarbeidet o-plan	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
12	10	Få gjennomført forskriftsmessig branntetting av alle gjennomføringer	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
12	11	Kle takene til loftsleiligheten inne på loftene	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.

Vedlegg 6 Oskar Braatens gate 8. BF 375-BK192 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2026. Med sidekontroll.pdf

3. Beskrivelse av branntekniske krav

Utdrag av de mest aktuelle minimumskrav til bygningen(e) (BF 87) som anses å være relevante for denne branntekniske tilstandsanalysen. For mer utfyllende informasjon følg henvisninger og se i BF 87. Bygning skal gi tilfredsstillende sikkerhet mot brann og spredning av brann. Den skal være utført med sikte på rask rømning og effektiv slokking.

3.1 Definisjoner

Brannalarmanlegg
Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

Brannbelastning
Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

Brannbelastning – spesifikk
Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet av omgivende (begrensende) konstruksjoner. Spesifikk brannbelastning angis i MJ/m^2.

Branncelle
Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.

Branndekke
Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m^2 kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper om kreves av den under brannen.

Branndør – selvlukkende
Brannklassifisert dør om automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.

Brannmotstand
Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.

Brannsluse
Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.

Branntrygt rom
Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

Vedlegg 6 Oskar Braatens gate 8. BF 87-aK192 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2026. Med sidekontroll.pdf

Brannvegg
Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

Brannventilasjon
Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.

Brennbart materiale
Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

Bruksenhet
En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

Bygningsbrannklasse
Et sett krav til brannmotstand i en bygnings bærende og skillende konstruksjoner.

Ledelys
Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.

Markeringslys
Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

Rømningsvei
Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.

Røykvarsler
Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

Sprinkleranlegg
Stasjonært slokkingsanlegg.

Trapperom – åpent
Trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.

Trapperom – lukket
Trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B 30 eller F 30 mot korridor.

Trapperom – branntrygt
Lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.

Trapperom – røykfritt
Branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).

Ubrennbart materiale
Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

3.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

Materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater klassifiseres etter sine branntekniske egenskaper på grunnlag av prøving eller beregninger. Departementet kan avgjøre om ikke-klassifiserte materialer tilfredsstiller forskriftens krav.

Klassene er følgende (etter BF 87):

Materialer	• ubrennbare og brennbare.
Bygningsdeler	• A 10, A 15, A 30, A 60, A 90 m.fl.
	• B 15, B 30, B 60, B 90 m. fl.
	• F 15, F 30, F 60, F 90 m.fl.
Golvbelegg	• G
Kledninger	• K1-A, K1 og K2.
Overflater	• In1, In2, In3 for innvendige flater,
	• Ut1, Ut2 for utvendige
Selvlukkende	• S

Bokstaven A betyr at bygningsdelen praktisk talt helt består av ubrennbare materialer.

Bokstaven B betyr at bygningsdelen kan inneholde brennbare materialer i den utstrekning dens branntekniske funksjon tillater det.

Bokstaven F betyr at bygningsdelen er flamme- og røykbegrensende.

Tallet i klassebetegnelsen angir i minutter den tid som bygningsdelen ved normert brannprøving eller beregning motstår oppheting med bibehold av de egenskaper som kreves av den.

3.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger

Det stilles ingen krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg.

3.4 Bygningsdelers brannmotstand

Bærende eller branncellebegrensende vegg skal ha brannmotstand etter tabellen under. For vegger med brennbar isolasjon gjelder dessuten 30:515 i BF 87. For yttervegger i brannceller som kan utsettes for strålevarme gjennom vindu, dør eller annen åpning i annen branncelle i samme bygning, gjelder bestemmelsene i 30:322 i BF 87 tilsvarende.

Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjon etter tabell under. Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne brannceller. Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha 1/2 av veggens brannmotstand.

Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 for brann innenfra, dette gjelder også for vaskerom hvor det er installert maskiner. Hver bruksenhet (boenhet) skal utgjøre egen branncelle. I rekkehus, kjedehus ol. skal branncellebegrensende vegg føres opp til taktekningen.

Vedlegg 6 Oskar Braatens gate 8. BF 87-avvik2 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2026. Med sidekontroll.pdf

Bygningsbrannklasse	2
Bærende hovedsystem[1)]	A 60
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende	B 60
Ikke-bærende branncellebegrensende bygningsdel (unntatt yttervegg)	B 60
Bygningsdel som omgir trapperom og heissjakt utenom trapperom	A 60
Trappeløp	A 30
[1)] I bygning inntil 8 etasjer kan etasjeskiller være A 60	

3.5 Kledningers og overflaters branntekniske klasse

Bygningsbrannklasse	2
Innvendig overflate	In2
Utvendig overflate	Ut2
Innvendig kledning	K2
Utvendig kledning	K2
Særkrav for rømningsvei	
Innvendig overflate	In1
Innvendig kledning	K1

3.6 Ikke-bærende ytterveggers brannmotstand

Bygningsbrannklasse	2
Vegger som kan rekkes for slokking fra utsiden	B 30
Vegger som ikke kan rekkes for slokking fra utsiden	A 30

3.7 Rømningsvei

Rømnings vei skal på en oversiktlig måte føre til det fri uten lommer, retningsforandringer el. som kan hindre personer fra å komme ut under brann. Rømningsvei skal være egen branncelle. Heis og rulletrapp skal ikke regnes som rømningsvei. Antall rømningsveier er avhengig av bygningens bruk, antall etasjer og antall mennesker. Fri bredde i rømningsvei skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm. Golvbelegg skal være klasse G.

Fra branncelle i 1. til 8. etasje og med golv inntil 22 m over terreng er krav til rømningsvei:
• direkte utgang til terreng, eller
• to trapperom, eller
• ett branntrygt trapperom.

Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Vindu (balkong) med underkant høyest 5,0 m over planert terreng eller vindu (balkong), som er tilgjengelig for brannvesenets stiger kan erstatte ett åpent eller lukket trapperom som rømningsvei. Må tilfredsstille krav til rømningsvindu – se punkt 3.10.

3.8 Dør i rømningsvei

Dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette krav gjelder ikke dør til boenhet. Dører skal tilfredsstille minimums krav i tabell.

Plassering av dør	BKL –2
Branncelle – åpent trapperom	B 30 S
Korridor – lukket trapperom	B 30 S eller F 30 S
Korridor/sluse – branntrygt trapperom	A 60 S
Branncelle – korridor	B 30
Loft - trapperom	B 30 S
Kjeller – trapperom	B 60 S
Teknisk rom	A 60

3.9 Brannmotstand til vinduer som følge av horisontal brannsmitte

Eldre gårder har ofte motstående vinduer i indre hjørner. Dersom det er trapperom på den ene siden, bør klassifiserte vinduer plasseres i trapperommet fordi vinduene bare må åpnes og lukkes med såkalt «vaktmesternøkkel».
Høye vinduer er ofte årsaken til brannspredning oppover fasaden. Hvis vinduene likevel skal skiftes, bør øverste felt være fast og ha brannmostand minst E 30 (F 30), mens nederste kan være vanlig rute.
Opprinnelige (uklassifiserte) vinduer kan generelt beholdes dersom bygningen sprinkles.

Følgende skal legges til grunn:
Når avstand mellom rutene er under 2 meter, skal ett av vinduene ha brannmostand EI60, eller begge EI 30.
Når avstanden mellom rutene er 2-4 meter, skal ett av vinduene har brannmostand E60 (F60) eller begge E 30 (F 30).
Når avstanden mellom rutene er over 4 meter, stilles ikke krav til vindu.
(Ref: Byggforskserien. Byggforvaltning 2-2007)

3.10 Vindu som rømningsvei

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør 1,5 m. Høyden skal minst være 60 cm og bredden minst 50 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

3.11 Markering, ledelys og henvisning

Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveier, til slokkeutstyr og til brannmelder skal utføres etter NS 4210. Markeringslys til og i rømningsvei skal være grønt (farge 104 etter NS 4054). Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys.

3.12 Brannventilasjon

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Vindu eller luke må ha en fri åpning på minst 1 m². Åpningsanordning for luke må plasseres tilgjengelig fra inngangspartiet og være tydelig merket.

3.13 Adkomst for brannvesenet

Der fasade skal være tilgjengelig for slokking, eller rømning skal kunne foregå over brannvesenets materiell, kan bygningsrådet kreve kjøreatkomst for brannvesenet, hvis forholdene gjør dette nødvendig. Hvor bærbar stige skal brukes i redningsinnsats skal gangavstand fra bil til aktuelle rømningssteder ikke være over 50 m. Se Veiledningen Tilrettelegging for rednings og slokkemannskap (OBRE) for ytterligere informasjon fra det lokale brannvesen.

I bygning med flere enn to etasjer skal det være atkomst utenfra gjennom takluke til loft. Hvis loftet er inndelt i flere brannceller, skal det være atkomst til hver celle. Hvis det ikke er atkomst til yttertak over brannvesenets stiger, skal det være atkomst til yttertak fra minst ett trapperom. Atkomst fra trapperom til yttertak skal være skilt fra loftet. Skillet skal ha brannmotstand som branncellebegrensende bygningsdel.

3.14 Slokkeredskap

Der det kreves brannslange og håndslokkeapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210. Det anbefales å følge de nyeste kravene etter NS-EN 3-7:2004 + A1:2007.

Vedlegg 6 Oskar Braatens gate 8. BF 871 eb492 - Brannteknisk tilstandsanalyse 2026. Med sidekontroll.pdf

4. Bilder fra befaring

Portrommet med søppelkassene



Ingen O-plan



Åpne feieluker



Brannglass i trapperommene, kan ikke Åpnes for røykventilasjon i topp



Trefelt i tak over kjellerdør



Trevegg mot trapperom



Sår og hull i rabbitspussen



Brennbart dekke over loftsleilighet,



Brennbart



Brennbart



Brennbart



Utette gjennomføringer



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OSKAR BRAATENS GATE 8

Vedtatt på årsmøte 30.06.2025, revidert 06.06.2026

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

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

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

2. Støy

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

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

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

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

3. Fellesarealer innendørs

Sameiets fellesområder i trappeoppganger, i kjeller og på loft skal holdes ryddig og fritt for avfall. Det er ikke tillatt å lagre eller gjensette personlige gjenstander i sameiets fellesarealer av brannvernhensyn.

Røyking er ikke tillatt innenfor sameiets fellesarealer.

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

4. Fellesarealer utendørs

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

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

Sykler og barnevogner skal oppbevares på anviste plasser.

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

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

5. Brannvern

Rømningsveier (felles gangareal og trappeoppganger) skal være fri for hindringer og brennbart materiale.

Alle seksjoner er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg bestående av en brannvarsler i hver leilighet samt brannvarslere trappeoppgang og fellesarealer. Det blir gjennomført en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med slukningsutstyr. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

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

Sameiet har følgende beholdere for søppel:

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

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

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

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

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

7. Skader og forsikring

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

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

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

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

8. Lås og sikkerhet

Hoveddørene (portromsdør og trapperomsdører) skal alltid være låst.

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

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

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

9. Dyrehold

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

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

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

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

10. Brudd på ordensreglene

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

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.06.26
Selskapsnummer: 4568 **Selskapsnavn:** SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER
FOR SAMEIET OSKAR BRAATENS GATE 8

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 21 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Protokoll årsmøte 2025 Oskar Braatens gate 8

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



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



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



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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET OSKAR BRAATENSGATE 8

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Ailin Bønå foreslås som møteleder

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av
Posten Norge

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsrapport godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning årsregnskap for 2024

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

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

- felleskostnader må økes kraftig
- innsparingsmuligheter må vurderes kontinuerlig

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret skal fastsettes i årsmøtet.

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 35000

✓ **Vedtatt.**

8. Økonomi - budsjett og nye felleskostnader

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

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

Forseglet av
Posten Norge

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

Det presisereres at justeringen av felleskostnader er en ren nødvendighet.

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

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ailin Bønå

Følgende stilte til valg:
Ailin Bønå

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Karlsen
Kari Svangstu

Følgende stilte til valg:
Henrik Karlsen
Kari Svangstu

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Magne Johnsplass

Følgende stilte til valg:
Jan Magne Johnsplass

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av
Posten Norge

10. Husordensregler

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

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

Styrets innstilling
Vedlagt forslag til husordensregler foreslås vedtatt

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av

Posten Norge

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET OSKAR BRAATENS GATE 8

Vedtatt på årsmøte 30.06.2025

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

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

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

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

2. Støy

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

Hverdager: Det skal være stille i sameiet etter kl. 22.00 og frem til kl. 07.00 natt til hverdager.

Helg: Det skal være stille i sameiet etter kl 23.00 fredag/lørdag kveld og frem til kl 08.00 lørdag/søndag morgen.

I disse tidsrommene må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det oppfordres også til å begrense bruken av vaskemaskiner, tørketromler og andre støyende maskiner i de stille tidsrommene.

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

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

3. Fellesarealer innendørs

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

Røyking er ikke tillatt innenfor sameiets fellesarealer.

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

4. Fellesarealer utendørs

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

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

Sykler og barnevogner skal oppbevares på anviste plasser.

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

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

5. Brannvern

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

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

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

6. Søppel

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

Sameiet har følgende beholdere for søppel:

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

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

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

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

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

7. Skader og forsikring

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

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

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

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

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

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

8. Lås og sikkerhet

Hoveddørene (portromsdør og trapperomsdører) skal alltid være låst.

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

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

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

9. Dyrehold

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

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

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

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

10. Brudd på ordensreglene

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

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Östgärdsgt. 6

Inr 20/1888

Våningshus

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

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA 224 88.

243.

STADSINGENIØREN I KRISTIANIA 241-88

Byggningsanmeldelse.

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

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

Gårdsrummets dito 91,30 " "

Byggningens højde 13,5 meter til tagfodens.

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

Byggningen fundamenteres med grundmuren i kalk for ydervæggens vedkommende, skillerumsvæggene opføres på kiler.

Grundmuren isoleres med asfaltpap under 1ste tømmerlag.

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

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

Taget tækkes med tagpap.

Nr. 2 loftet indrettes klædeskammer og tørreloft.

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

2 ildfaste jernstrapper føres til loftet.

10 stk 0,28×0,28 meters ildpiber med tilhørende 1 bryggepande, 1 strygeovn, 17 komfurer og 29 stikkelovne anbringes.

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

Kristiania d. 11 Febr. 1888.

J. Sev. Eriksen
Murermester
Maribogaden 16

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

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA 224/88

243.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et Vaaningshus i et Privet.

for Matr.-No. 6 - Gelgaards Gd.

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

Naar Trappeunderetagerne med 1½ Stens Buer i Dørhøide forbindes med Mellemvæggene, naar disse i ethvert Tald i I Mx. Gjøvet 1½ Stens Type, og naar den ene Entrè forsynes med Glas i Dørene — vides intet at bemærke og indstilles Planen til Approbation.

Chra. 16. 2. 88.

Henr. Nissen.

Til Chra. Brandkontrollkommission.

CHRISTIANIA BRANDKONTROL-KOMMISSION 57/88

Naar Bygningsmyndighedens med Hensyn til Entrédørene lagte Betingelse er bleven bemærket

Chra. 24/2 88

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA 241-88

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

Christiania 17. Februar 1888

18-2-88
20- - -

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

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

Kartverket

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

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

Dato
30.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

nr. 20016 1969 V

avskrift 27/10

Erklæring

vedrørende

Östgaardsgate 6.
Eiendom

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

69/47
Bygn.kontr. j.nr.

Den 24/9-69 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-*loven

~~vedtektene for Oslo~~ meddelt midlertidig unntak ~~fra bestemmelsene i~~

samme vedtekts §

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

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

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

Oslo, den

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *417200

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted: Östgaardsgt. 6.	Journalnr. 69/47	Tegn. nr. 1.-
Arbeidets art: Innredning av hybler og utbedring av hybler på loft.	Innkommet 9/1-69	
Bygningens art:		
Byggherre: Ivar D. Nygaard, Grönlandsleiret 31-35, Oslo 1.		
Byggemester: Arkitektene Ullring - Zernichow, Drammensveien 20 A, Oslo 2.		

Dato 24. september 1969. HL/SH

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

Det vises til byplankontorets uttalelse av 11/6-69, som er sendt Dem tidligere.

Under henvisning hertil må det kreves tinglyst midlertidighetserklæring etter bygningslovens § 8 i anledning av at byggemeldingen er i strid med bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Roald Amundsensgt.6, (kl.9-14) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Det vises til Helserådets uttalelse av 24/6-69, som er sendt Dem tidligere, og uttalelse av 9/9-69 som vedlegges i gjenpart.

Gjeldende regler for anordning av ventilasjon må følges.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann-og kloakkvesen. Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Byggemeldingen har vært forelagt brannvesenet, som finner å kunne godkjenne at tak og vegger i loftsgang blir kledd med 13 mm gipsplater på begge sider og med 10 cm isolasjon.

Vegger inntegnet med rödt på planene må föres helt opp til bordkledningen på yttertak.

Kledning av himlinger og lettvegger for övrig må tilfredsstille kravene til brannteknisk kl. B.15. (Sponplater blir ikke tillatt). Dörer merket med rödt X på planene må utföres som selvlukkende branndör B.30. Dörer merket med röd D på planene må utföres som selvlukkende, massive dörer av godkjent type. Korridordörer må utföres massive.
Alle rökpiper må få 1 stens vange mot trevegger. Brann-og feievesenet frasier seg ethvert ansvar ved eventuelle ulemper ved feiing av piper fra loft.

Slokkeutstyr må anskaffes og plasseres i samråd med Brannvesenet.

Fortsettes

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *41 72 00

Nytt telefon nr.
20 72 10

Approbasjon.

Ark /

Arbeidssted	Journal nr.	Tegn. nr.
Östgaardsgt. 6.	69/47	1.-

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— _____

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

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

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

_____

A. Gjerstad
ben.

H. Larsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

A/S Ivar D. Nygaard,
Nils Hansens vei 2,

Oslo 6.

21. august 1972.

Ingeniør Larsen

HL/AS 69/47

Østgaards gate 6.
Innredn. av hybler og utbedring av hybler på loft.
Byggherre: A/S Ivar D. Nygaard.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 2 samt brev av 4/8.72 approberes under henvisning til tidligere approbasjon under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at "tidligere kjøkken" midlertidig tas i bruk som hybel.
Tidligere avgitt erklæring gjøres også gjeldende for dette forhold.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann og kloakkvesenet. Gjeldende regler for innredning av wc/dusj-rom må følges.
Hybelen må lyd- og varmeisoleres i samsvar med gjeldende regler.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

H. Larsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ☎ 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innredn.hybler, utbedring av hybler på loft.

Arbeidets adresse	Matr.nr	Gnr/Bnr
Østgaardsgt.6		49/047

Byggherre
Ivar D.Mygaard,
Grønlandsleiret 31-35,

Oslo 1.

Ansvarshavende

RM/SP

Dato
4.oktober 1972

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

for Byggesakssjefen
R.Magnussen

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

DAGBOKFØRT

22.JAN.90 C05092

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:
~~BYGKRIVEREN I OSLO~~

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

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

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

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

RETT KOPI BEKREFTES
Per Diesen
Advokat

6. Fordelingsliste

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

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

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

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Østgårdsgt. 6

7. Supplerende tekst

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

Dato: 20.12.89

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

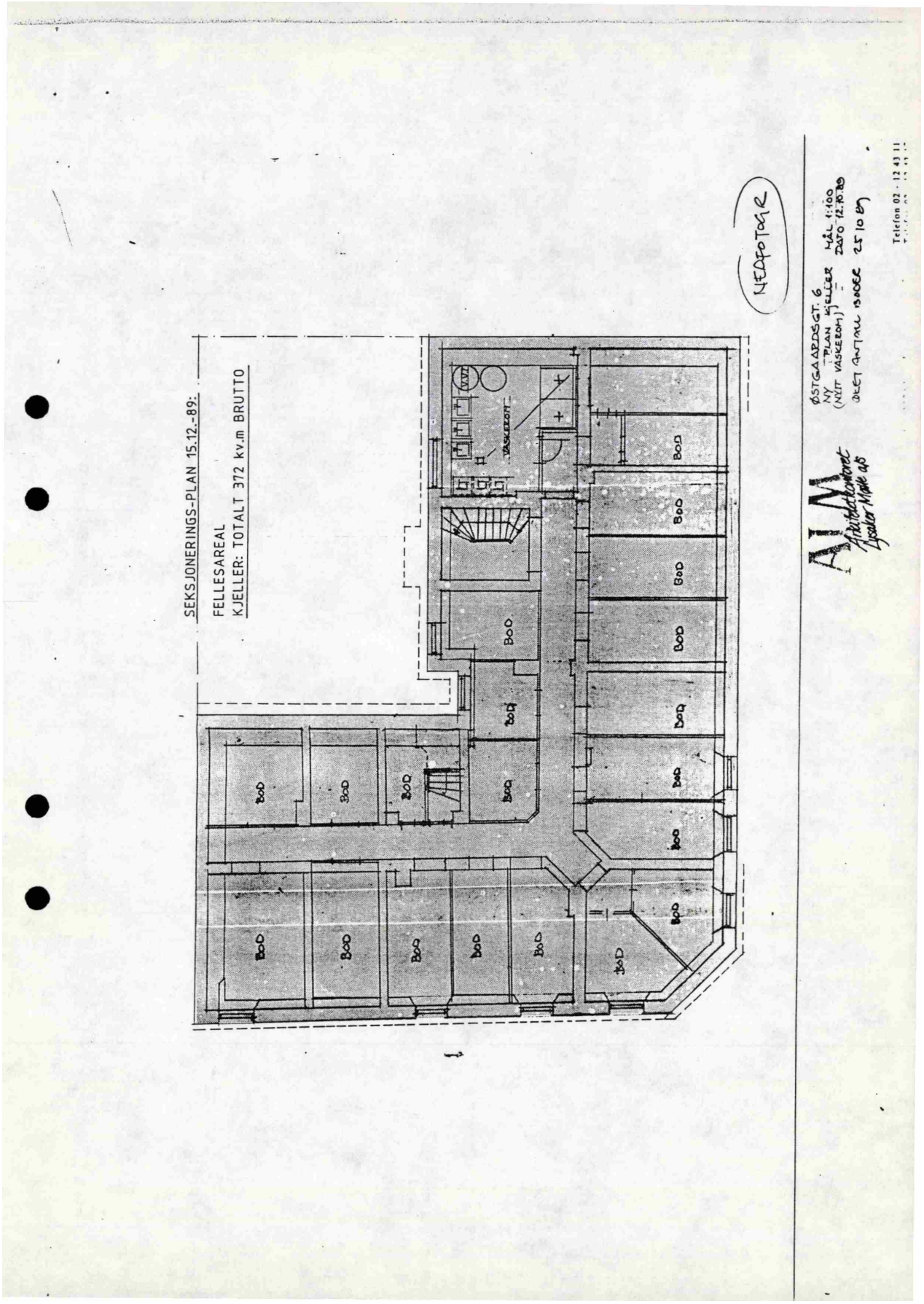
Ivar D. Nygaard

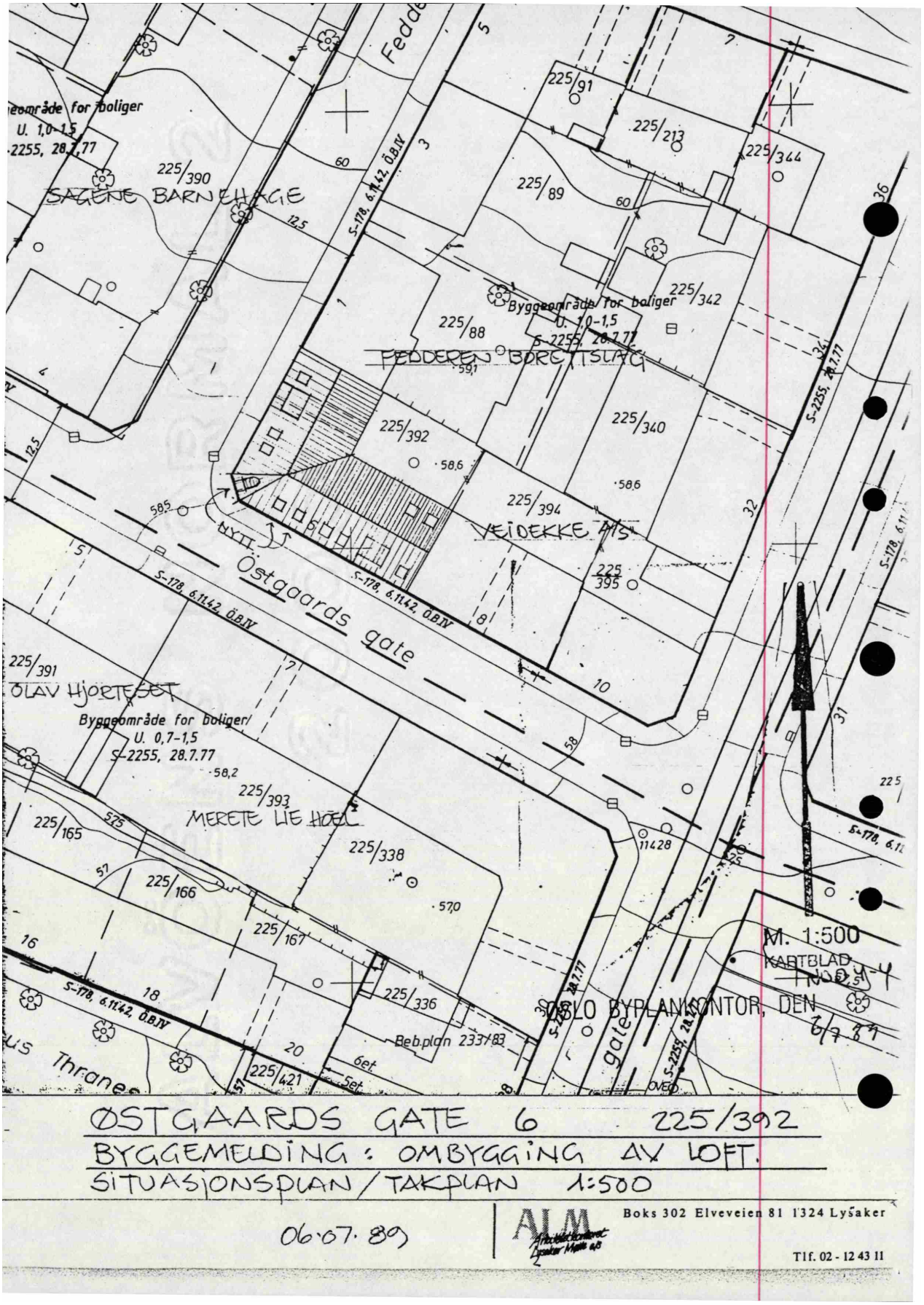
Tinglysingsstempel

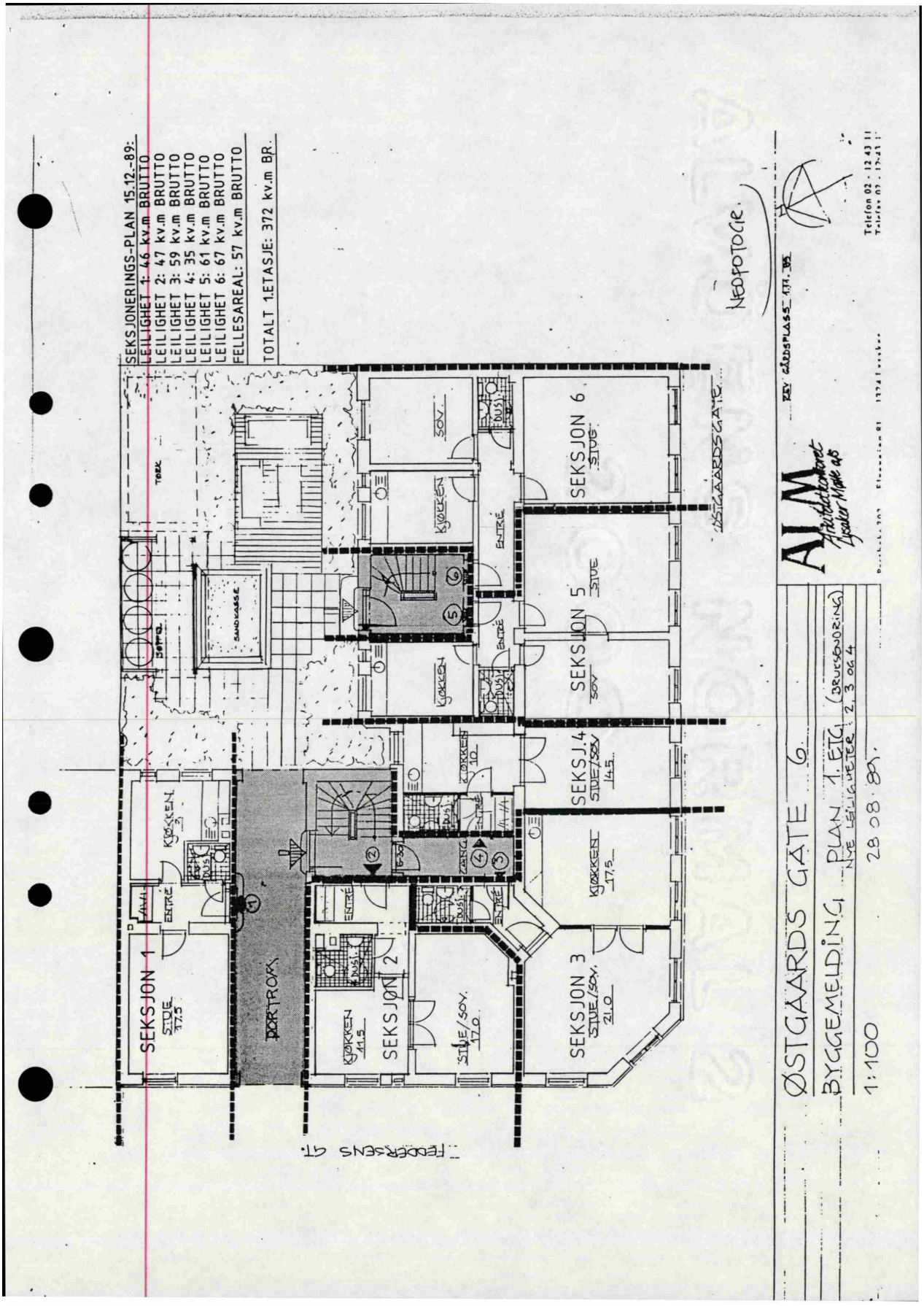
DAGBOKFØRT

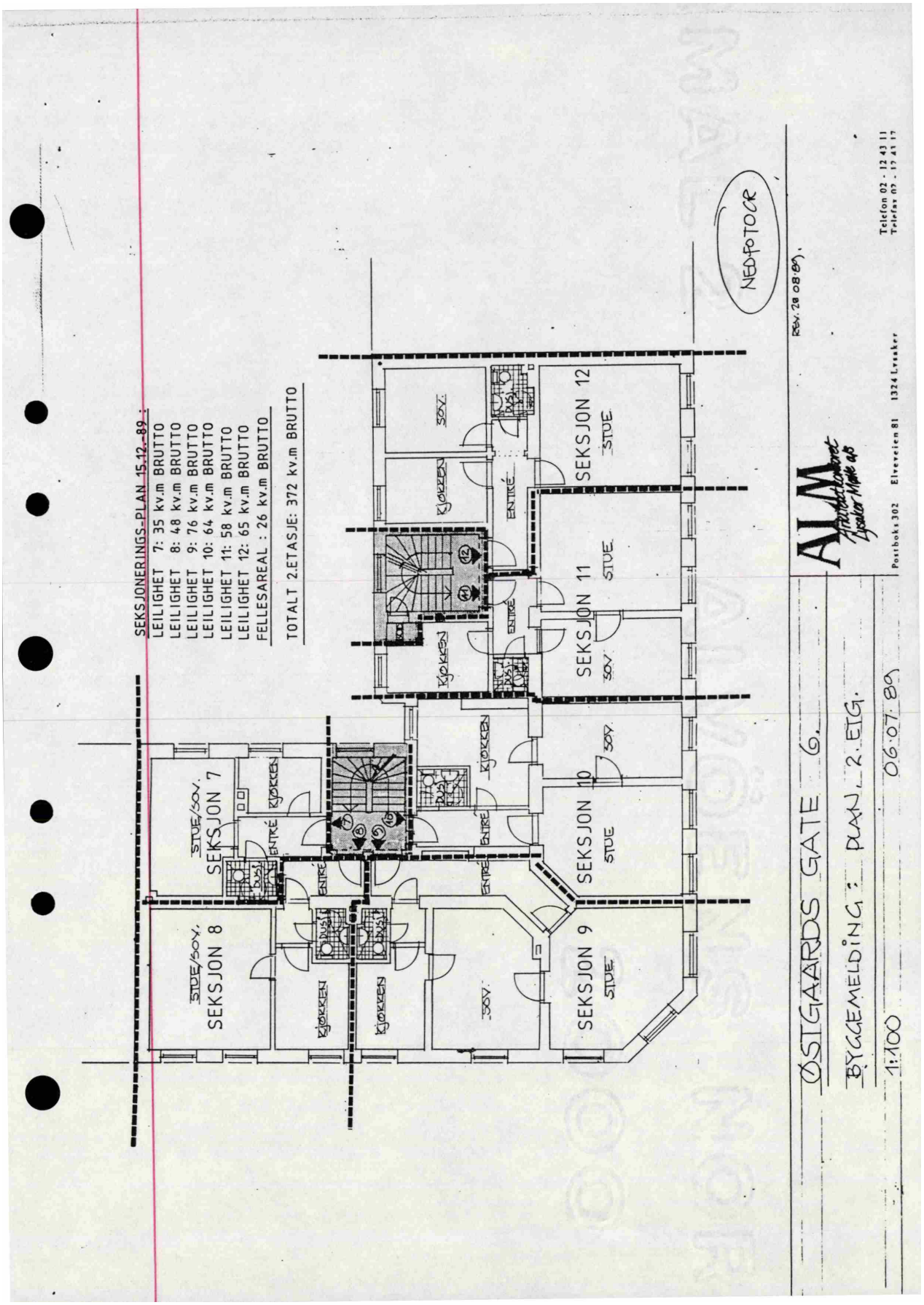
22.JAN.90 005092

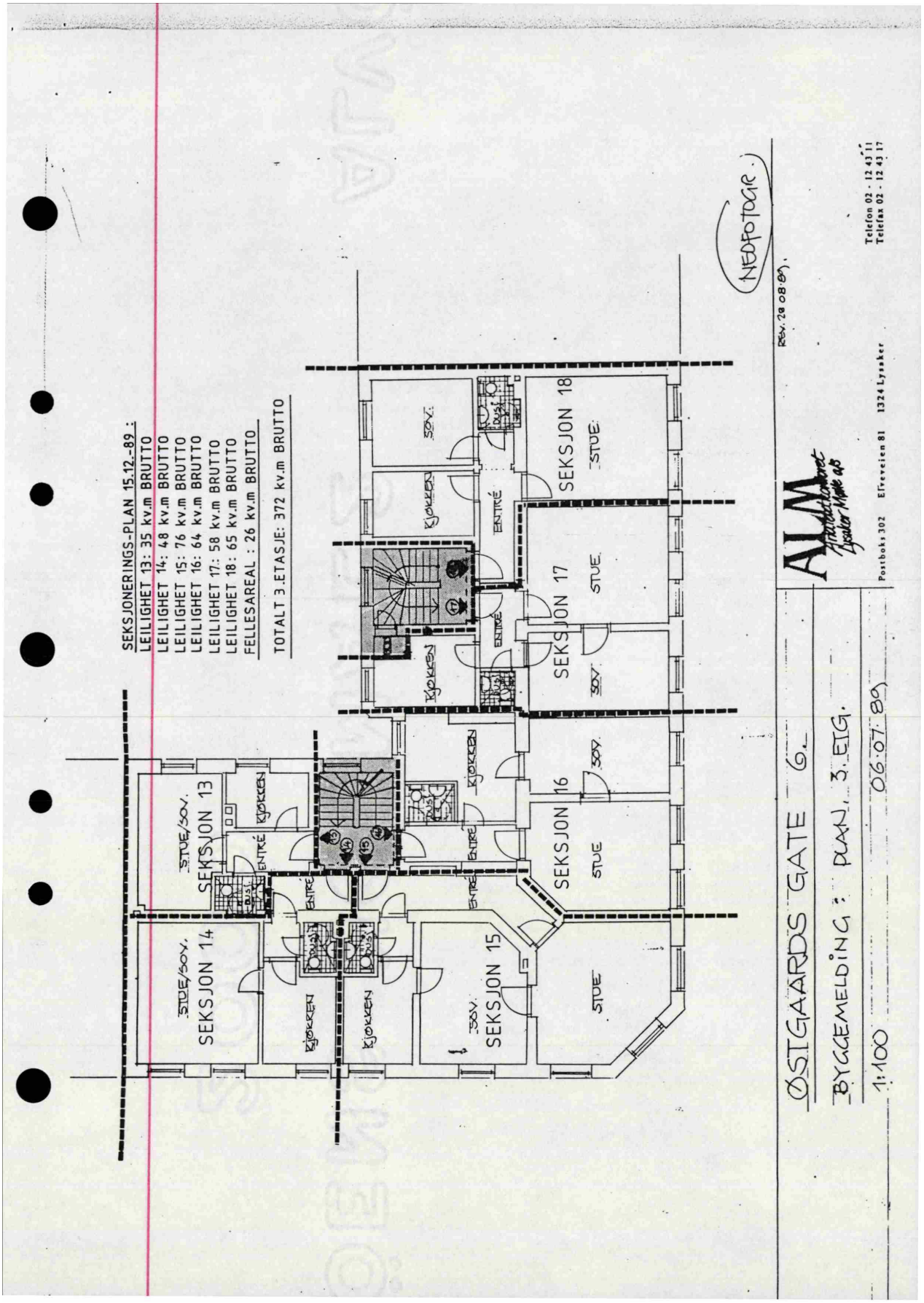
BYSKRIVEREN I OSLO

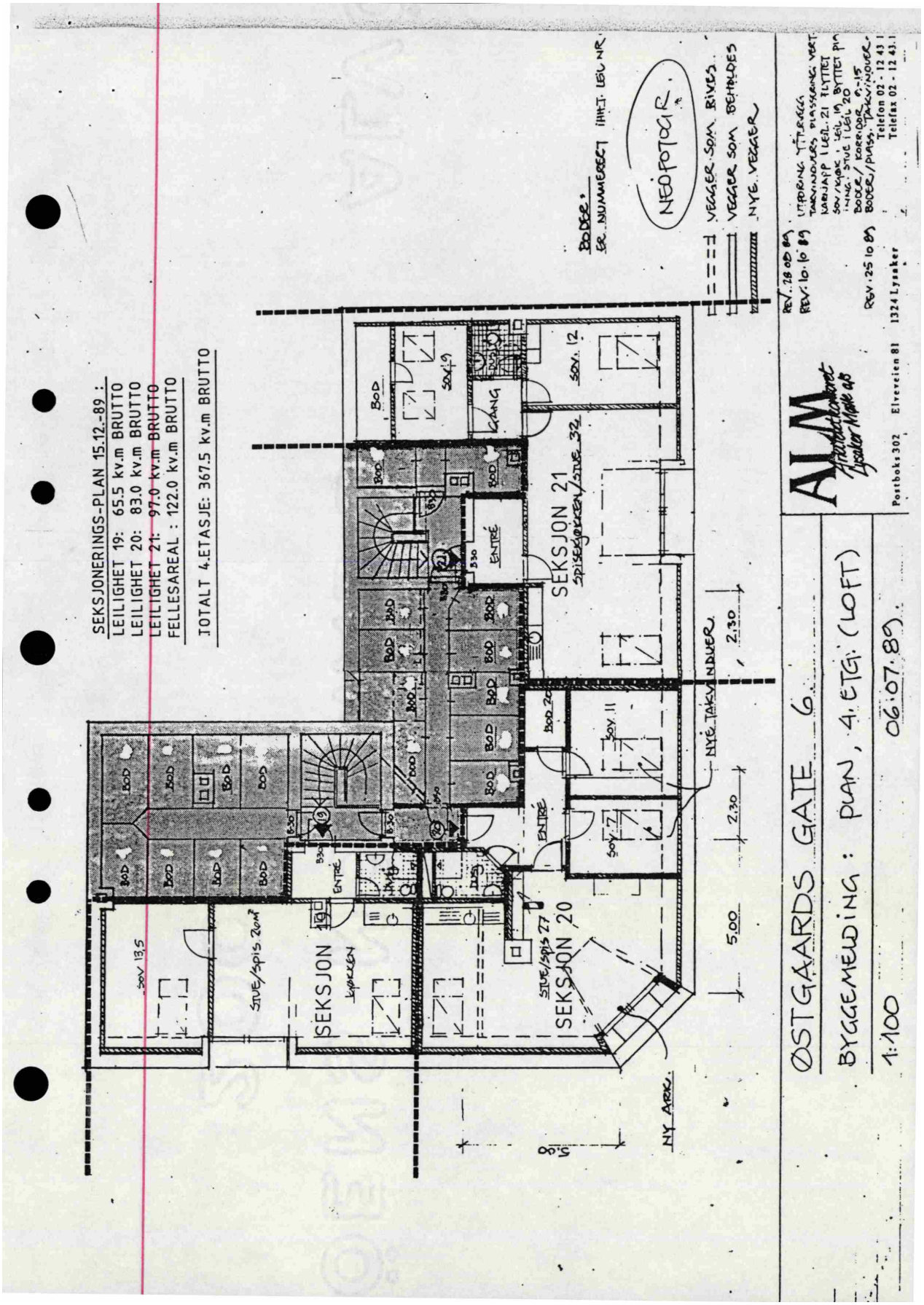

SEKSJONERINGS-PLAN 15.12.-89:
FELLESAREAL
KJELLER: TOTALT 372 kv.m BRUTTO
VASKEROM
BOD
ØSTGAARDSGT. 6
NY PLAN KJELLER
(NYTT VASKEROM)
MÅL 1:100
DATO 12.10.89
DET GJELDER 1900ER 25 10 89
Arkitektkontoret Gjøker Nilsen a/s
Telefon 02 - 12 43 11


225/390
SAGENE BARNEHAGE
225/91
225/213
225/344
225/89
225/342
225/88
FEDDEREN BORETTSLAG
225/392
225/340
225/394
VEIDEKKE A/S
225/395
Østgaards gate
225/391
OLAV HJORTESET
225/393
MERETE LIE HOEL
225/165
225/166
225/338
225/167
225/336
225/421
Beb.plan 23783
M. 1:500
KARTBLAD
OSLO BYPLANKONTOR, DEN
ØSTGAARDS GATE 6 225/392
BYGGEMELDING : OMBYGGING AV LOFT.
SITUASJONSPLAN / TAKPLAN 1:500
06.07.89
ALM
Boks 302 Elveveien 81 1324 Lysaker
Tlf. 02 - 12 43 11


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


SEKSJONERINGS-PLAN 15.12.-89 :
LEILIGHET 7: 35 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 8: 48 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 9: 76 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 10: 64 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 11: 58 kv.m BRUTTO
LEILIGHET 12: 65 kv.m BRUTTO
FELLESAREAL : 26 kv.m BRUTTO
TOTALT 2.ETASJE: 372 kv.m BRUTTO
NEDFOTOCR
REV. 28 08 89
ALM
Arkitektkontor
Tjeldø Mjøs as
Telefon 02 - 12 43 11
Telefax 02 - 17 41 17
Postboks 302 Elvevelen 81 1324 Lysaker
ØSTGAARDS GATE 6.
BYGGEMELDING : PLAN 2. ETG.
1:100
06.07.89
SEKSJON 7
SEKSJON 8
SEKSJON 9
SEKSJON 10
SEKSJON 11
SEKSJON 12
STUE/SOV.
STUE
SOV.
KJØKKEN
ENTRÉ
BAD


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


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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 16.12.2019

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

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

Ferdigattest - Oskar Braatens gate 8

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ☎ 20 72 10

Approbasjon.

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

Dato: 29. juli 1968. IS/SH

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

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

Rörleggerarbeidet må anmeldes Oslo vann-og kloakkvesen.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

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

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

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

Thor Björnseth
bygningssjef

I. Sundve

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

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

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

Byggherre

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

Ansvarshavende

Tømmermester KAARE M. HANSEN
Tysleveien 5
NORDSTRANDHÖGDA.

Dato 19. februar 1969.

KR/KL

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

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

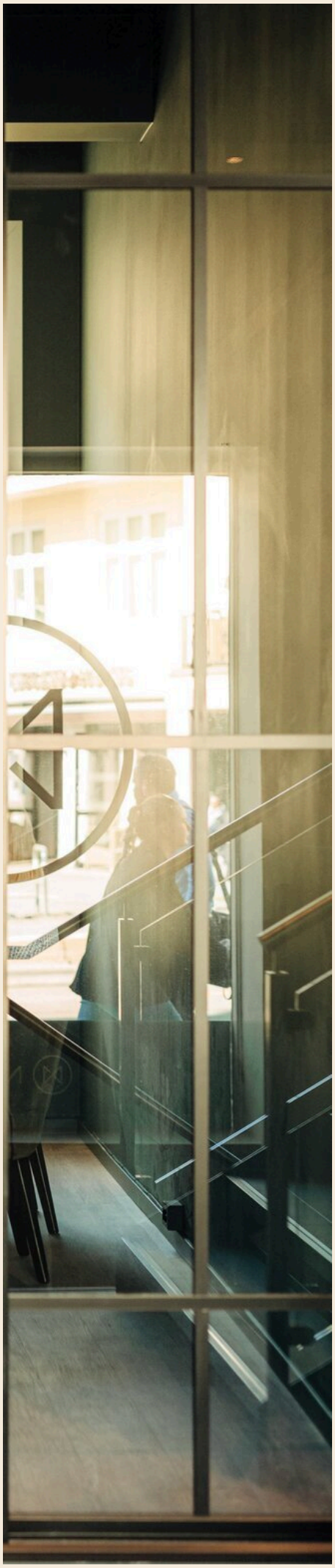
C-15. Andvord. 4000. 2933/68. —

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0191/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oskar Braatens gate 8A 0474 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 392, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ine-Camilla Fiskum Graven
Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046



Vilde Nadden
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940

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