

Brobekkveien 55B



Velkommen til

Brobekkveien 55B



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

RISLØKKA/BROBEKK

Gjennomgående 3-roms selveier med vestvendt terrasse på 10 kvm og garasje med EL - Meget barnevennlig og supersentralt

Prisantydning	6 300 000,-
Fellesgjeld	73 937,-
Omkostninger	162 024,-
Totalpris	6 535 961,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 173,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1981
Megler	Didrik Tollefsen
Telefon	469 28 782
E-post	d.tollefsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Didrik Tollefsen ved Nordvik har gleden av å presentere Brobekkveien 55B! Dette er en selveiet 3-roms med god planløsning og romfølelse. Skjermet i 1. etasje i et rolig og grønt område ved Risløkka. Vestvendt, overbygget balkong med sol fra ettermiddag til kveld, perfekt for avslapning og gjester. Leiligheten har garasje med lader, 3 boder og Marbodal-kjøkken fra 2009. Kort vei til T-bane, butikker, treningssentre og marka. Ingen forkjøpsrett. Lave felleskost. inkl. TV, fiber og vv. Flytt rett inn!

Fremtredende kvaliteter:

- Garasjeplass med elbillader
- Solrik, vestvendt balkong på 10 kvm
- Tilgang til felles hageområde
- Dyrehold tillatt
- Barnevennlig, rolig og sosialt nabolag
- Usjenert beliggenhet
- Trappefri adkomst
- Kort avstand til kollektiv
- – Umiddelbar nærhet til marka

Arealer og innhold

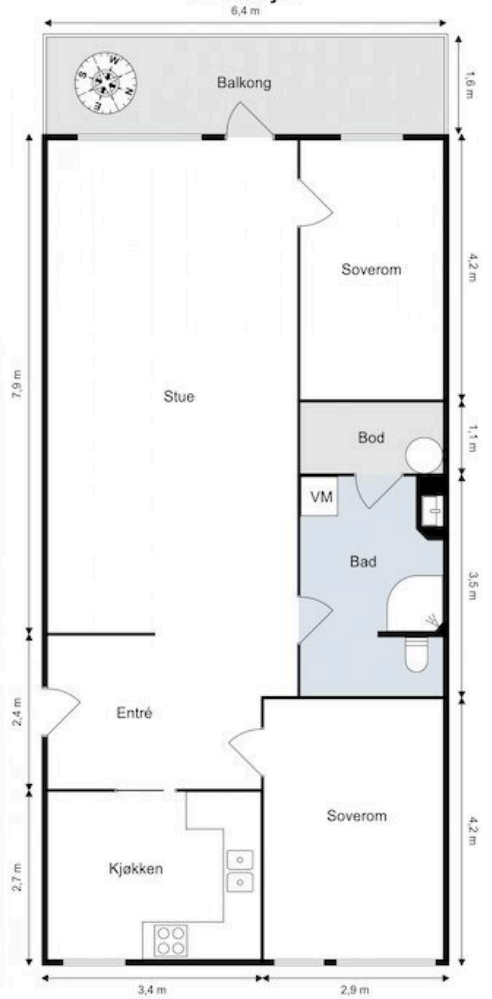
BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	89 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 85 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 10 kvm.

Brobekkveien 55B 0598 OSLO

1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
















Fra bøller
til burritos



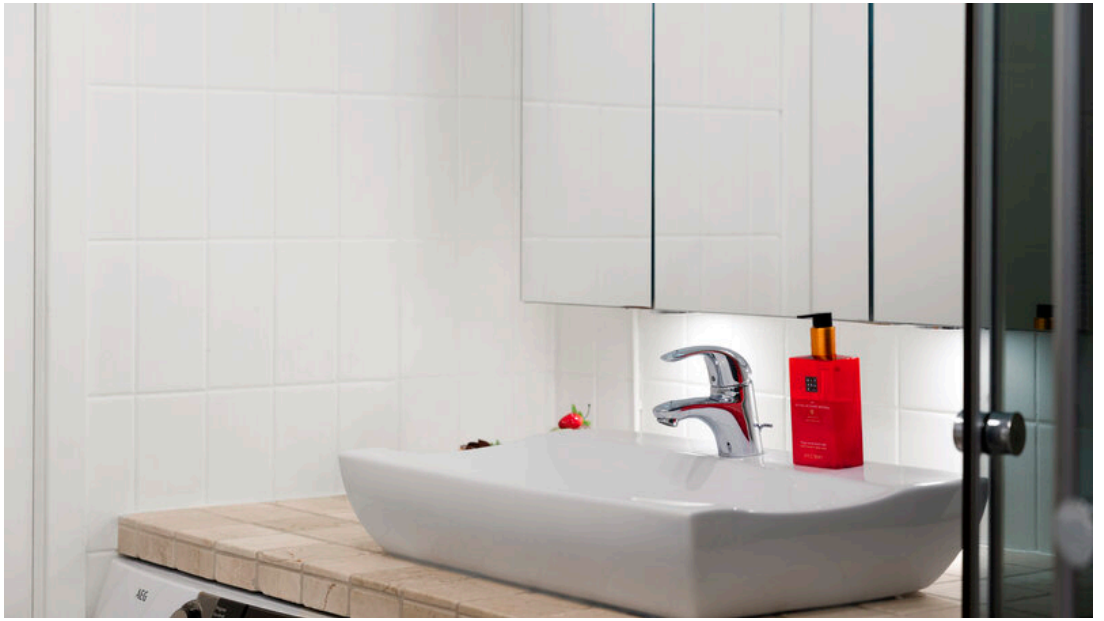




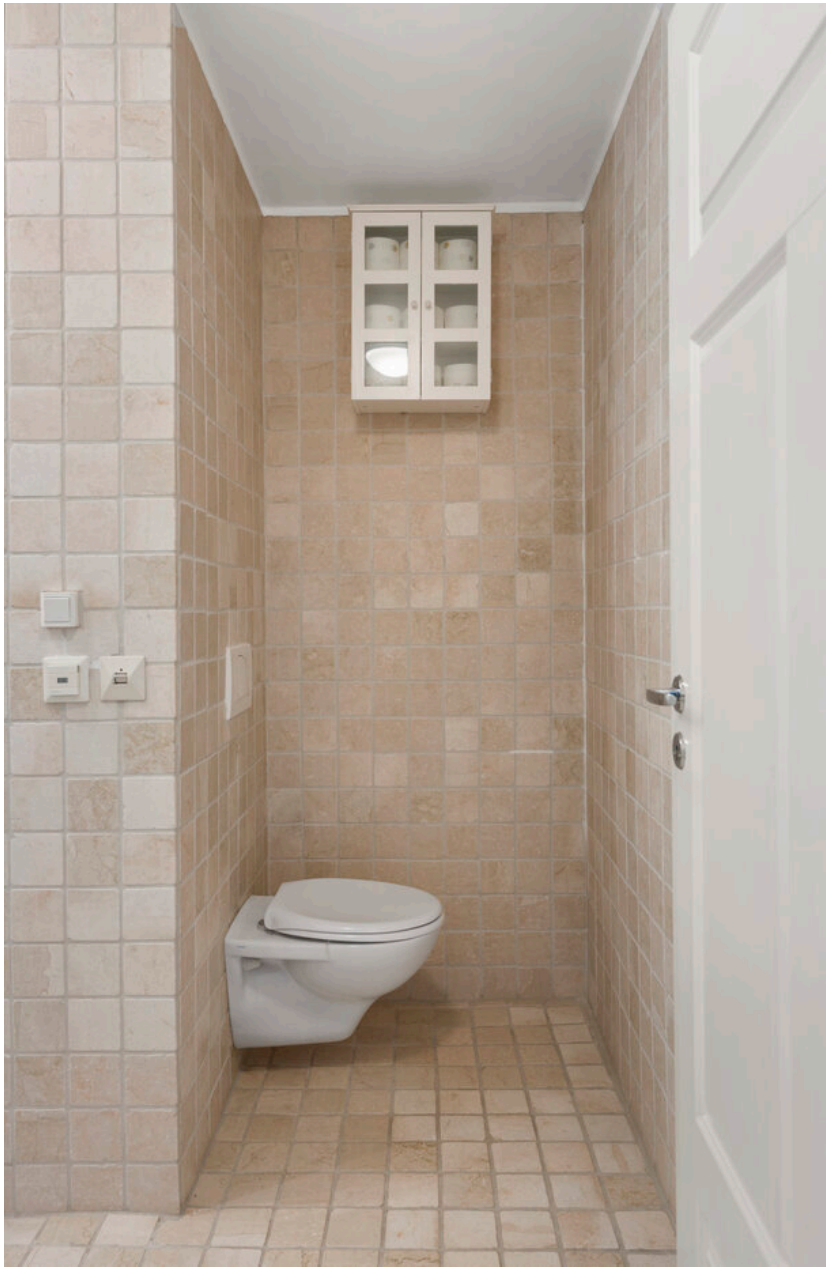























REMA 1000
posten
60 J
REMA 1000

Informasjon

Brobekkveien 55B

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Brobekkveien 55B, 0598 OSLO
OSLO kommune
gnr. 123, bnr. 179, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 25.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1280 **Referansenummer:** VM1237

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Brobekkveien 55B, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1981. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2008 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Selveierleilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt terrasse av betongkonstruksjoner på ca.10 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden nle målt til: 91 cm.

- Stikkontakter monter på terrasse.

Boligblokk bygget i 1981. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask, uttrekkbart kjøkkenbatteri. Integrert platetopp, mikro og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme og luft til luft varmepumpe i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

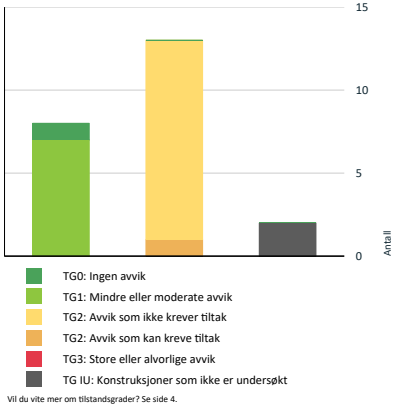
Det er satt opp vegg ved entré og stue og etablert vegg ved kjøkken ifg byggemeldte tegninger. (det er ikke gjort endringer av planløsning i nåværende eier sin tid)

Brobekkveien 55B, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

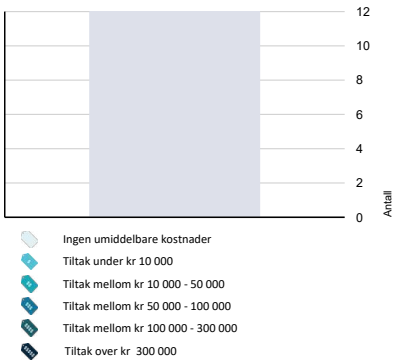
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

Brobekkveien 55B, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1981

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1980.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med yale doorman.

Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isloerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse av betongkonstruksjoner på ca.10 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden nle målt til: 91 cm.

- Stikkontakter monter på terrasse.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1981. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,40 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt gjennom stuerommet. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil. Glatt skyvedør.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp med panelovner, luft-til-luft varmepumpe samt elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt betong. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Brobekkveien 55B, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Himling med malt betong. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet har kort gjenværende levetid og vil ha behov for oppgradering eller fullstendig oppussing på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet har kort gjenværende levetid og vil ha behov for oppgradering eller fullstendig oppussing på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speilskap og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det registreres for liten lufte spalte under baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask, uttrekkbart kjøkkenbatteri. Integrert platetopp, mikro og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registeres noe svelling i noen skapfronter.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Brobekkveien 55B, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken.

- Eier opplyser at det har blitt utført service på ventilasjonsanlegget av fagfolk på sameiets regning (mai 2025)

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

- Det er nylig utført service på varmepumpe. 22.05.2025.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i bod.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Det er montert markise på terrassen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Generell kommentar

Det foreligger en el-kontroll fra 2014, datert: 03.11.2014. Utført av Infratek.

Brobekkveien 55B, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

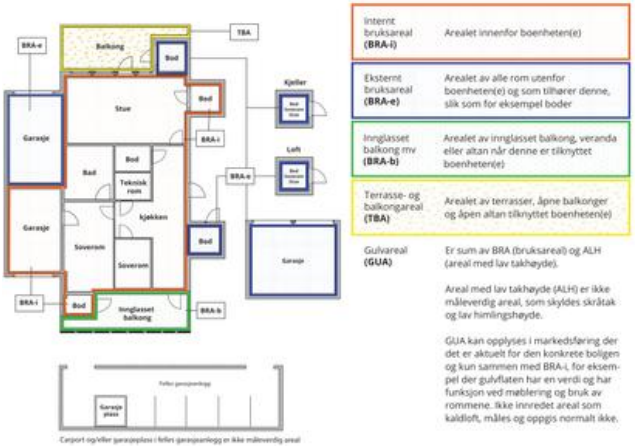
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Brobekkveien 55B, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	85			85	10
Kjeller		4		4	
SUM	**85**	**4**			**10**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, bod, 2 soverom, spisestue, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerboder	

Kommentar

Fellesareal:

- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 2 og ca. 2 m².
- En garasjeplass merket (12) m/elbillader.
- Felles sykkelbod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er satt opp vegg ved entré og stue og etablert vegg ved kjøkken ifg byggemeldte tegninger. (det er ikke gjort endringer av planløsning i nåværende eier sin tid)

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	83	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Ayad Jamil	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	179		19	10955.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Brobekkveien 55B, 0598 OSLO

Hjemmelshaver
Ayad Jamil Bota og Jamhouria Zia (gjelder feste)
Brobekkveien 51-55 As

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
BOLIGSAMEIET BROBEKKVEIEN 51-57	127 / 10000	BOLIGBYGGELAGET USBL	981647939

Felles formue
Kr. 61 444 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 99 975 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP586999			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Brobekkveien 55B, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Brobekkveien 55B, 0598 OSLO
Gnr 123 - Bnr 179
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VM1237

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0155/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Brobekkveien 55B, 0598 OSLO
Gnr 123, bnr 179, snr 19 (ideell andel 1/1) / Gnr 123, bnr 179, snr 1 (ideell andel 1/32) i Oslo kommune

Selgere
Ayad Jamil Bota
Jamhouria Zia

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
73 937,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 373 937,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 354,- (Adm. gebyr garasjeplass)
159 320,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
162 024,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 724,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 535 961,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 548 661,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 85 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 10 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, bad, bod, 2 soverom, spisestue, kjøkken og stue.

I tillegg disponerer boligen to boder i kjeller på hhv. 2 kvm hver.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue
Lys og innbydende stue med nøytralt fargevalg og 3-stavs parkett på gulv. Rommets utforming gir gode innredningsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord. Store vestvendte vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og trivelig atmosfære.

Terrasse
Vestvendt terrasse på ca. 10 m² med gode solforhold. Solforhold til ca. kl 20.00 på sommerstid. Terrassen har flislagt dekke og er utstyrt med markise og utelys. Den romslige størrelsen gir plass til både sittegruppe, grill og grønne innslag – perfekt for hyggelige utemiljøer.

Bad
Pent flislagt bad fra med elektrisk gulvvarme og praktiske løsninger. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant på innredning, speilskap og dusjkabinett. Eier byttet dusjkabinett og skaper i 2009. God oppbevaringsplass i overskap og opplegg for vaskemaskin under praktisk benkeplate. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken
Adskilt og funksjonelt Marbodal kjøkken med god plass til frokostbord ved vindu. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein (Black Galaxy) med nedfelt vask. Fliser over benk og benkebelysning gir både stil og funksjonalitet. Integrert platetopp og stekeovn. Avtrekksvifte og kjøkkenhette er montert i 2015. Flislagt gulv og rikelig med oppbevaringsplass i skap.

Soverom
Boligen har to romslige soverom, begge med store vinduer som gir godt med dagslys og luftemuligheter. Det er plass til dobbeltseng og nattbord på begge rom, og begge leveres med medfølgende garderobeskap som gir god oppbevaringsplass.

Entré
Velorganisert og lys entré med flislagt gulv og god skapplass i praktisk skyvedørsgarderobe. Dørtelefon med video- og åpnefunksjon er montert på vegg. Entréen binder boligen sammen på en god måte og gir et ryddig førsteinntrykk.

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

Parkering

Med boligen selges en garasjeplass med EL-lader (nr. 12), registrert på Gnr. 123, Bnr.

179, Snr. 1 med ideell andel 1/32. Det er 32 garasjeplasser i garasjeanlegget og ved eierskifte av garasjeplass skal den nye eieren tinglyses i grunnboken. Garasjeplassene kan selges internt og eksternt, og det betales månedlige fellesutgifter for plassene på kr. 333,-. Administrasjonsgebyr for tildeling av plass faktureres av forretningsfører og er pt. på kr. 1 354,-.

Ladeinfrastruktur ble installert av Charge365 i 2019.

Øvrig parkering skjer på sameiets område.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ifølge egenerklæring fra tidligere eiere datert 17.08.2008 er det utført arbeider på bad, herunder oppussing iløpet av de siste 5 år før vi overtok boligen i 2008. Det står ingen eksakt dato. Tidligere eiere skrev ved egeninnsats har de bygget sammen bad og toalett, lagt fliser og membran. Vi har byttet dusjkabinett og skaper på badet i 2009.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
-Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Se punkt 1.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Betongrehabilitering av bæresøyler i garasjen 2018 (Con-Rehab/Ødegård og Lund).
Det er foretatt fornyelse/rehabilitering av røranlegget/avløpsrørene i garasjen (sameiet). Sameiet har mer informasjon om hvem som har rehabilitert bæresøyler og rørene i sameiet.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
-Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap i 2007 (ifølge tilsynsrapport datert 2014). Abildsø Elektriske AS utførte i 2013 diverse elarbeider bl.a. feilsøkt, rettet og bytting av jordfeilautomat kurs 5 (jordfeil bad varmeregulator) og bytting av en dobbel stikkontakt i stue ved spisebord. De gjennomgikk det elektriske anlegget og utbedret feil. Faktura og samsvarserklæring fra vår eiertid er tilgjengelig som dokumentasjon. Infratek Elsikkerhet AS utførte tilsyn der ingen feil eller mangler ble avdekket. Det foreligger dokumentasjon i form av tilsynsrapport datert 03.11.2014. I 2017 ble det av Hafslund Nett AS montert automatisk strømmåler.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
-Ja. Se punkt 4.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
-Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ChargeUp AS sendte elektriker fra Seko Elektro AS 03.01.2023 for montering av elbillader merket Zaptec Pro. Ladeinfrastruktur ble installert av Charge365 i 2019. Sameiet har mer informasjon vedr. ladeinfrastruktur prosjektet.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble foretatt

vedlikeholdsspyling (rengjøring av kjøkkenstikk og stikkledninger fra sluk på bad, og tilhørende hovedstammer og bunnledninger) av avløpsrørene i 2016 av Gravco. I etterkant ble det avdekket stank og vond kloakklukt fra badet. Vi kontaktet firma i etterkant da stanken etterhvert ble uutholdelig, men de fortalte oss at vi kunne dekke den til med teip. Stanken besto dessverre dette. Vi åpnet derfor sluken og så at luken var knust og at små deler /biter av luken lå i avløpssystemet. Vi klagde på dette til Gravco (som sendte rørlegger fra Myrer VVS) og de utbedret derfor problemet med å legge inn en slags løsning (muligens noe aluminiumslignende bøtte) rundt i sluket for å forhindre stanken. Stanken ble borte.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
-Ja. Levert og montert ny avtrekksvifte og kjøkkenhette i sentralavtrekk 05.01.2015 av Aarseth Boligventilasjon AS. Faktura foreligger som dokumentasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
-Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe merket Mitsubishi Kirigami MSZ-FD25 kjøpt 21.07.2010 fra Elkjøp Megastore Ullevål ble montert av ACSenteret AS (Thor's Montasje). Det er nylig utført service av Ava Bygg og Varme AS 22.05.2025. Dokumentasjon foreligger i form av fakturaer. I 2008/2009 ble det utført en omfattende overflateoppussing av hele leiligheten, med unntak av badet. Oppussingen omfattet blant annet legging av ny parkett på stue og soverommene, flislegging av gang og kjøkkengulv samt flislegging mellom overskap og benkeskap. Videre ble innvendige dører til soverommene og badet byttet og fornyet, med unntak av kjøkkendør, boddør, inngangsdør og balkongdør. Videre ble flere innvendige vegger malt. I 2009 ble det også installert et nytt Marbodal kjøkken, kjøpt fra Byggmakker Brobekk, som inkluderte innebygde hvitevarer og en spesialbestilt benkeplate i granitt (Black Galaxy) fra S. Sigvartsen Steinindustri AS.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-Ja. Se punkt 5.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
-Ja. Beskriv: Det ble i 2012 registrert små sprekker i taket og flass av maling innvendig i leiligheten etter at tidligere eier av leiligheten over pusset opp og borret i gulv. Vi gav beskjed til dem og de valgte derfor å utbedre feilene. Ifølge tidligere nabo over foreligger det kontrakt på arbeidet som ble utført ifm utbedring av sprekkene i taket og flass av maling i vår leilighet i 2013 med håndverker Claus Juell AS (org.nr: 981947827).

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
-Ja. Tilstandsrapport etter befaring datert 22.05.2025.

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. Tilstandsrapport etter befaring datert 22.05.2025.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

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:

Boligblokk bygget i 1981. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Påregnelig med utskiftninger på vinduer på sikt som følge av alder
- Påregnelig med utskiftninger av balkongdør på sikt som følge av alder
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rom
- Overflatene ser visuelt bra ut på bad, tilstandsgrad settes av hensyn til alder
- Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran på bad
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad (det registeres noe svelling i noen skapfronter)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i bod
- Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Radon
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

D - oransje
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.

Energiattest er basert på 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:

- Boligen varmes opp av elektrisk varme og luft til luft varmepumpe i stuen. Elektrisk gulvvarme 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. 14.459,30 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 173,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, varmtvann, renter og avdrag lån, tv/brebånd grunnpakke, garasjeplass, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring m.m.

Herav:
Felleskostnader drift kr. 2 838,-
Avdrag lån 1636.92.88915 kr. 149,-
Renter lån 1636.92.88915 kr. 445,-
TV/Bredbånd kr. 408,-
Leie Garasje kr. 333,-

Selskapet har avtale med Telia Norge AS for levering av TV/bredbåndstjenester.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 370 727,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 482 906,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Telia Fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Brobekkveien 51-57, orgnr. 981647939

Om sameiet

Boligsameiet Brobekkveien 51-57 består av 58 boliger og 4 næringslokaler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Styrets arbeid 2024/2025

- Oppfølging i forbindelse med «Rørprosjektet» i garasje - Utført og gjennomført
- Det er blitt skrevet søknad til USBL om utbedring av uteplassen, og sameiet mottar 30 000 kr fra USBL i 2025 til dette formålet
- Oppfølging og utbedring av skader/ slitasje på bygningsmassen, slik som dørlåser, rørlegger- og elektrikerarbeid.
- Innhentet tilbud på utskiftning av vinduer og dører - Utført og gjennomført

Pågående prosjekter som videreføres til 2025: Forhandling av priser i gjeldende avtaler, reparasjon av gjerder på eiendom, se på løsninger for viftesystemet i leilighetene, reparere det store hullet i asfalten på parkeringsplassen og finne løsninger på grøntarealet foran 51 og 53.

Tidligere vedlikehold
- Betongrehabilitering av bæresøyler i garasjen 2018 (Con-Rehab/Ødegård og Lund)
- Det er foretatt fornyelse/rehabilitering av røranlegget/avløpsrørene i garasjen (sameiet)

Forretningsfører

Boligsameiet Brobekkveien 51-57

Informasjon om fellesgjeld

Kr 73 937,- pr. 20.05.2025

Fellesformue

Kr 61 444,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet iht. husordensreglene.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF

Polisenr. SP586999

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 500 kvm (Festetomt)

Tomten er festet. Bortfester er Oslo Folkeresturanter AS (OF) og Egil A. Braathen. Avtalen gjelder i 60 år. Når festetiden løper ut i 2040 kan fester kreve å innløse tomten etter reglene i tomtefesteloven § 32, denne retten gjelder uavhengig av når festeavtalen er inngått. Dersom fester ikke vil innløse tomten vil festet løpe videre som før, etter tomtefesteloven § 33.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 201 468,- per år for hele sameiet. Festeavgiften kan regulere hvert 5 år, og etter hvert 20 år omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden, og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Firmaet Silverton har tinglyst en urådighetserklæring som kun omfatter kjøp/salg angående tomten. Det dreier seg om en tinglyst sikringsobligasjon på festetomta. Den har ingen betydning for den enkelte sameier, ref. forretningsfører.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 201 468,- pr. år
Festekontrakt datert: 14.05.1981

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et urbant, attraktivt og svært sentralt boligområde med kort avstand til både servicetilbud, offentlig kommunikasjon, rekreasjonsområder og fritidstilbud. Vollebekk er i ferd med å transformeres til en grønn og moderne bydel gjennom det ambisiøse utviklingsprosjektet Nye Vollebekk, i regi av OBOS og Aspelin Ramm – kjent fra utviklingen av Vulkan og Tjuvholmen. Her bygges det boliger, parker, skoler, torg og gågater, og Aftenposten omtaler området som "Oslos neste store boligområde". Brobekkveien og Vollebekkveien skal oppgraderes til miljøgater, med brede fortau og sykkelfelt – et tydelig løft for nærmiljøet og bokvaliteten.

Brobekk/Risløkka er et stille og familievennlig område preget av rekkehus, villaer og store hager. Nabolagets grønne lunger – Bjerkedalen park og Sverre Refstads plass – byr på badedam med ender, skøytebane, treningsapparater, kafé, akebakke, ballbaner og lekeplasser. Her samles nabolaget til både 17. mai-tog og dugnader, og det er kort vei til Lillomarka, Bjerke travbane og Årvoll/Grefsen slalåmbakke.

Alt du trenger finner du i gangavstand: MENY, REMA 1000, Kiwi, Europris og apotek, samt søndagsåpen butikk og takeaway ved Risløkka T-banestasjon. Linderud senter ligger ca. 17 minutters gange unna og tilbyr et bredt spekter av servicetilbud, inkludert vinmonopol, lege, tannlege, post og spisesteder. Området har også et svært godt treningstilbud med SATS, EVO, Fitness24Seven, Feel24 og Nordic Padel i nærheten.

Kollektivforbindelsene er utmerkede. Det er kun fem minutters gange til både Risløkka og Vollebekk T-banestasjon, 58-bussen stopper like ved, og 60-bussen og døgnåpne 31-bussen har holdeplasser i gangavstand. Med T-banen tar det bare 12 minutter til Oslo sentrum. Det er også enkel adkomst til Ring 3 og E6, med kort vei til Gardermoen.

For den aktive byr nærområdet på mange muligheter: Lillomarka gir tilgang til et rikt turterreng året rundt, med lysløyper ved Linderudkollen og alpinmuligheter i Grefsenkollen. Alt i alt et boligområde som kombinerer urbane kvaliteter med grønne omgivelser, gode naboforhold og stort utviklingspotensial.

Skoler og barnehager

Vollebekk barne og ungdomsskole (1-10 kl.) og Vollebekk barnehage er like i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.11.1982.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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.

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

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-2231, datert 18.05.1977. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/123/179/19:
24.10.1980 - Dokumentnr: 25064 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 60 år
AVGIFT NOK
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

19.12.1980 - Dokumentnr: 30740 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2025 - Dokumentnr: 575684 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.08.1919 - Dokumentnr: 912280 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1952 - Dokumentnr: 3326 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1952 - Dokumentnr: 3327 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1964 - Dokumentnr: 11623 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 123 bnr 192
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1980 - Dokumentnr: 5046 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1980 - Dokumentnr: 23154 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO LYSVERKER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:179
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1980 - Dokumentnr: 25064 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 60 år
AVGIFT NOK
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

10.06.2010 - Dokumentnr: 422933 - Urådighet
Rettighetshaver: Brobekkveien 51-55 AS
Org.nr: 977 176 883
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1980 - Dokumentnr: 30740 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 127/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 62 SEKSJONER
Registrert feil formål for snr. 1, 26, 27 og 50

Rettet etter tingl. §18
05.01.2021. Arkivref. 17/26578-14

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 365,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -5 800,-
Rabatt vederlag/provisjon (interiørveilder) kr. -2 500,-
Rabatt vederlag/provisjon (mellomlegg trykte salgsoppgaver) kr. -2 000,-
Rabatt vederlag/provisjon (Nordvik Ekstra L) kr. -11 900,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - FASTPRIS. kr. 3 500,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 183,-.

Samlet skal selger betale kr. 140 039,- 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. 3 625,-.

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 26. mai 2025

Ansvarlig megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Megler

Didrik Tollefsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46928782

Megler 2

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Brobekkveien 55B

Brobekkveien 55B

Nabolaget Risløkka - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.)	688 elever, 39 klasser	2 min 0.2 km
Linderud skole (1-10 kl.)	395 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.)	548 elever, 39 klasser	17 min 1.5 km
Årvoll skole (1-10 kl.)	820 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	6 min 2.9 km
Bjerke videregående skole	464 elever	13 min 1.1 km
Kuben videregående skole		16 min

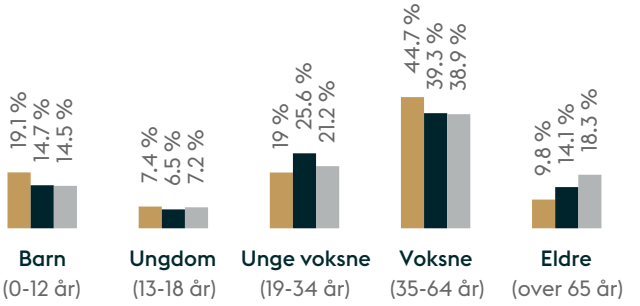
Offentlig transport

Vollebekkveien	Linje 58	2 min 0.1 km
Vollebekk	Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Alna stasjon	Linje L1	13 min 1.1 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	5 min 3.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.9 km

Barnehager

Vollebekk barnehage (1-5 år)	143 barn	5 min 0.4 km
Bjerkedalen barnehage (1-5 år)	72 barn	8 min 0.6 km
Lunden barnehage (1-5 år)	39 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Risløkka	1 844	698
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Vollebekkveien skole	5 min
Sverre refstads plass	6 min
Feel24 Økern Brobekk	12 min
PDL Center Oslo (Økern)	14 min

«Hyggelige folk, stille, men nærme sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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
22. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0155/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brobekkveien 55B, 0598 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Jamhouria Zia, Ayad Jamil Bota

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. november 2008

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: SP586999
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ifølge egenerklæring fra tidligere eiere datert 17.08.2008 er det utført arbeider på bad, herunder oppussing iløpet av de siste 5 år før vi overtok boligen i 2008. Det står ingen eksakt dato. Tidligere eiere skrev ved egeninnsats har de bygget sammen bad og toalett, lagt fliser og membran. Vi har byttet dusjkabinett og skaper på badet i 2009.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Se punkt 1.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Betongrehabilitering av bæresøyler i garasjen 2018 (Con-Rehab/Ødegård og Lund). Det er foretatt fornyelse/rehabilitering av røranlegget/avløpsrørene i garasjen (sameiet). Sameiet har mer informasjon om hvem som har rehabilitert bæresøyler og rørene i sameiet.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap i 2007 (ifølge tilsynsrapport datert 2014). Abildsø Elektriske AS utførte i 2013 diverse elarbeider bl.a. feilsøkt, rettet og bytting av jordfeilautomat kurs 5 (jordfeil bad varmeregulator) og bytting av en dobbel stikkontakt i stue ved spisebord. De gjennomgikk det elektriske anlegget og utbedret feil. Faktura og samsvarserklæring fra vår eiertid er tilgjengelig som dokumentasjon. Infratek Elsikkerhet AS utførte tilsyn der ingen feil eller mangler ble avdekket. Det foreligger dokumentasjon i form av tilsynsrapport datert 03.11.2014. I 2017 ble det av Hafslund Nett AS montert automatisk strømmåler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Se punkt 4.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ChargeUp AS sendte elektriker fra Seko Elektro AS 03.01.2023 for montering av elbillader merket Zaptec Pro. Ladeinfrastruktur ble installert av Charge365 i 2019. Sameiet har mer informasjon vedr. ladeinfrastruktur prosjektet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble foretatt vedlikeholdsspyling (rengjøring av kjøkkenstikk og stikkledninger fra sluk på bad, og tilhørende hovedstammer og bunnledninger) av avløpsrørene i 2016 av Gravco. I etterkant ble det avdekket stank og vond kloakklukt fra badet. Vi kontaktet firma i etterkant da stanken etterhvert ble uutholdelig, men de fortalte oss at vi kunne dekke den til med teip. Stanken besto dessverre dette. Vi åpnet derfor sluken og så at luken var knust og at små deler /biter av luken lå i avløpssystemet. Vi klagde på dette til Gravco (som sendte rørlegger fra Myrer VVS) og de utbedret derfor problemet med å legge inn en slags løsning (muligens noe aluminiumslignende bøtte) rundt i sluket for å forhindre stanken. Stanken ble borte.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Levert og montert ny avtrekksvifte og kjøkkenhette i sentralavtrekk 05.01.2015 av Aarseth Boligventilasjon AS. Faktura foreligger som dokumentasjon.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe merket Mitsubishi Kirigami MSZ-FD25 kjøpt 21.07.2010 fra Elkjøp Megastore Ullevål ble montert av ACSenteret AS (Thor's Montasje). Det er nylig utført service av Ava Bygg og Varme AS 22.05.2025. Dokumentasjon foreligger i form av fakturaer. I 2008/2009 ble det utført en omfattende overflateoppussing av hele leiligheten, med unntak av badet. Oppussingen omfattet blant annet legging av ny parkett på stue og soverommene, flislegging av gang og kjøkkengulv samt flislegging mellom overskap og benkeskap. Videre ble innvendige dører til soverommene og badet byttet og fornyet, med unntak av kjøkkendør, boddør, inngangsdør og balkongdør. Videre ble flere innvendige vegger malt. I 2009 ble det også installert et nytt Marbodal kjøkken, kjøpt fra Byggmakker Brobekk, som inkluderte innebygde hvitevarer og en spesialbestilt benkeplate i granitt (Black Galaxy) fra S. Sigvartsen Steinindustri AS.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Se punkt 5.

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?

Ja

Beskriv: Det ble i 2012 registrert små sprekker i taket og flass av maling innvendig i leiligheten etter at tidligere eier av leiligheten over pusset opp og borret i gulv. Vi gav beskjed til dem og de valgte derfor å utbedre feilene. Ifølge tidligere nabo over foreligger det kontrakt på arbeidet som ble utført ifm utbedring av sprekkene i taket og flass av maling i vår leilighet i 2013 med håndverker Claus Juell AS (org.nr: 981947827).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport etter befaring datert 22.05.2025.

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? Tilstandsrapport etter befaring datert 22.05.2025.

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.

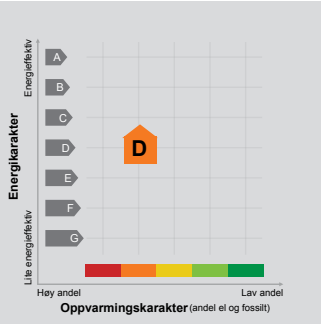
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 21-0155/25

ENERGIATTEST

Adresse	Brobekkveien 51B
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	179
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80856636
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-125411
Dato	23.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive — Dato utkjørt: 20.05.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Brobekkveien 51-57	**Vår ref.:**	409/19	**Fødselsdato eier:**	01.07.1953
Brobekkveien 55 B	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	01.08.1958
0598 OSLO	**Eiere:**	Ayad Jamil Bota, Jum Huria Zaia		
Organisasjonsnr: 981 647 939	**Seksjonsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 173**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 838
	Avdrag lån 1636.92.88915	149
	Renter lån 1636.92.88915	445
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	408
Objekt:	Leie Garasje, 409/112 (826 - 12)	333

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	73 937	Gjeld siste årsoppg.:	99 975
Klient ajourf. lån:	5 652 984,90	Klient gj. s. årsoppg.:	7 643 743

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369288915, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 20.05.2025: 5 652 985

Andel av saldo: 73 937

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2044)

Rehabilitering røranlegg/refinansiering lån

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingrid Klæbo Dyson
Adresse:	Brobekkveien 53 D
Postnr/-sted:	0598 OSLO
Telefon:	Mob.: 93290039
E-post:	styret.brobekk@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2025

Utestående saldo: **4 173**

Felleskostnader:	4 173	Restanse:	4 173
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	99 975	Andre inntekter:	590
Annen formue:	61 444	Utgifter:	1 787		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive — Dato utkjørt: 20.05.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Brobekkveien 51-57	**Vår ref.:**	409/19	**Fødselsdato eier:**	01.07.1953
Brobekkveien 55 B	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	01.08.1958
0598 OSLO	**Eiere:**	Ayad Jamil Bota, Jum Huria Zaia		
Organisasjonsnr: 981 647 939				

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1981		
Gårds/bruksnr:	123/179 - seksjon:19		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	12500
Årlig festeavgift:	201 468,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586999

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

BTA som ligger inne på hver enkelt seksjon er hentet fra seksjonsbegjæringen. Fordi arealet er målt til og med yttervegg vil BOA kunne avvike veldig fra BTA

Det er 32 garasjeplasser (seksjon 1). Ved eierskifte av garasjeplass skal den nye eieren tinglyses i grunnboken. Hver garasjeplass representerer 1/32 av garasjeseksjonen. Garasjeplassene kan selges internt og eksternt. Øvrig parkering skjer på sameiets område

Firmaet Silverton har tinglyst en urådgighetserklæring som kun omfatter kjøp/salg angående tomten.
Det dreier seg om en tinglyst sikringsobligasjon på festetomta. Den har ingen betydning for den enkelte sameier. Meglere (evt kjøpere) behøver ikke å kontakte Silverton ved eierskifter.

Skilting/Nøkler: Se Husordensreglene.

TV/Bredbånd:
Selskapet har avtale med Telia Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

F E S T E K O N T R A K T

Mellom Oslo Folkerestauranter A/S (OF) og Egil A. Braathen (Braathen) er inngått følgende festekontrakt vedrørende Brobekkvn. 51-61, bnr. 123, bnr. 179,181, 185, 186, 189, 190, 192, 194 og 679 i Aker.

§ 1

Arealet.

OF som grunneier bortfester herved til Braathen eiendommen Brobekkvn. 51-61, gnr. 123, bnr. 179, 181, 185, 186, 189, 190, 192, 194 og 679.

Eiendommen er på 12,5 dekar. Målbrev datert tinglyst , er vedlagt festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er på overtakelsesdagen uten pengeheftelser av noen art. OF har ikke noe ansvar for skjulte feil, men kjenner ikke til noen mangler eller heftelser ved eiendommen utover de leiekontrakter som nå løper. Disse forplikter OF seg til å bringe til opphør før bygging igangsettes. Leien for disse kontrakter tilfaller Braathen fra denne kontrakts underskrift.

§ 2

Festetiden.

Festetiden skal være 60 år og regnes fra 3.10.1980. Arealet stilles til festerens rådighet når kontrakten er undertegnet.

§ 3

Festeavgiften - størrelse og sikkerhet.

DAGBOKFØRT
19.MAI81 12528
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 33.750,- beregnet etter 6 pst. av grunnprisen kr. 45,- pr. m².

Avgiften betales forskuddsvis til OF med en halvpart på hver den 1.1. og 1.7. hvert år, første gang den

Festeavgiften skal kunne reguleres, etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og da som følger:

DAGBOKFØRT
24.OKT.80 25064
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

1. Hvert 5. år med høyeste lovlige rente og i h.t. Stormbulls prisindeks for bygninger i mur og betong beregnet med utgangspunkt i indeksen pr. 15.7.74, første gang den 15.7.1979.

2. Hvert 20 år, hvoretter festeavgiften omregnes etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav partene oppnevner en hver og justitiarius i Oslo Byrett oppnevner den tredje.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en rimelig godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt gateopparbeidelse skal festeren dekke den reparterbare del uten, at endringer foretas i selve festeavgiften.

OF forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1. prioritets pant i bygning for inntil 1 - ett - års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4

Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påhviler eller måtte bli pålagt grunneieren. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av bolig med evt. forretning, lager o.l.

Tegninger og beskrivelse og godkjennelse av de almlnnelige bygningsmyndigheter blir forøvrig å vedlegge denne kontrakt som bilag.

§ 6

Vedlikehold.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand. Festeren må hvis Veivesenet bestemmer det sette opp og vedlikeholde gjerder mot gaten. Ved evt. fellesgjerder mot nabo, plikter festeren å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 7

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi-forsikret. Tilfelle brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skadene eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente.

§ 8

Fremleie og fremlån m.v.

Festeren har rett til å bortleie eller fremleie det festede område eller bygninger. Hvis bygningene (leilighetene) gjøres om til selveierenheter har festeren rett til å overdra disse sammen med evt. bortleie av en forholdsmessig del av bygslingskontrakten.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som føres opp på tomten.

§ 9

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 i rett tid, er OF berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder OF's krav for vedlikeholdsarbeid i h.t. § 6.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt kan OF heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3 på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 10, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller hevning skal OF i rekommandert brev varsle pantehaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning innen en måned etter at varselet er gitt og innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av OF.

§ 10

Fornyelser av festet, innløsning av bygninger m.v.

OF skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om at den påny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til å fornye festet og OF er berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig

rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper har OF rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke blir enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. OF kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Gir ikke OF underretning som ovenfornevnt eller overtar OF ikke bygningene, skal ny festekontrakt inngås for ytterligere 20 år. Vilkårene i den nye avtale blir de samme som fastsatt i denne kontrakt.

§ 11.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysning av festekontrakt og målebrev etter regning.

§ 12.

Ikrafttreden.

Festekontrakten skal undertegnes og tre i kraft når prisen er godkjent av prismyndighetene og oppmåling foretatt.

§ 13.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunn av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav festeren og OF har hvert sitt.

Oslo, den 3. oktober 1980.

Oslo Folkerestauranter

Egil A. Braathen

DAGBOKFØRT
24 OKT 80 25064
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 650,-
Dok.avgift betalt med kr. 3.375,-
~~Merknad etter tgll. § 11.~~

Nærværende festekontrakt tiltransporteres herved
Egil A.Braathen A/S.

Oslo, den 7.mai 1981
for Egil A.Braathen i henhold til
generalfullmakt av 2/1-1981

Bjørn Stokke

Henning M.Braathen

Ovenstående transport til Egil A.Braathen A/S godkjennes.

Oslo, den 14/5- 1981

Oslo Folkerestauranter A/S

DAGBOKFØRT
19 MAI 81 12528
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 50,-
Dok.avgift betalt med kr. 3.370,-
~~Merknad etter tgll. § 11.~~

M. L. Stokken
hem.

Dokavg. 3370,-
Tgl. 50,-
3420,-

Dokavg. 3375,-
Tgl. 650,-
4025,-

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Brobekkveien 51-57
onsdag 22. januar 2025 kl. 19:00
Losje St. Olavs lokaler, Brobekkveien 51.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Godkjent
Som møteleder ble valgt: Styret foreslår Andreas Pansegrau (fungerende styreleder)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Godkjent
Som sekretær ble valgt: Stine Therese Sjo (styremedlem)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Godkjent
Valgt ble: Styret foreslår Inga F Lutro (vara)

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 17
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 19
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent
Sakslisten ble godkjent.

2. Vedtektsendring

Vedtak: Lukket avstemming (7 nei, 11 ja og 1 blank) – Ikke vedtatt

Bakgrunn: Næringsseksjonene i Brobekkveien 53 B må tinglyse parkeringsrettigheter for å komme videre i prosessen med leietager. Før slik tinglysning kan finne sted, må rett til parkeringsplassene først vedtektsfestes i sameiets vedtekter. Vedtektsendringen vil formalisere parkeringsrettighetene som allerede følger av reguleringsbestemmelsen, og vil derfor ikke medføre en realitetsendring for sameierne. Plassene det gjelder er i dag merket med og forbeholdt næring. Se for øvrig utomhusplan datert 30.10.2024 der plassene er markert med rødt omriss (vedlegg 1).

Forslag til vedtektsendring: Ny § 18, ny nummerering på eksisterende §§ 18 og 19

§ 18 Næringsseksjonene 26 og 27 i Brobekkveien 53 skal disponere og har rett til seks parkeringsplasser, samt én HC-parkeringsplass. Plassene det gjelder ligger på øverste parkeringsplass, nærmest Brobekkveien 53. Retten til parkeringsplassene er eksklusiv for næringsseksjonene 26 og 27, og kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra seksjonenes eier.

Styrets innstilling: Det ekstraordinære årsmøtet slutter seg til forslag til endring i vedtektene.

Diskusjon under møtet:

Argumenter mot vedtaket tatt opp av beboere

- Sameiet bør absolutt ikke gi bort eksklusiv brukstillatelse til næringsseksjonen. Alle parkeringer er festet til sameiet og tilgjengelig for alle beboere og det finnes en muntlig avtale med næringsdelen om de parkeringsplassene de har i dag.
- Bekymret for hvordan man da skal behandle tilsvarende ønsker fra andre seksjonseiere i sameiet da det allerede er begrenset med parkeringsplasser
- Vi er ikke nok seksjoner representert for å kunne beslutte dette i dag.
- Forstår ikke argumentasjonen om at tillatelse for bruksendring i bygget krever vedtektsendring og tinglysing av parkeringsplassene
- Skulle ønske næringsdelen hadde stilt med en representant for å kunne svare på spørsmål

Argumenter for vedtaket presentert av styret

- Ønsker å legge til rette for vekst i området og en god leieavtale med et treningssenter vil bidra positivt til nærområdet og trolig øke verdien på boliger i sameiet.
- Vi kan legge til forbehold eller betingelser knyttet til vedtektene som alternativ til løsningen
- Det er trist at næringsdelen har stått tom så lenge som den har, og man ønsker ikke at hvilken som helst næring (f.eks. kebabsjappe, resturant og tilsvarende) skal inn i lokalet. Et treningssenter er bra for området og dette åpner også opp for avtale om naborabatt som gagner beboerne i sameiet

Oslo 24.01.25 Andreas Pansegrau
Oslo 24.01.25 Inga F. Lutro

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET BROBEKKVEIEN 51-57, 0598 OSLO

VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 12.04.2018
(Erstatter husordensregler av 15.04.2015)

§1 FORMÅL
Husordensreglene skal sikre sameiere og brukere av seksjonene i sameiet trivsel og et godt bo- og arbeidsmiljø, samt bidra til å verne om felles økonomiske verdier.

§2 GENERELT
Sameieren plikter å gjøre seg kjent med og følge bestemmelsene i husordensreglene. Den enkelte sameier har også ansvar for at husstandsmedlemmer, gjester og leietakere følger reglene og kan også gjøres ansvarlig for skade som disse påfører sameiet. Sameier som nekter å følge reglene, eller til tross for gjentatte, skriftlige advarsler overtrer reglene, kan pålegges av styret å selge sin seksjon i overensstemmelse med eierseksjonslovens regler.

Den enkelte må ikke bruke sin seksjon på en måte som påfører sameiet kostnader eller nedsetter verdien på felles eiendom eller andres seksjoner.

Den enkelte sameier har en spesiell forpliktelse til å forhindre brann og brannfare.
Den enkelte sameier plikter å overholde påbud og forbud gitt av styret i henhold til husordensreglene, herunder også regler som tar sikte på å fremme et enhetlig utseende.

§3 RO
Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Dette gjelder også støy i oppgangene og på sameiets uteareraler.
Skal man holde selskap eller fest, som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden varsles på forhånd.
Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 på hverdager, og ikke fra kl. 19.00 lørdager, samt ikke på søndager, helligdager og høytidsdager.

§4 FELLESAREALER (INNENDØRS)
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å oppbevare private eiendeler på fellesarealene.
Det er ikke tillatt å røyke på fellesarealer innendørs.
Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§5 SKILTING/ NØKLER
Ved eierskifte skal ny sameier gi beskjed til styret, som vil ordne riktig navn på ringetablå.
Det er ikke tillatt å feste egne navnelapper over ringetablåene.
Navneskilt på postkasse ordnes og bekostes av den enkelte sameier. Ved utleie av en seksjon, plikter seksjonseier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert.
Bestilling av systemnøkler gjøres via styreleder. Bestilte nøkler vil bli sendt rekommandert og fakturert direkte til sameier.
Bestilling av adgangsbrikke til ytterdører gjøres direkte til Hemer Lås og Dørtelefon AS.

§6 SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall kildesorteres i henhold til gjeldende regler i blå, grønne og hvite poser og legges i sjaktene til kasser i søppelrommet. Renovasjonsarbeiderne tar kun med avfall fra disse kassene. Papir, papp, aviser etc. bringes av den enkelte sameier til container på parkeringsplassen Brobekkveien 57. Hermetikkbokser, glass og flasker skal kastes i egen container på samme parkeringsplass (B.vn. 57).
Brannfarlig avfall og søppel for øvrig i søppelrom tar renovasjonsarbeiderne ikke med seg. Seksjonseier eller leietaker må selv besørge bortkjøring av slik søppel, f.eks. til Haraldsrud gjenbruksstasjon i Brobekkveien 87.
Kasting/ hensetting av søppel på fellesarealer skal ikke forekomme.

§7 VERANDAER
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på verandaen som kan virke skjemmende og kan være til sjenanse for naboene. Veranda, vinduer og dører skal ikke benyttes til lufting og risting av sengeklær, tepper o.lign. på en slik måte at det sjenerer naboer og skjemmer det visuelle inntrykket sameiet fremstår med.
Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
Montering av parabolantenne er ikke tillatt.
Tilbygg eller montering av utstyr som berører byggenes fasader må forhåndsgodkjennes av styret.

§8 FELLESAREALER (UTE)
Ved benyttelse av uteareralene, skal alle ta hensyn til andre naboer. Aktivitetene må ha et moderat støynivå og brukerne må selv rydde etter seg.
Det er ikke tillatt å parkere motorvogn på fellesarealene, som ikke er oppmerket til parkeringsformål, med mindre parkeringen er kortvarig og skjer i forbindelse med flytting, syketransport eller lignende.
Alle plikter å følge de anvisninger for parkering som er fastsatt av sameiets organer. Feilparkerte biler kan beordres borttauet.
All kjøring på eiendommen skal skje med den største forsiktighet. Fartsgrensen er 5 km/t.
Bilførere, som ikke opptrer i overensstemmelse med disse regler, kan bortvises og/eller nektes adgang til eiendommen.

§9 DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Hunder må føres i bånd på fellesarealet, så vel ute som inne og ekskrementer fjernes.

§10 UTLEIE OG EIERSKIFTER
Utleie og eierskifter skal meldes skriftlig til forretningsfører, for tiden Usbl.
I tillegg skal sameier ved utleie melde skriftlig til styret nødvendig kontaktinformasjon, dvs. leietakers personalia samt leieperiodens lengde.

§11 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Informasjon fra styret vil blir gjort tilgjengelig ved rundskriv, oppslag eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Brobekkveien 51-57

Onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Losje St. Olavs lokaler, Brobekkveien 51.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anilton Paulina Delgado.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 20
Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 20

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Økningen er begrunnet i at honoraret for medlemmene er for lave i forhold til arbeid gjennomført.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent

5. Endring av vedtektenes § 6

Forslag fra styret:
Sameiet gikk over fra kvartalsvis fakturering av innkrevde felleskostnader til månedlig fakturering av innkrevde felleskostnader, fra 01.07.2024. Vedtektenes § 6 må derfor endres

Fra:
Sameiets utgifter (fellesutgiftene) skal fordeles på sameierne i henhold til den eierandel som sameieren har ifølge utgangsskjøtene for de enkelte seksjoner.
Styret fastsetter et á konto beløp som innbetales forskuddsvis **hvert kvartal** ut fra den totale inntekt for sameiet som er vedtatt av årsmøtet ved behandling av det enkelte års budsjett.
Unnlatelse i å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav er forkynt, anses som vesentlig mislighold.

Til:
Sameiets utgifter (fellesutgiftene) skal fordeles på sameierne i henhold til den eierandel som sameieren har ifølge utgangsskjøtene for de enkelte seksjoner.
Styret fastsetter et á konto beløp som innbetales forskuddsvis **hver måned** ut fra den totale inntekt for sameiet som er vedtatt av årsmøtet ved behandling av det enkelte års budsjett.
Unnlatelse i å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav er forkynt, anses som vesentlig mislighold.

Vedtak:
Styret trakk saken.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Pansegrau for 1 år.
Valgt ble: Trine Pavel Svendsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Katrine Anemone Richter Haug for 1 år.
Valgt ble: Kjersti Ødegård for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Tschudi Madsen, Inga Fahre Lutro og Anilton Paulina Delgado.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Ingrid Dyson, Brobekkveien 53 D (2024-2026)
Medlem: Andreas Pansegrau, Brobekkveien 53 D (2025-2026)
Medlem: Stine Therese Sjo, Brobekkveien 51 B (2024-2026)
Medlem: Inga Fahre Lutro, Brobekkveien 53 A (2024-2026)
Medlem: Trine Pavel Svendsen, Brobekkveien 53 C (2025-2027)
Vara: Katrine Anemone Richter Haug, Brobekkveien 53 B (2025-2026)
Vara: Kjersti Ødegård, Brobekkveien 53 A (2025-2026)

Protokoll for Boligsameiet Brobekkveien 51-57

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	26.03.2025
Sekretær	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Anilton Paulina Delgado (sign.)	26.03.2025



INNKALLING 2025

Boligsameiet Brobekkveien 51-57

Tid: Onsdag 26.03.2025 kl. 18:00
Sted: Losje St. Olavs lokaler, Brobekkveien 51

Det avholdes et beboermøte rett i etterkant av Årsmøtet.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Brobekkveien 51-57

Tid og sted: Onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Losje St. Olavs lokaler, Brobekkveien 51

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Endring av vedtektenes § 6

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Økningen er begrunnet i at honoraret for medlemmene er for lave i forhold til arbeid gjennomført.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120 000,- godkjennes

5. Endring av vedtektenes § 6

Forslag fra styret:
Sameiet gikk over fra kvartalsvis fakturering av innkrevde felleskostnader til månedlig fakturering av innkrevde felleskostnader, fra 01.07.2024. Vedtektenes § 6 må derfor endres

Fra:
Sameiets utgifter (fellesutgiftene) skal fordeles på sameierne i henhold til den eierandel som sameieren har ifølge utgangsskjøtene for de enkelte seksjoner.
Styret fastsetter et á konto beløp som innbetales forskuddsvis **hvert kvartal** ut fra den totale inntekt for sameiet som er vedtatt av årsmøtet ved behandling av det enkelte års budsjett.
Unnlatelse i å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav er forkynt, anses som vesentlig mislighold.

Til:
Sameiets utgifter (fellesutgiftene) skal fordeles på sameierne i henhold til den eierandel som sameieren har ifølge utgangsskjøtene for de enkelte seksjoner.
Styret fastsetter et á konto beløp som innbetales forskuddsvis **hver måned** ut fra den totale inntekt for sameiet som er vedtatt av årsmøtet ved behandling av det enkelte års budsjett.
Unnlatelse i å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav er forkynt, anses som vesentlig mislighold.

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 6 endres iht. dette.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Ingrid Dyson, Brobekkveien 53 D (2024-2026)
Styremedlem Ellen Larsen Narvestad, Brobekkveien 55 C (2023-2025)
Styremedlem Andreas Pansegrau, Brobekkveien 53 D (2023-2025)
Styremedlem Stine Therese Sjo, Brobekkveien 51 B (2024-2026)
Styremedlem Inga Fahre Lutro, Brobekkveien 53 A (2024-2026)
Varamedlem Katrine Anemone Richter Haug, Brobekkveien 53 B (2024-2025)
Varamedlem Trine Pavel Svendsen, Brobekkveien 53 C (2024-2025)

Valgkomitéens innstilling følger vedlagt.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Ellen Larsen Narvestad ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Andreas Pansegrau ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Katrine Anemone Richter Haug ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Trine Pavel Svendsen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen 2024/2025 har bestått av:
Bjørn Tschudi Madsen, Inga Fahre Lutro og Anilton Paulina Delgado.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**863 827**	**1 252 446**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-296 785	-124 302
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 268 825	-264 317
B. Endring arbeidskapital	**3 972 040**	**-388 619**
C. Arbeidskapital	**4 835 867**	**863 827**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 998 447	1 062 919
Kortsiktiggjeld	-162 580	-199 091
C Arbeidskapital	**4 835 867**	**863 827**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	3 178 879	2 728 432	3 148 000	3 623 000
Sum leieinntekt		**3 178 879**	**2 728 432**	**3 148 000**	**3 623 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	49 303	42 058	36 000	44 000
Sum annen inntekt		**49 303**	**42 058**	**36 000**	**44 000**
Sum inntekt		**3 228 182**	**2 770 490**	**3 184 000**	**3 667 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	13 395	11 280	11 000	13 000
Styrehonorar	5	95 000	80 000	95 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		99 653	98 313	104 000	114 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	601 088	659 434	575 000	516 000
Kommunale avgifter/renovasjon		732 453	619 229	731 000	841 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	31 455	0	0	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	11 530	8 083	4 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	9	808 570	366 198	495 000	356 000
Revisjonshonorar		6 894	6 584	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		134 787	123 752	132 000	140 000
Andre honorar	10	8 675	7 228	21 000	13 000
Kontorkostnad		5 900	8 948	10 500	6 000
TV/bredbånd		275 781	272 322	289 000	289 000
Kontingenter og gaver		1 975	359	2 000	1 000
Forsikringer		389 003	361 865	389 008	447 000
Andre kostnader	11	208 708	203 714	205 000	212 000
Sum kostnad		**3 424 867**	**2 827 308**	**3 070 508**	**3 100 000**
Driftsresultat		**-196 685**	**-56 818**	**113 492**	**567 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 479	30 346	0	0
Rentekostnad		146 579	97 830	89 000	406 000
Netto finansposter		**100 100**	**67 484**	**89 000**	**406 000**
Årsresultat		**-296 785**	**-124 302**	**24 492**	**161 000**
Overført sameiekapital		-296 785	-124 302	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-296 785**	**-124 302**	**0**	**0**

Balanse 2024 Boligsameiet Brobekkveien 51-57

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 545	9 815
Kundefordringer		12 400	0
Andre kortsiktige fordringer		1 368	23 387
Forskuddsbetalte kostnader		291 479	243 355
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 689 655	786 361
Sum omløpsmidler		**4 998 447**	**1 062 919**
SUM EIENDELER		**4 998 447**	**1 062 919**

Balanse 2024 Boligsameiet Brobekkveien 51-57

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-851 623	-554 837
Sum opptjent egenkapital		**-851 623**	**-554 837**
Sum egenkapital	**12**	**-851 623**	**-554 837**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	5 687 490	1 418 665
Sum langsiktig gjeld		**5 687 490**	**1 418 665**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	10 987
Leverandørgjeld		160 342	187 294
Påløpne renter		2 238	810
Sum kortsiktig gjeld		**162 580**	**199 091**
Sum gjeld		**5 850 070**	**1 617 756**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 998 447**	**1 062 919**

Sted:_____ Dato:_____

Ingrid Klæbo Dyson
Styreleder

Andreas Pansegrau
Nestleder

Inga Fahre Lutro
Styremedlem

Stine Therese Sjo
Styremedlem

Ellen Larsen Narvestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 58 bolig- og 4 næringsseksjoner.
Eiendommene er oppført på gnr 123 og bnr 179 og tomtearealet er 12 500 kvm.
Eiendommene er forsikret i IF med polisenummer SP586999.

Boligselskapet har avdelingsregnskap for sameiets 32 parkeringsplasser i garasjen. Kostnader knyttet direkte til garasjen bokføres i garasjeregnskapet, avdeling 21. Boligregnskapet føres på avdeling 00. Garasjen belastes for 2,9 % av driftskostnadene fra bolig hvert år. Resultatet for de ulike avdelingene finnes etter prinsippnoten.

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Brobekkveien 51-57

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	3 050 943	2 600 432	3 020 000	3 495 000
Sum leieinntekt	**3 050 943**	**2 600 432**	**3 020 000**	**3 495 000**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	12 400	12 400	7 000	8 000
Sum annen inntekt	**12 400**	**12 400**	**7 000**	**8 000**
Sum inntekt	**3 063 343**	**2 612 832**	**3 027 000**	**3 503 000**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	13 395	11 280	11 000	13 000
Styrehonorar	95 000	80 000	95 000	120 000
Driftskostnad				
Energikostnad	67 025	70 028	80 000	80 000
Kostnad eiendom/lokaler	521 449	583 190	506 000	442 000
Kommunale avgifter/renovasjon	732 453	619 229	731 000	841 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	31 455	0	0	16 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11 530	8 083	3 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	779 574	343 625	470 000	336 000
Revisjonshonorar	6 894	6 584	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	120 537	114 361	121 000	125 000
Andre honorar	8 675	7 228	21 000	13 000
Kontorkostnad	2 251	4 332	5 500	1 000
TV/bredbånd	275 781	272 322	289 000	289 000
Kontingenter og gaver	1 975	359	2 000	1 000
Forsikringer	389 003	361 865	389 008	447 000
Andre kostnader	208 708	203 714	205 000	212 000
Sum kostnad	**3 265 705**	**2 686 200**	**2 935 508**	**2 949 000**
Driftsresultat	**-202 362**	**-73 368**	**91 492**	**554 000**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	46 479	30 346	0	0
Rentekostnad	146 579	97 830	89 000	406 000
Netto finansposter	**100 100**	**67 484**	**89 000**	**406 000**
Årsresultat	**-302 462**	**-140 852**	**2 492**	**148 000**
Overført sameiekapital	-302 462	-140 852	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-302 462**	**-140 852**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	127 936	128 000	128 000	128 000
Sum leieinntekt	**127 936**	**128 000**	**128 000**	**128 000**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	36 903	29 658	29 000	36 000
Sum annen inntekt	**36 903**	**29 658**	**29 000**	**36 000**
Sum inntekt	**164 839**	**157 658**	**157 000**	**164 000**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	32 628	28 285	24 000	34 000
Kostnad eiendom/lokaler	79 639	76 244	69 000	74 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	0	1 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	28 996	22 573	25 000	20 000
Forretningsførerhonorar	14 250	9 391	11 000	15 000
Kontorkostnad	3 649	4 616	5 000	5 000
Sum kostnad	**159 162**	**141 108**	**135 000**	**151 000**
Driftsresultat	**5 677**	**16 551**	**22 000**	**13 000**
Årsresultat	**5 677**	**16 551**	**22 000**	**13 000**
Overført sameiekapital	5 677	16 551	0	0
SUM OVERFØRINGER	**5 677**	**16 551**	**0**	**0**

Sameiet Brobekkveien 51-57		
Avdelingsspesifikasjon avdeling 21 - garasje		
	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
Driftsinntekter		
Innkrevde felleskostnader	127 936	128 000
Tilskudd	0	0
Andre driftsinntekter/innbetaling	36 903	29 658
Sum driftsinntekter	**164 839**	**157 658**
Driftskostnader		
Forretningsførerhonorar	14 250	9 391
Energikostnader	32 628	28 285
Kostnad eiendom/lokaler	79 639	76 244
Reparasjon og vedlikehold	28 996	22 573
Andre kostnader	3 649	4 616
Sum driftskostnader	**159 162**	**141 108**
Driftsresultat	**5 677**	**16 551**
Finansposter		
Renteinntekter	0	0
Nette finansposter	0	0
Årets resultat	**5 677**	**16 551**
IB 01.01	**265 976**	**249 425**
Beholdning garasjer 31.12.	**271 653**	**265 976**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 169 890	1 808 268
3602 Felleskostnader andel garasje	79 639	63 450
3609 Leie parkering	127 936	128 000
3617 Leietillegg trappevask	137 924	138 040
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	288 864	240 720
3650 Innkrevde felleskostn. renter	115 120	89 022
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	259 506	260 932
Sum	**3 178 879**	**2 728 432**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	12 400	12 400
3999 Inntekt strøm el-billading	36 903	29 658
Sum	**49 303**	**42 058**

Konto 3990 gjelder Boligsameiet Midtveien 33-39 sin andel av kostnader ifbm snøbrøyting, strøing og vårfeiing.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	13 395	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	95 000	80 000
Sum	**108 395**	**91 280**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	227 724	216 060
6360 Annet renhold	0	47 154
6361 Fast renhold	123 206	111 600
6391 Snømåking/strøing/feiing	103 391	130 077
6392 Containerleie/tømming	26 419	9 649
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	40 710	81 444
6398 Felleskostnader garasje	79 639	63 450
Sum	**601 088**	**659 434**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar vedlikehold	30 750	0
6490 Lisens Epost i portalen	705	0
Sum	**31 455**	**0**

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Brobekkveien 51-57

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	330	0
6540 Inventar	0	999
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 811	6 199
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	524	0
6552 Driftsmateriell	6 865	885
Sum	**11 530**	**8 083**

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	267 500	53 996
6602 Vedlikehold VVS	1 748	221 441
6603 Vedlikehold elektro	10 358	18 999
6607 Rørprosjekt	391 494	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	71 890	41 518
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 188	8 828
6630 Egenandel forsikring	18 000	6 000
6648 Vedlikehold dører og porter	39 392	15 417
Sum	**808 570**	**366 198**

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 675	0
6730 Teknisk honorar	0	7 228
Sum	**8 675**	**7 228**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 187	1 030
7720 Årsmøte	898	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	201 468	201 468
7770 Betalingskostnader	992	969
7773 Omkostninger innkreving	2 163	247
Sum	**208 708**	**203 714**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-554 837	-296 786	-851 623
Sum opptjent egenkapital	**-554 837**	**-296 786**	**-851 623**
Sum egenkapital	**-554 837**	**-296 786**	**-851 623**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering røranlegg/refinansiering lån	Betongrehab av bæresøyler og refinansiering lån 1213.53.65244
Lånenummer:	**16369288915**	**12136711251**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2018
Rentesats:	7.20 %	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044	12.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	5 720 000	3 950 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 418 665
Avdrag i perioden:	32 510	1 418 665
Opptak i perioden:	5 720 000	0
Lånesaldo 31.12:	**5 687 490**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	4 899 176	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369288915	1	550 005	550 005
	1	200 322	200 322
	1	91 375	91 375
	2	90 203	180 406
	2	89 618	179 236
	3	89 032	267 096
	2	87 861	175 722
	8	87 274	698 192
	9	86 688	780 192
	1	86 103	86 103
	1	85 517	85 517
	7	84 346	590 422
	8	83 760	670 080
	1	79 074	79 074
	1	78 488	78 488
	3	76 731	230 193
	1	75 560	75 560
	9	74 389	669 501

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Brobekkveien 51-57.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Brobekkveien 51-57

Styreleder	Ingrid Klæbo Dyson (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Ellen Larsen Narvestad (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Inga Fahre Lutro (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Andreas Pansegrau (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Stine Therese Sjo (sign.)	24.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Brobekkveien 51-57

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Brobekkveien 51-57 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: SC68G-GOQZC-D2C3C-02VGX-IJNSX-1LZL6

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SC68G-GQQZC-D2C3C-02VGX-JJNSX-ILZL6

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 09:26:30 UTC
bankID

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: SC68G-GQQZC-D2C3C-02VGX-JJNSX-ILZL6

Årsmelding 2024 - Boligsameiet Brobekkveien 51-57

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ingrid Klæbo Dyson, Brobekkveien 53 D
Nestleder, Andreas Pansegrau, Brobekkveien 53 D
Styremedlem, Ellen Larsen Narvestad, Brobekkveien 55 C
Styremedlem, Inga Fahre Lutro, Brobekkveien 53 A
Styremedlem, Stine Therese Sjo, Brobekkveien 51 B
Varamedlem, Katrine Anemone Richter Haug, Brobekkveien 53 B
Varamedlem, Trine Pavel Svendsen, Brobekkveien 53 C

Styret i Boligsameiet Brobekkveien 51-57 består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Boligsameiet Brobekkveien 51-57 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Boligsameiet Brobekkveien 51-57 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 981647939
Boligsameiet Brobekkveien 51-57 består av 58 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet Brobekkveien 51-57 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586999. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet Brobekkveien 51-57 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 6 styremøter i 2024.

Av alle sakene styret har arbeidet med i året som har gått, kan følgende saker nevnes:

· Oppfølging i forbindelse med «Rørprosjektet» være seg befaring med tilbydere, møtevirksomhet med USBL, forhandling av priser, utvelgelse og planlegging av oppstart.

· Oppfølging av sameiets forsikringsavtale.
Innrapportering og oppfølging av diverse forsikringsskader.

· Det er blitt skrevet søknad til USBL om utbedring av uteplassen, og vi mottar 30 000 kr fra USBL i 2025 til dette formålet.

· Oppfølging av avtale om parkeringskontroll og øvrige serviceavtaler. Hentet inn tilbud fra flere tilbydere av de forskjellige avtalene. Dette arbeidet fortsetter i 2025.

· Oppfølging og utbedring av skader/ slitasje på bygningsmassen, slik som dørlåser, rørlegger- og elektrikerarbeid.

· Behandling av henvendelser fra sameiere.

· Gjennomført vår- og høstdugnad, hvor det var mange som møtte, og vi fikk ryddet masse i alle trappeoppgangene.

· 3 «Styret Informerer» er utgitt i 2024.

· Digitalisering av kommunikasjon, mappesystem, gjennomføring av møter og planlegging.

· Trine i Styret har hentet inn tilbud på utskiftning av vinduer samt dører.

· Pågående prosjekter som videreføres til 2025: Forhandling av priser i gjeldende avtaler, reparasjon av gjerder på eiendom, se på løsninger for viftesystemet i leilighetene, reparere det store hullet i asfalten på parkeringsplassen og finne løsninger på grøntarealet foran 51 og 53.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Valgkomiteens innstilling til Årsmøtet i Sameiet Brobekkveien 51 – 57, onsdag 27. mars 2025

Valgkomiteens forslag til nye medlemmer i styret fom 27/3 - 2025:

Trine Pavel Svendsen	Styremedlem	Velges for 2 år
Andreas Pansegrau (Har sagt seg villig til å sitte et år til)		Velges for 1 år
Katrine Richter-Haug	Varamedlem	Velges for 1 år
Kjersti Ødegård	Varamedlem	Velges for 1 år

Sameiets styre i perioden 2025 – 2026 får således følgende sammensetting:

Ingrid Dyson	Styreleder
Andreas Pansegrau	Styremedlem
Stine Therese Sjo	Styremedlem
Inga Lutro	Styremedlem
Trine Pavel Svendsen	Styremedlem
Katrine Richter – Haug	Varamedlem til styret
Kjersti Ødegård	Varamedlem til styret

Valgkomiteen sier seg villig til gjenvalg (1 år)

Valgkomiteen har bestått av:

Bjørn Tschudi Madsen
Inga Fahre Lutro
Anilton P. Delgado

Oslo 2/3 - 2025

Bjørn Tschudi Madsen (Sign)	Inga Fahre Lutro (Sign)	Anilton P. Delgado (Sign)

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 26.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Brobekkveien 51-57

Vedtatt på sameiermøte 28.10.1986
Revidert på sameiermøte 15.03.1991
Revidert på sameiermøte 22.03.1994
Ajourført 19.03.99 i h.h.t. ny
Lov om eierseksjoner i kraft 01.01.1999
Revidert på sameiermøte 06.04.05
Revidert på sameiermøte 15.04.2015
Ajourført 12.04.2018 i h.h.t. ny
Lov om eierseksjoner i kraft 01.01.2018
Revidert på årsmøte14.05.2020
Revidert på årsmøte 20.04.2021
Revidert på årsmøte 27.04.2022
Revidert på årsmøte 24.04.2023

§1 Eiendommen Brobekkveien 51-57, gnr. 123, bnr. 176 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 2. oktober 1980 delt opp i 62 ideelle selveierandeler.
Alle bestemmelser, som er inntatt i oppdelingsbegjæringen og de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, er bindende for sameierne og overdragelser av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og i disse sameievedtekter.

§2 Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til en leilighet og bod i kjeller. Leiligheten og boden, som sameier har eksklusiv bruksrett til, er senere kalt seksjon.

§3 Hver sameier har rett til å overdra sin selveierandel sammen med sin seksjon til tredjemann ved salg, gave, arv etc. Likeledes har sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjon uten de øvrige sameieres samtykke. Sameier har ingen forkjøps- eller løsningsrett.
Selveierandel i de §1 nevnte eiendommer og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet.
Unntatt fra dette er næringsseksjonene (1, 26, 27 og 50), samt juridiske personer som nevnt under Kapittel V, §24 i Lov om eierseksjoner (dvs. staten, fylkeskommuner, kommuner).

§4 En sameier kan fritt leie bort sin seksjon. Overdragelsen og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre ved forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.
Det understrekes at kjøper, eventuell leier, er forpliktet til å innrette seg i overens-stemmelse med sameiets vedtekter og husordensregler forøvrig.

§5 Eierne av seksjonene 10, 17 og 36 har rett til å etablere terrasse på utenforliggende tak på egen bekostning og ansvar.

§6 Sameiets utgifter (fellesutgiftene) skal fordeles på sameierne i henhold til den eierandel som sameieren har ifølge utgangsskjøtene for de enkelte seksjoner.
Styret fastsetter et á konto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal ut fra den totale inntekt for sameiet som er vedtatt av årsmøtet ved behandling av det enkelte års budsjett.
Unnlatelse i å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav er forkynt, anses som vesentlig mislighold.

§7 Sameierne plikter å følge de til enhver tid fastsatte husordensregler, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiers forpliktelser overfor sameiet.
Hver enkelt sameier er ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av sin egen seksjon. Dog plikter sameieren uten opphold å foreta vedlikehold og reparasjon av sin egen seksjon når det gjelder forhold som kan være av betydning for de øvrige sameiere, jfr. Lov om

eierseksjoner § 32. Hvis dette ikke skjer innen rimelig tid, er dette å betrakte som vesentlig mislighold.
Det samme skjer hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter.
Jfr. forøvrig Lov om eierseksjoner §§ 38 og 39.

§8 Sameier må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio eller TV-/parabolantenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende sin bolig, slik som markiser og lignende. Av hensyn til den felles interesse om penest mulig fasade kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessige betydning. Markiser må tilpasses eksisterende fargeskalaer. Boligsameiet ønsker at fasadene skal gi et helhetlig inntrykk.
Ved tvil, kontakt styret.
Sameier er ansvarlig for at godkjent entreprenør benyttes ved totaloppussing/ rehabilitering av sin leilighet. Styret forbeholder seg retten til å be om dokumentasjon for utførte håndverksarbeider, der det stilles krav til spesiell kompetanse (våtrom, elektriske anlegg o.lign.).
Ved skader som eventuelt oppstår i egen leilighet eller hos naboer, og som er forårsaket av dårlig utført arbeid/ manglende vedlikehold, vil utgifter til utbedring av skader bli å belaste den angjeldende sameier, inkludert egenandel hos forsikringsselskap i tilfeller der forsikringsskade er registrert.

Seksjonseier kan ikke i kraft av råderetten over egen seksjon gjøre inngrep i bygnings-kroppen/ bygningenes konstruksjoner. Alle inngrep som går ut over seksjonseiers vedlikeholdsansvar, skal omsøkes og godkjennes av styret.
Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og skal derfor omsøkes og godkjennes av styret.
Tidligere tiltak som har gått utover seksjonseiers vedlikeholdsansvar vil ikke ha presedensvirkning for eventuelt fremtidige tiltak, slik at alle fremtidige tiltak som nevnt over skal omsøkes og godkjennes av styret.

Ved all totaloppussing/ rehabilitering av leiligheter, skal naboer varsles om støyende arbeider og varigheten av disse. Fellesområder inne og ute skal holdes ryddig i rehabiliteringsperioden, slik at dette ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

§9 Sameiets høyeste organ er årsmøtet.
Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som gå inn under sameiets formål. Sameiets styre kan i sitt arbeid oppnevne rådgivende underkomitéer til å arbeide med begrensede spørsmål innenfor styrets virkefelt.
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 -tre- til 5 -fem- andre styremedlemmer, og inntil 2 -to- varamedlemmer. Styremedlemmene velges av sameiet på årsmøtet for 2 -to- år ad gangen, og varamedlem velges for 1 -ett- år. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv øvrig rollefordeling.
Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Styrevedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.
Styremøtene ledes av styrelederen. Hvis denne har forfall, ledes møtene av nestlederen.

Har begge forfall, velger styret en møteleder.
Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelsene forøvrig.

§10 Ved stemmegivning i årsmøtet avgis en stemme for hver seksjon den enkelte sameier eier, jfr. Lov om eierseksjon § 52, 1. ledd. Sameierne kan la seg representere ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig.

§11 Til å revidere sameiets regnskap skal sameiet i henhold til Lov om eierseksjoner § 65, ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisor.

§12 Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående innkalling av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Saker som den enkelte sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøte, må være skriftlig innlevert styret senest senest 6 -seks- uker før det ordinære årsmøtet avholdes.
Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers forutgående varsel. Innkallingen skal inneholde de saker som vil bli behandlet.

§13 I det ordinære årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap for foregående kalenderår.
2. Budsjett/arbeidsplaner.
3. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
4. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.
5. Valg av styremedlemmer. Styreleder velges særskilt.
6. Valg av revisor.
7. Valg av valgkomité.

§14 Over sameiets virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes hvert kalenderår. Likeledes skal det oppsettes et mest mulig nøyaktig budsjett over neste års drift.

§15 Som sikkerhet for oppfyllelsen av sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, jfr. særlig § 7, forbeholder sameiet ved styret seg panterett i seksjonen mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet på inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. lov om eierseksjoner § 31.

§16 Hvis en sameier ikke betaler de av sameiermøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av hans forpliktelser i forhold til sameiet og gir sameiet rett til å inndrive forfalte beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Gjentagelsestilfelle, og forøvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sine forpliktelser i sameiet, kan vedkommende

med minst 6 – seks - måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen, jfr. lov om eierseksjoner, § 38 og 39.

§17 Garasjesameiets 32 garasjeeiere disponerer egen parkeringsplass og kan, med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass som garasjeeier disponerer. Reguleres i ny lov om eierseksjoner § 25.

§18 Disse vedtekter kan endres av årsmøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer. Jfr. Lov om eierseksjoner § 27, 2. ledd.

§19 Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 med endringer (i kraft fra 01.01.2018, 01.07.2018), sist ved lov av 23.05.1997 nr. 31.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025

Det innkalles med dette til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Brobekkveien 51-57.

Tid: Onsdag 22. januar 2025 kl. 19.00

Sted: Losje St. Olavs lokaler i Brobekkveien 51

Etter det ekstraordinære årsmøtet vil det avholdes beboermøte, der det blant annet vil bli gitt en oppdatering på rørprosjektet.

Saksliste

1 Konstituering
- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Vedtektsendring

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1 Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt frem på ekstraordinært årsmøte.

2 Vedtektsendring

Bakgrunn: Næringsseksjonene i Brobekkveien 53 B må tinglyse parkeringsrettigheter for å komme videre i prosessen med leietager. Før slik tinglysning kan finne sted, må rett til parkeringsplassene først vedtektsfestes i sameiets vedtekter. Vedtektsendringen vil formalisere parkeringsrettighetene som allerede følger av reguleringsbestemmelsen, og vil derfor ikke medføre en realitetsendring for sameierne. Plassene det gjelder er i dag merket med og forbeholdt næring. Se for øvrig utomhusplan datert 30.10.2024 der plassene er markert med rødt omriss (vedlegg 1).

Forslag til vedtektsendring: Ny § 18, ny nummerering på eksisterende §§ 18 og 19

§ 18 Næringsseksjonene 26 og 27 i Brobekkveien 53 skal disponere og har rett til seks parkeringsplasser, samt én HC-parkeringsplass. Plassene det gjelder ligger på øverste parkeringsplass, nærmest Brobekkveien 53. Retten til parkeringsplassene er eksklusiv for næringsseksjonene 26 og 27, og kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra seksjonenes eier.

Styrets innstilling: Det ekstraordinære årsmøtet slutter seg til forslag til endring i vedtektene.

Vedlegg 1. Utomhusplan



FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)
Fullt navn: _____ (må fylles ut)
Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)
I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)
Fullt navn: _____ (må fylles ut)
E-postadresse: _____ (må fylles ut)
Telefonnummer: _____ (må fylles ut)
Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på ekstraordinært årsmøte den 22.01.2025

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 21-0155/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brobekkveien 55B 0598 OSLO

Betegnelse: Gnr 123, bnr 179, snr 19 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no