

Brageveien 2C



Velkommen til

Brageveien 2C



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

Adamstuen/Bislett

Stilren og innbydende 3-roms selveier | Balkong | Nymalt i 2025 | Gjennomgående | Skjermet og attraktiv beliggenhet

Prisantydning	6 900 000,-
Fellesgjeld	82 872,-
Omkostninger	175 900,-
Totalpris	7 158 772,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 344,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	62 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1936

Ansvarlig megler	Nils O.M. Nordvik
Telefon	900 40 340
E-post	n.nordvik@nordvikbolig.no

Megler	Nina Osnes
Telefon	932 68 753
E-post	n.osnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Brageveien 2C! Stilren og innbydende 3-roms beliggende attraktiv til i 4. etasje på Adamstuen/Bislett. Leiligheten er nylig oppusset med malte flater, nytt gulv og oppgradert elektrisk anlegg. Kjøkken og bad fra 2015. Leiligheten fremstår svært innbydende og delikat med moderne farge- og materialvalg.

Høydepunkter:

- Balkong
- 2 soverom
- Alle overflater malt i 2025
- Delikat og innbydende med god standard
- Høyt, fritt og skjermet beliggende i 4. etasje
- Varmtvann, fyring, internett og TV inkl. i felleskostnadene
- Leiligheten har en god planløsning, rikelig med naturlig lys og god takhøyde som skaper en åpen og luftig følelse
- Svært attraktiv beliggenhet med nærhet til "alt" av butikker, kollektivtransport, restauranter, parker og servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
Totalt BRA:	62 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong med adkomst fra stuen.

Brageveien 2C, 0452 Oslo
Gnr. 217, bnr. 42, snr. 44
4. Etasje



Tegningen er kun utført som en illustrasjon og er ikke i målestokk.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte må er ikke eksakte

Murmester Willy Preintoft
M: 90 15 05 69
M: willy@akertakst.no
Dato: 28.08.2025

















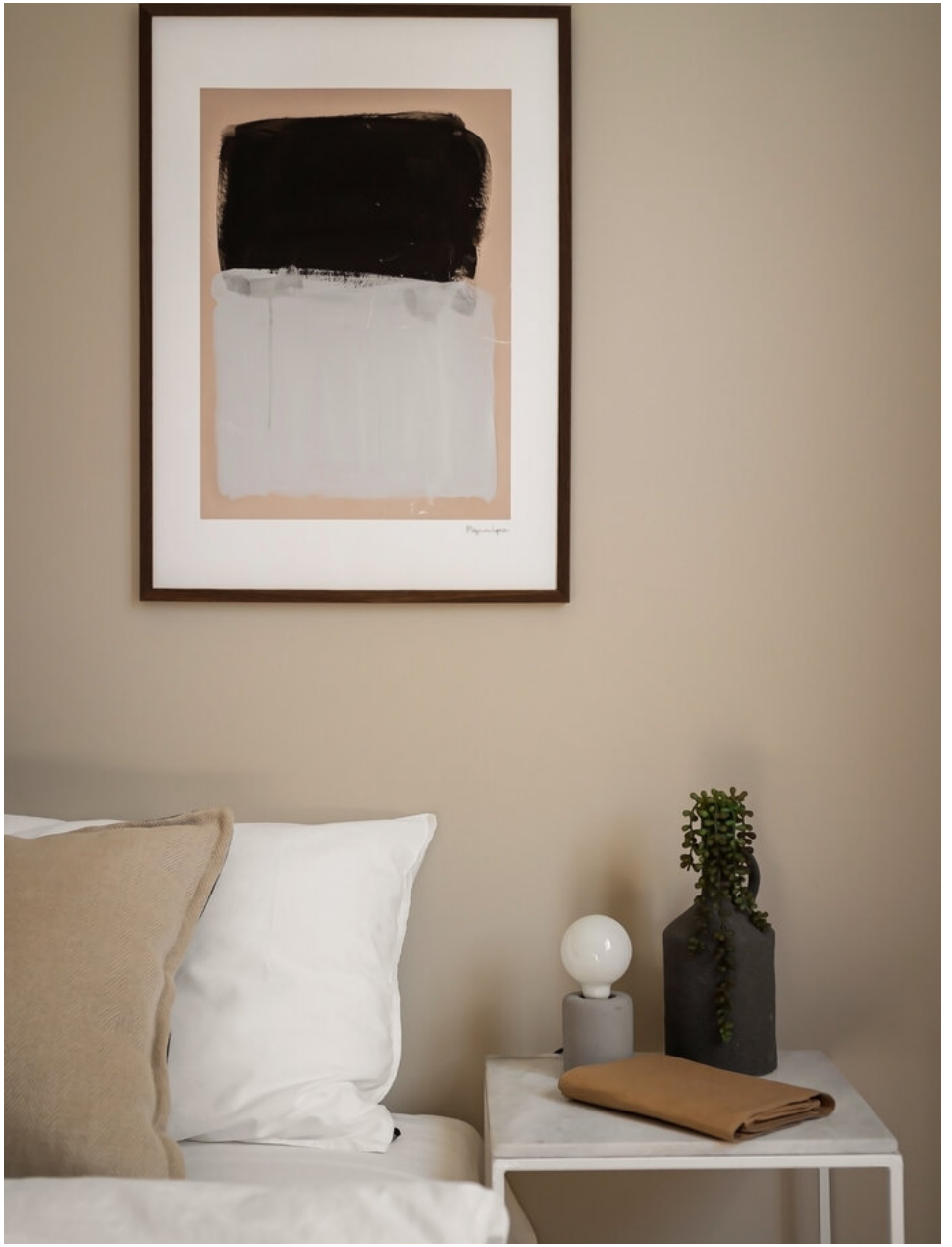

























Automat P

Informasjon

Brageveien 2C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0444/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Brageveien 2C, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 42, snr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Egge Eiendom ANS

Byggeår
1936

Etasje
4

Antall soverom
2

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
82 872,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 982 872,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
174 550,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 158 772,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 171 472,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 62 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong med adkomst fra stuen.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder: Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod.

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

Standard

Boligblokk som er tatt i bruk i 1936 og oppført med 5 etasjer samt kjeller.

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

Om leiligheten:

For tilstandsgrader se punktet "Takst og Tilstand" og underpunktet "Byggemåte" for informasjon.

Kjøkken:
Kjøkken fra 2015 er innredet i del av stuen. Finert innredning med folierte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Kullfilter avtrekksvifte over komfyren. Komfyrvakt over komfyren. Montert automatisk vannstopper i benken ved lekkasje.
Kjøkken er flyttet fra soverom 1 og til del av stuen.

Bad:
Baderommet fra 2015 innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Finert benk med formstøpt benketopp og servant. Speildører på overskap. 2 hengslede dører til dusjen. Varmekabler i gulvet. Downlights i himling. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen til felles kanal i gården. Spalte under toalett for å synliggjøre vann ved en lekkasje på sisternen. Kontaktperson opplyser at stikkontakten skal flyttes til innvendig i benken.

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

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i baderom. Øvrige overflater har 1 stav parkett.
Vegger: Fliser i baderom. Øvrige overflater er malt.
Himling: Malte overflater.

Takhøyder:
Stuen ca. 2,66 meter
Soverom 2 ca. 2,66 meter
Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i leiligheten, kan dette gi ett annet resultat på takhøyder.

Innvendige dører:
Innvendig har leiligheten nye, malte dører fra 2025.

Balkong:
Adkomst til balkong, ca. 2 m^2, fra stuen. Balkongen vender mot Brageveien.

Diverse utstyr:
• Porttelefon.
• Opplegg for kabel-tv/bredbånd.
• Røykvarsler og egnet slukkemiddel skal følge boligen ved salg.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Denne følger vedlagt i salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til takstmann og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Parkering

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

Priser beboerparkering 2025:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 6 200,- for ett år.
El-bil: kr. 2 090,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 3 100,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 045,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2025:

• Oppgradert med nye gulver og malt overflater.

• Oppgradert det elektriske anlegget.

2015:

• Nytt baderom.

• Nytt kjøkken, flyttet fra soverom 1 og til del av stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ingen merknader i egenerklæringen.

Bygningssakkyndig

Willy Preintoft

Byggemåte

Takstmann har satt TG2 på følgende:

Utvendig > Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Utvendig > Dører - 2

Malt dør med isolerglass til balkongen.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stuen, vender mot Brageveien. Oppført i malt betong. Rekkverk i malt stål og med malte plater. Avløp gjennom dekket til avløpsrør. Høyde på rekkverk ca 93 cm. Areal ca 2 m^2

Vurdering av avvik:

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

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

Noe sprekker i malte overflater.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannledninger til leiligheten er hovedsakelig skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle. Hovednettet er fra byggeår og alder er normalt i seg selv et vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskiftninger/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom bygningen og offentlig nett etter at bygningen ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Dels eldre vannrør.
• Mangler sprutdeksel i skap for samlestokk.
• Foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om anlegget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeåret med ventil i yttervegg samt til gårdens kanalsystem.

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Det er opplyst av eiers representant et det er installert fjernvarme sentralt i gården.
Tilknytte det opprinnelige anlegget i gården med radiatorer i leiligheten.

Varmekabler i badegulv.

Fyringsanlegg og varmekabler er ikke kontrollert. Fyringsanlegget tilhører, og varmekabler ligger innstøpt i badegulvet. Begge områdene krever kompetanse som en takstmann på bolig ikke innehar.
Tilstandgraden er satt ut fra opplysninger av eiers representant om funksjonen.

Vurdering av avvik:
• Selve anlegget for vannbåren varme og radiatorer er fra byggeåret

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang. Automatsikringer.

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)?
Svar: 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.
Svar: 2025.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar: Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Svar: 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?
Svar: Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Svar: Nei.

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

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

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?
Svar: Nei.

Inntak og sikringsskap

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

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

Våtrom > Bad > Overflater
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er i målt 22 mm høydeforskjell mellom sluk i dusjen og topp flis ved terskel.
Det er målt 9 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisjen og til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Kjøkken > Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Viften har dårlig sug ved testing.

Innbo og løsøre

Listen "oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Det er opplyst av eiers representant et det er installert fjernvarme sentralt i gården. Tilknyttet det opprinnelige anlegget med radiatorer i leiligheten. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 344,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a. TV/internett, varmtvann, fyring, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader kr. 3 937,50
TV/bredbånd kr. 406,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 4 344,- pr. mnd.
Eiendomsskatt kr. 0,- for år 2025.

Innboforsikring, strøm og evt. alarm kommer i tillegg. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Megler har rekvirert formuesverdi, men ikke mottatt dette.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Brageveien 2, orgnr. 975667243

Om sameiet

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

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

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

Styret opplyser i e-post pr. 25/01-25 at:
- Sameiet har hatt en sanering for sølv- og skjeggkre for flere år siden, usikker på årstall.
- Styret har vedtatt pga svak likviditet og kreve inn ekstra penger med kapitalinnkallinger i juni og til høsten på kr 140.000 (fordelt etter fordelingsnøkkel) hver gang. Styreleder opplyser 28.04.2025 at det forøvrig ikke er noen store prosjekter pågående.

Utdrag fra årsberetningen 2024:

Det ble vedtatt under årsmøte at styre skal se på et felles avtrekkssystem.
- Styret opplyser at det ikke har skjedd noe her enda, men at det er på listen over saker de skal se på.

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

Økonomi:
Sameiet har de siste årene stått overfor en situasjon med relativt svak økonomi og liten ekstra kapital. Årsaken til dette er ekstraordinært høye energiutgifter flere år på rad, i tillegg til økte kommunale avgifter. I 2023 ble det hentet ekstra kapital fra eierne fire ganger for å styrke likviditeten. To innbetalinger var planlagt i 2024. Fellesutgiftene er økt for å sikre økonomisk stabilitet fremover.

Dugnad:
I april 2023 ble det avholdt dugnad med rydding, plantekjøp og vask av fellesarealene, avsluttet med pizza for beboerne. En ny dugnad planlegges til våren.

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

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

Takvinduer:
Vedlikeholdsrapporten i 2022 påpekte en utfordring med lekkasjer fra enkelte takvinduer i oppgangene. Det er ikke prioritert å skifte ut disse så langt, av

økonomiske grunner, men det er gjort nødvendige tiltak for å begrense lekkasjene mest mulig. Styret jobber videre med dette i det kommende året.

Utført vedlikehold:
2015: Våtromsrehabilitering - Skifte vannrør og soilrør
2013: Rehabilitert pipeløpene
2011: Utskifting av ytterdører

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 82 872,-pr. 05.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207470821
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo kr. 4 418 000,-
Innfrielsesdato: 30.11.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207470821
Restsaldo: kr. 82 872,82
Kapitalkostnader: kr. 649,81

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato (05.09.25).

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Vedtekter/husordensregler inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring

TRYG FORSIKRING
Polisenr. 6600206

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 458 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon

Se www.ruter.no for oversikt over avganger.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager beliggende i området/bydelen.
Barneskole: Bolteløkka skole
Ungdomsskole: Fagerborg skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra undervisningslokale til bolig eiendommen datert 13.04.2012.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Områdeplaner:

Thereses gate 8 B - Oppføring av to takarker med en glugge imellom, innbygging av innfelt takterrasse, takoppbygg med terrasse over
Saksnummer 202316569 - Byggesak
Mottatt sak 10.11.2023
Status Rammetillatelse gitt

Det er pågående reguleringssak vedrørende ny sykkeltrassé:

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/42/44:
28.12.1935 - Dokumentnr: 990783 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2024 - Dokumentnr: 2049775 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1975 - Dokumentnr: 523454 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 998/53210
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER

Legalpant

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

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 125 000,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Visningshonorar pr. stk./Overtagelseshonorar kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 570,-

Samlet skal selger betale kr. 181 638,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 900 40 340

Megler

Nina Osnes, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 932 68 753

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914 457 750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

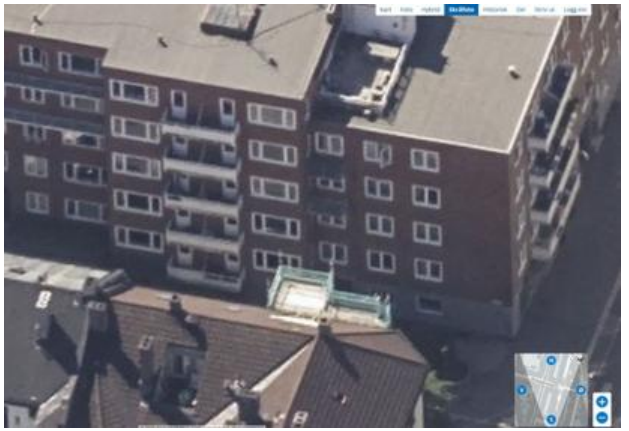
Vedlegg

Brageveien 2C

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Brageveien 2 C, 0452 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 42, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 13.08.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 10908-1375 **Referansenummer:** FZ8000

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Murmester Willy Preintoft AS

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



Rapportansvarlig

Willy Preintoft
Uavhengig Takstingeniør
willy@akertakst.no
901 50 569

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

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 bygningssakyndige 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.

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

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

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

Seksjon nr. 44, H0401 er beliggende i 4 etasje og har inngang fra Brageveien. Er gjennomgående fra gårdsplassen og til Brageveien. Balkong fra stuen mot veien.
Leiligheten er innvendig oppgradert til dagens standard med nye overflater og elektrisk anlegg i 2025. Baderommet og kjøkken er noe eldre konstruksjon, årstall for oppgradering er opplyst til ca 2015.
Utgang til balkong fra stuen

Består av entre, 2 soverom, baderom, kjøkken og stue.

En bod i kjeller

Oppgradert med nye gulver og malt overflater i 2025.
Nytt baderom i 2015
Kjøkken nytt i 2015, flyttet fra soverom 1 og til del av stuen.
Oppgradert det elektriske anlegget i 2025.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

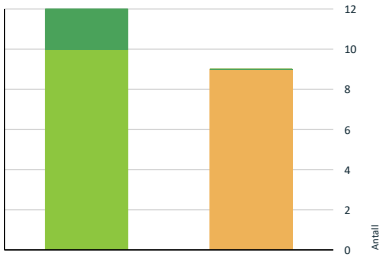
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Nytt baderom Ombygget ved flytte og montert nytt kjøkken i stuen.
2025	Modernisering	Oppgradert med ny parkett og malt vegg og himlinger samt elektrisk anlegg.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer.

TG 2 Dører - 2

Malt dør med isolerglass til balkongen

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer plassert i dør.

TG 1 Dører

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

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport



Inngangsdøren



Inngangsdøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stuen, vender mot Brageveien. Oppført i malt betong. Rekkverk i malt stål og med malte plater. Avløp gjennom dekket til avløpsrør.
Høyde på rekkverk ca 93 cm. Areal ca 2 m²

Årstall: 1936 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens ved lav høyde på rekkverk kan vær fall ned på bakken.
Overflater må males/behandles.



Balkongen



Balkongen

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVER:
Fliser i baderom. Øvrige overflater har 1 stav parkett.

VEGGER:
Fliser i baderom. Øvrige overflater er malt.

HIMLING:
Malte overflater.

TAKHØYDER:
Stuen ca 2,66 meter
Soverom 2 ca 2,66 meter

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

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

HELNINGSAVVIK:
I soverom 1er det målt 5 mm gjennom rommet
Fra innredning kjøkken til åpning stue er det målt 2 mm gjennom rommet

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Årstall: 1936 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte dører.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest, 06.02.2016

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson



Baderommet

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er i målt 22 mm høydeforskjell mellom sluk i dusjen og topp flis ved terskel.
Det er målt 9 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisjen og til sluk

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to sluk i gulvet, ett hovedsluk samt ett hjelpesluk.
Det er ett plast hjelpesluk ved benken og ett stål hovedsluk i dusjen. Banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluket.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Hjelpesluk ved benken



Hovedsluk i dusjen

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Finert benk med formstøpt benketopp og servant. Speildører på overskap. 2 hengslede dører til dusjen. Varmekabler i gulvet. Downlights i himling. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen til felles kanal i gården. Spalte under toalett for å synliggjøre vann ved en lekkasje på sisternen.

Kontaktperson opplyser at stikkontakten skal flyttes til innvendig i benken.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himlingen

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Ved befaring hadde ikke baderommet vært i bruk på en tid, grunnet oppgradering.
Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger i dusjen. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Tilstandsrapport

Dette er kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti på at fukt ikke foreligger i konstruksjonen
Tilstandgraden er gitt ut fra observasjonene som ble gjort under befaringen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken er innredet i del av stuen. Finert innredning med folierte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Kullfilter avtrekksvifte over komfyren.
Komfyrvakt over komfyren. Montert automatisk vannstopper i benken ved lekkasje.
Kjøkken er flyttet fra soverom 1 og til del av stuen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson



Kjøkken



Automatisk avstenging av vann



Komfyrvakt

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Det er avvik:

Viften har dårlig sug ved testing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

Viften må kontrolleres, eventuelt byttes.

Det er vanskelig å etablere andre løsninger
Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



Avtrekksviften

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i kjøkkenbenken og i skap for samlestok i baderommet.
Stoppekran på samlestok samt automatisk vannstopper i kjøkkenbenken. Rørene er merket.
Opplyst av eiers representant at det er lagt rør i rør anlegg i gården under rehabiliteringen i 2015.

Vannledninger til leiligheten er hovedsakelig skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle. Hovednettet er fra byggeår og alder er normalt i seg selv et vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskiftninger/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom bygningen og offentlig nett etter at bygningen ble oppført.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dels eldre vannrør,
Mangler sprutdeksel i skap for samlestokk.
Foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprutdeksel må monteres.
Foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om leiligheten eller bygningens vannledninger.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS firma.

Tilstandsrapport



Skap med samlestok



Merking av rør i samlestokken



Vannrør i kjøkkenbenken

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.
Opplyst av eiers representant at det er lagt nye avløpsrør i gården under rehabiliteringen i 2015.

Avløpsledninger til leiligheten er hovedsakelig skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle. Hovednettet er fra byggeår og alder er normalt i seg selv et vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskiftninger/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom bygningen og offentlig nett etter at bygningen ble oppført.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson



Avløpsrør i benken

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra byggeåret med ventil i yttervegg samt til gårdens kanalsystem.

Årstall: 1936 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens kan vær noe dårlig luft innvendig.
Balansert ventilasjon bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Varmtvannsforsyning gjennom felles varmtvannsberedere. Ikke vurdert anlegget da utskifting/vedlikehold av felles beredere er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Vannbåren varme

Det er opplyst av eiers representant et det er installert fjernvarme sentralt i gården.
Tilknytte det opprinnelige anlegget i gården med radiatorer i leiligheten.

Varmekabler i badegulv.

Fyringsanlegg og varmekabler er ikke kontrollert. Fyringsanlegget tilhører, og varmekabler ligger innstøpt i badegulvet. Begge områdene krever kompetanse som en takstmann på bolig ikke innehar.
Tilstandgraden er satt ut fra opplysninger av eiers representant om funksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selve anlegget for vannbåren varme og radiatorer er fra byggeåret

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fare for redusert varmeeffekt samt skader på eldre anlegg.
Bytte til nyere radiatorer kan gi større varmeeffekt.



Radiator i leiligheten

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang. Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
2025

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

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

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

To 0 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.

Røkvarsler i leiligheten, ikke montert
Pulverapparat 6 kg, fra 2025, opplyst av eiers representant

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

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Pulverapparat

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

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

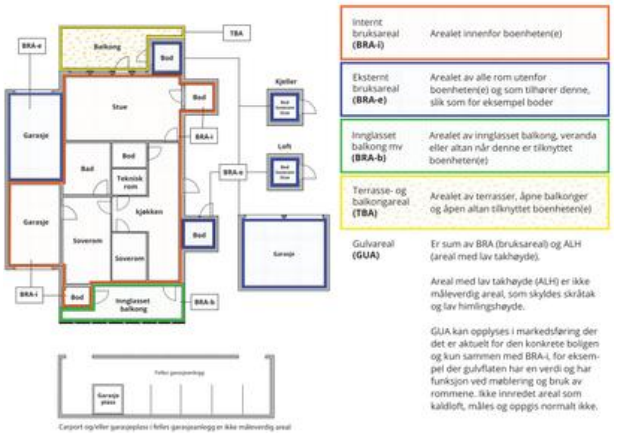
Hva er måleverdig areal?

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.

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	62			62	2
Kjeller					
SUM	**62**				**2**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Balkong ved stuen

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:
Ved befaringen var det ikke klarlagt hvilken bod som tilhørte seksjonen

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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
Kommentar: Nye gulver og malt overflater. Oppgradert elektrisk anlegg

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)
Boligbygg med flere boenheter	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Jens Petter Bjørndal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	42		44	1458.9 m²	Norges Eiendommer, Ambita. Arealet gjelder hele tomten for sameiet / borettslaget	Eiet

Adresse
Brageveien 2 C, 0452 OSLO

Hjemmelshaver
Egge Kirsti Mette

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Brageveien 2	998 / 53210	OBOS Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 55 00	975667243

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i rolig boligstrøk med blokkbebyggelse og eldre bygårder mellom Adamstuen og Bislett. Eiendommen er beliggende på hjørnet av Thereses gate, Brageveien og Vidars gate. Inngang til oppgang D fra Brageveien.
Gode offentlige kommunikasjoner i området. Kort vei til nærbutikk, samt gangavstand til park, Majorstuen og sentrum. Normal gateparkering i området.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Byggeområde for boliger, S-2255, datert 28.07.1977

Om tomten

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

Bebyggelsen

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

Seksjon nr. 44, H0401 er beliggende i 4 etasje og har inngang fra Brageveien. Er gjennomgående fra gårdsplassen og til Brageveien. Balkong fra stuen mot veien.
Leiligheten er innvendig oppgradert til dagens standard med nye overflater, elektrisk anlegg i 2025. Baderommet og kjøkken er noe eldre konstruksjon, årstall for oppgradering er opplyst til ca 2015.
Utgang til balkong fra stuen

Består av entre, 2 soverom, baderom, kjøkken og stue.

En bod i kjeller

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	28.08.2025	Ambita, Norges Eiendommer	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.1935	Fra byggeåret	Gjennomgått		Nei
Jens Petter Bjørndal	13.08.2025	Muntlige opplysninger under befaringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.11.1975	Før seksjonering	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

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 brannetekniske 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.

Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 42
0301 OSLO

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

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/FZ8000

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Egge, Lars Brinck	9578-5999-4-1301521	2025-09-05 14:51:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0444/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brageveien 2C, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Egge Eiendom ANS v/ Lars Brinck Egge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1997

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0444/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Egge, Lars Brinck	2025-09-05

Identifikasjon

bankID Egge, Lars Brinck

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Nina Osnes
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: n.osnes@nordvikbolig.no

Deres ref.: brageveien 2, snr. 44 . Vår ref.: 1005-1-44 Dato: 05.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Brageveien 2
Organisasjonsnr:	975667243
Seksjonseier:	Egge Eiendom Ans
Medeier:	
Leilighetsnummer:	44
Adresse:	Brageveien 2 C, 0452 OSLO
Seksjonsnummer:	44
Gnr.	217
Bnr.	42

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207470821
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	4 418 000,00
Innfrielsesdato:	30.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 343,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 937,50	
TV/bredbånd	406,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	21,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 606,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	85 634,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207470821
Restsaldo:	82 872,82
Kapitalkostnader:	649,81

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 82 872,82,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anna Kiperberg Werenskjold, e-post: bragevn2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Brageveien 2

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

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

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

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

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

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

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

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

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

Oslo, 15. april 2009

_____

Ordensregler for Sameiet Brageveien 2

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

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

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

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

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

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

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

5. Postkasseskilt og ringeklokkeskilt skal bestilles gjennom vaktmester innen 1 uke etter innflytting. Det skal ikke tapes på navnelapper på postkasser eller callinganlegg.

6. Barnevogner kan settes i oppgangene. Sykler kan imidlertid bare plasseres i bakgård. Det finnes også en sykkelbod nede i B-kjelleren.

7. Bruk av bakgård til arrangementer må avtales særskilt med Styret. Uansett er musikk og åpen ild ikke tillatt.

8. Lufting skjer ikke gjennom oppgangen. Ventiler på bad og kjøkken skal i prinsippet alltid være helt åpne. Dette for å sikre optimal luftkvalitet. Ta kontakt med Styret for å få hjelp til å åpne disse.

9. Spjeld på ildsted må være alltid lukket når ikke peisen ikke er i bruk slik at pipetekken ikke forsvinner for andre beboere.

10. Sameier er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

Styret, 20. september 2006

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1005
SAMEIET BRAGEVEIEN 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BRAGEVEIEN 2

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1005

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BRAGEVEIEN 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Skarå fra Obos leder møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

Sak 7

Bygging av sykkelskur i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgården blir hyppig brukt til beboernes sykler.

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

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

Forslag til vedtak
vedta

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal på årsmøte 2025 velges ny styreleder og varamedlem.

Roller og kandidater

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

- Anna Kiperberg Werenskjold

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

- Glenn Thore Sæbø
  Er interessert i å være med å få til god og økonomiske vedligeholdsplaner og løsninger for borettslaget/bygget.
  Har erfaring fra byggebransjen og prosjektledelse.

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Anna Kiperberg Werenskjold
Styremedlem Christina Andvin Tsolakis
Styremedlem Herman Schrader Bordal
Varamedlem Dagfinn Sagen

Kontaktinformasjon
Styret

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Brageveien 2
Sameiet Brageveien 2 består av 4 næringsseksjoner og 52 boligseksjoner.

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

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

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

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene

fra 01.01.25 og to kapitalinnkallinger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid

- Kommunikasjon med beboere. Styret i Brageveien har gjennom året vektlagt å holde beboere orientert om hva som skjer i sameiet. Dette har styret gjort ved hjelp av sameiets facebook-side og Vibbo. Vi har minnet om vaskeritider, kommunisert om bruken av Defigo, dugnad, vedtekter og ordensregler, samt status for takvinduer. Vi har også brukt disse kanalene til å minne om brannvern, oppfordret om å melde inn saker til årsmøtet og annen generell informasjon.

- Dugnad 7. mai. Ved hjelp av et knippe beboere avholdt vi dugnad, ryddet opp og kastet hensatte møbler, rusk og rask i fellesarealene. Styret bestilte inn container til bruk under dugnad. I tillegg kjøpte vi inn rikelig med planter, jord og nye blomsterpotter slik alle oppganger har en eller to blomsterpotter utenfor hovedinnganger, og det er mange flere potter i bakgården. Vi har kjøpt inn vannkanner slik det skal være enkelt å vedlikeholde for beboerne.

- Buffer og sunn økonomisk drift. Etter flere år med helt tom kasse som følge av ekstraordinært høye strømutgifter, har sameiet nå bygget opp en økonomisk buffer ved hjelp av engangsinnbetalinger. Det gjør oss bedre rustet til å håndtere uforutsette utgifter, slik som reparasjon av radiatorer som blir ødelagt og spyling av rør i oppgangene om de går tett.

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

- Maling av fasade. Som følge av en stor grafitti på nordveggen på sensommeren, fikk styret ved hjelp av vaktmester gjennomført fjerning av denne med maling av veggen. På vinteren/våren 2025 males også vestveggen av fasaden.

- Oppgradering vaskeri. Styret har arbeidet med utskifting av betalingsløsning og bookingsystem i felles vaskeri. Nytt system vil være på plass i slutten av mars.

- Styret har hatt anbud på bytte av takvinduer, samt fått evaluert tilstanden på eksisterende bærende struktur. Flere tilbydere har sett og bydd på jobben. Leverandør ble valgt basert på pris, fremgangsmåte og seriøsitet. Nye glass er nå satt i produksjon.

- Etter fjorårets stadige radiator-lekkasjer har vi fulgt opp VVS gruppen for å evaluere årsaken til lekkasjene i varmeanlegget for å forhindre fremtidige kostnader, faktorer som kan føre til radiatorlekkasjer er sjekket ut, slik som pumpetrykk og partikkelmengde i vannet.

- Styret har også gjennomgått detaljer rundt hvilke evalueringer som ble gjort m.t.p ventilasjonsanlegget etter oppussingen i 2015, og vil minne på hvordan god sirkulasjon og avtrekk skal oppnås i leiligheten i egen post

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BRAGEVEIEN 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BRAGEVEIEN 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U5GQ6-G8QAJ-G66OH-QBECB-M71VW-V4IED

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 12.02.2025
Styret i Sameiet Brageveien 2

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	2 404 936
Kapitalinnkalling	559 999
TV/Internett	263 904
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 228 839**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Nettinnbetalinger	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 535**

NOTE: 4
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	17 470
SUM INNTEKTER VASKERI	**17 470**
SUM VASKERI	**17 470**

NOTE: 5

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 268
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 268**

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

NOTE: 6
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 143 750.

NOTE: 7
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 093.

NOTE: 8
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 496
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 527**

NOTE: 9
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-356 514
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-560 610**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	237
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	861
SUM FINANSINNTEKTER	**1 098**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-343 708
Renter på leverandørgjeld	-1 101
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 369
SUM FINANSKOSTNADER	**-352 178**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-5 470 000	
Nedbetalt tidligere	906 387	
Nedbetalt i år	85 204	
		-4 478 409
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 478 409**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Skaråa fra Obos leder møtet.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For
☐ Mot

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

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

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Bygging av sykkelskur i bakgården

vedta

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anna Kiperberg Werenskjold

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Glenn Thore Sæbø

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BRAGEVEIEN 2

Organisasjonsnummer: 975667243
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mars kl. 09:00 til 9. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Eirik Skaråa fra Obos leder møtet.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Eirik Skaråa foreslått. Som protokollvitne ble Herman S. Bordal foreslått.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Bygging av sykkelskur i bakgården

Bakgården blir hyppig brukt til beboernes sykler.

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

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

Forslag til vedtak:
vedta

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal på årsmøte 2025 velges ny styreleder og varamedlem.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anna Kiperberg Werenskjold (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anna Kiperberg Werenskjold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Glenn Thore Sæbø (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Glenn Thore Sæbø

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Herman S. Brodal /s/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Petter Kongsli , Siv.ark. mnal
Postboks 148 Slemdal
0710 OSLO

Dato: 13.04.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200604100-13 Saksbeh: Sissel Haugen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BRAGEVEIEN 2B	Eiendom:	217/42
Tiltakshaver:	Svein Svendsen Trafikkskole AS	Adresse:	Trondheimsveien 102, 0565 OSLO
Søker:	Petter Kongsli , Siv.ark. mnal	Adresse:	Postboks 148 Slemdal, 0710 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BRAGEVEIEN 2 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

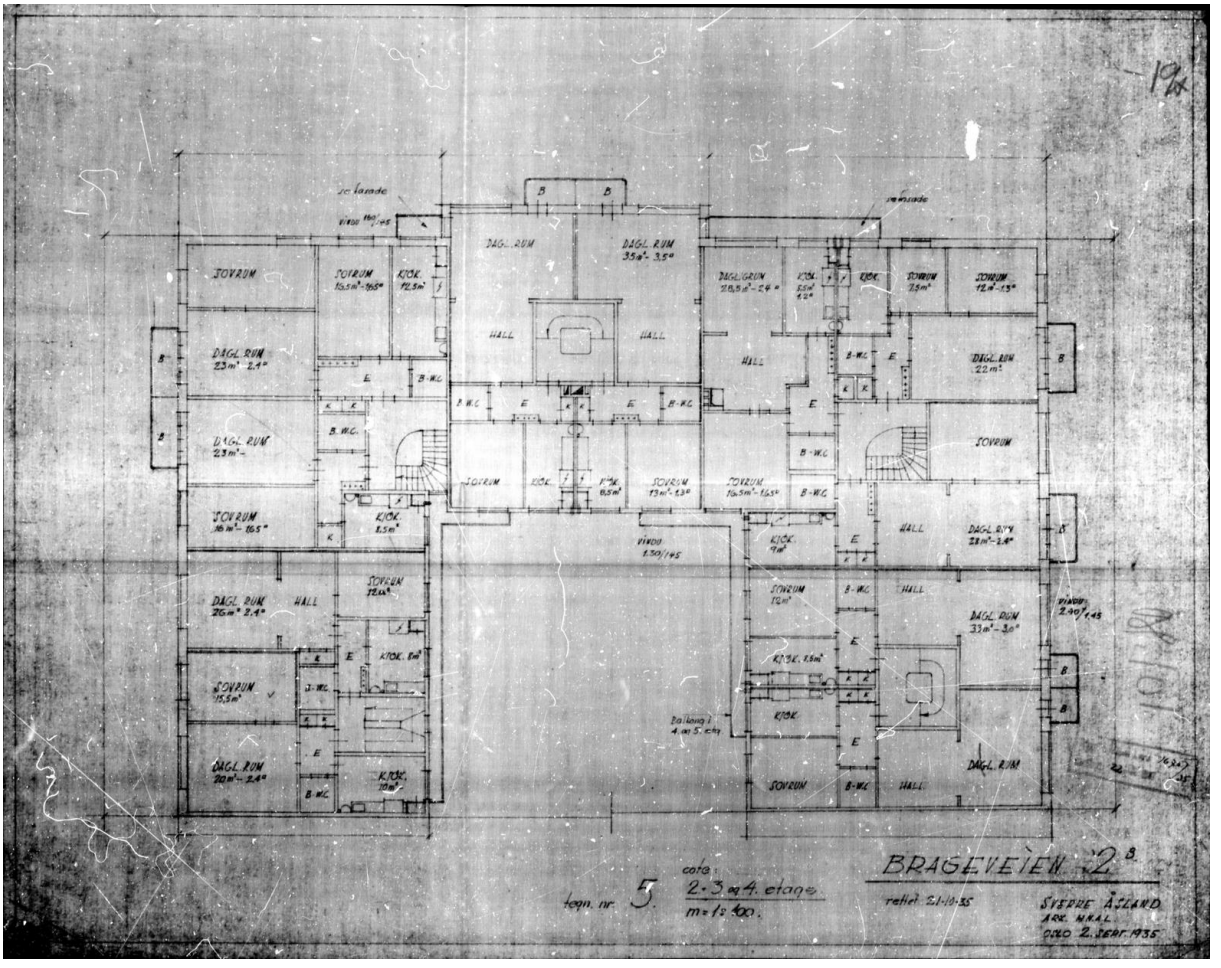
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.04.2012 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Svein Svendsen Trafikkskole AS, Trondheimsveien 102, 0565 OSLO


BRAGEVEIEN 2 B
tegn. nr. 5
cote: 2-3 og 4. etage
m=1:100.
rettet 21-10-55
SVERRE ÅSLAND
ARK. MNAL.
OSLO 2. SEPT. 1935

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/CAMILLA LINDSTAD
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 56c0ef46-77aa-4e2f-b460-655b7bfad79b
Vår referanse: 3590560/24976758
Bestilling: C3 2024-09-23 95

Dato
23.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
523454	105	13.11.1975	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	42	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

Dybm 23454-13.11.75

mv 17/12 75
i nettet mand

sø. 23454 / 19 75
avskrift 13/11

OSLO, 11.11.1975.

Gnr. 2 1 7 Bnr. 4 2

B E G J Æ R I N G

til Byskriveren i Oslo

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

1. På eiendommen er oppført et bygg på fem etasjer pluss underetasje, med :

   3 forretninger og 2 leiligheter i underetasje,

   fire etasjer med hver 11 leiligheter, samt

   7 leiligheter i øverste etasje.

   W.C. nr. 1 - underetasje oppg. B - er felles for butikkene, 002, 003, 004

2. Jeg begjærer hele eiendommen delt opp i eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som tilsvarer sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, forretning og andre rum som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

   Alle leiligheter er utstyrt med kjøkken, bad og w.c. Til alle leiligheter hører rett til bruk av kjellerbod efter sameiets anvisning - til enhver tid.

3. Som sikkerhet for fellesutgifter og/eller annet ansvar, forbeholder sameiet seg panterett med kr. 5.000.- for hver seksjon. Sameiet plikter å vike prioritet til efter 90% av senere lånetekster. Denne panterett skal være uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboers side kan sameiet pålegge ham å fraflytte forretning/leilighet.

5. Fordelingsliste, se neste side.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

5, Fordelingsliste :

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

Oslo, 11.11.1975

Valter Jensen

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

Til 001 hører også rommet 001 A i samme etasje.

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

Oslo, 11. november 1975.

Valter Jensen

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

Gerda Andersen f.30.08.48 Eckersbergsgt. 33, Oslo 2

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

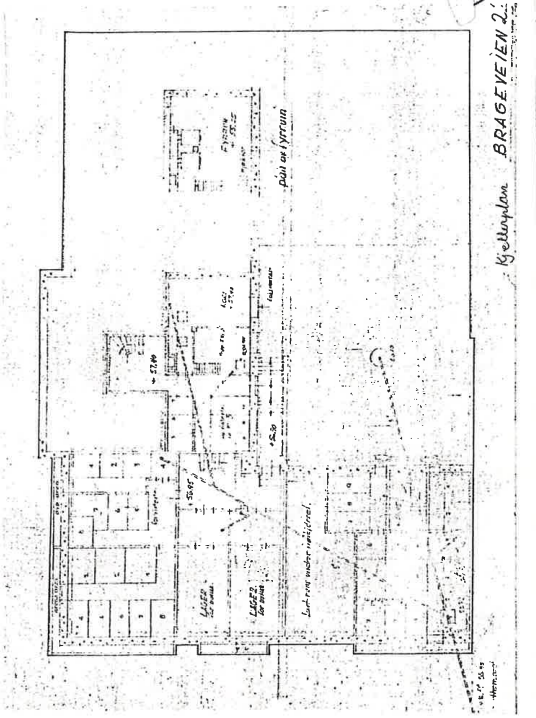
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

11.11.27

Valter Jensen

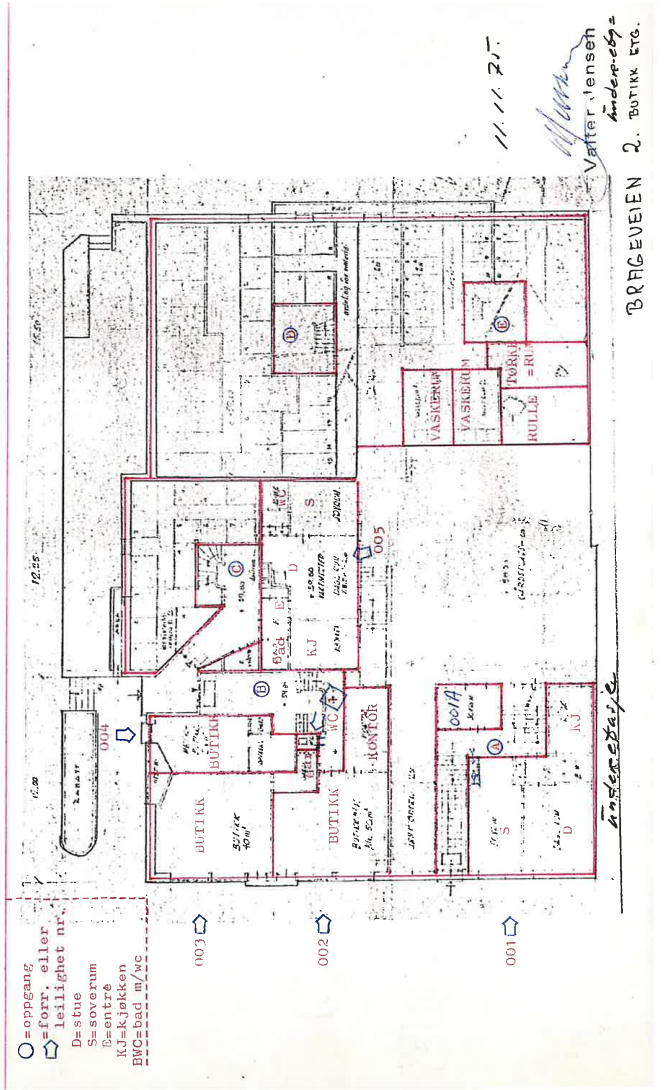
Kjellerplan BRAGEVEIEN 2.



BRAGEVEIEN 2 / KJELLERPLAN

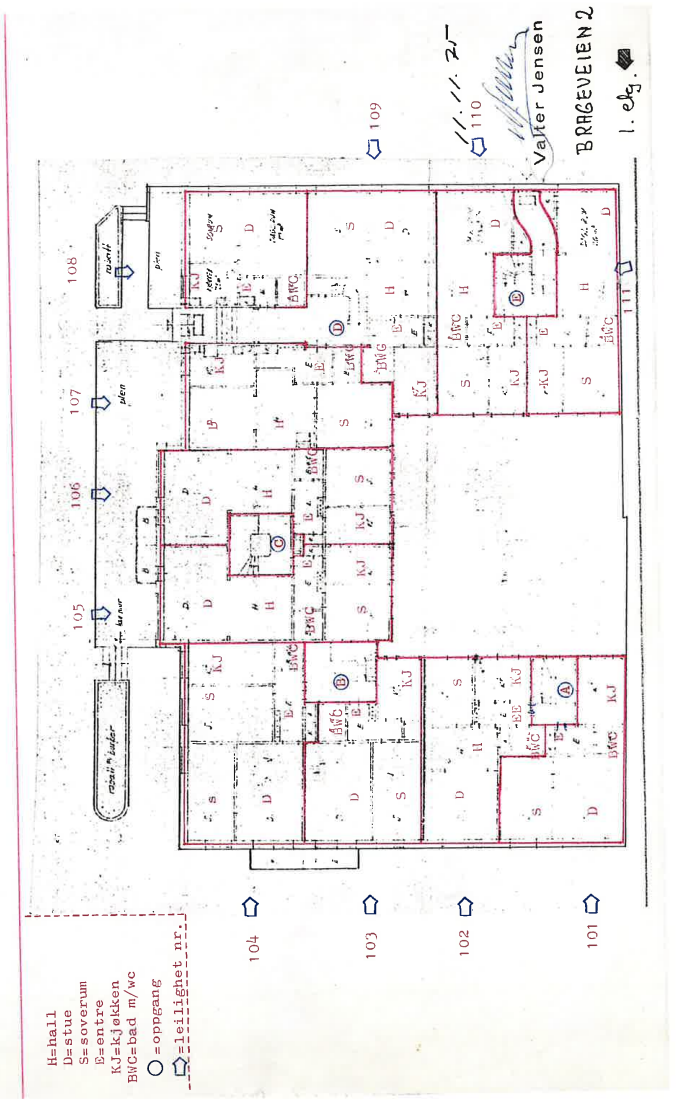
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47



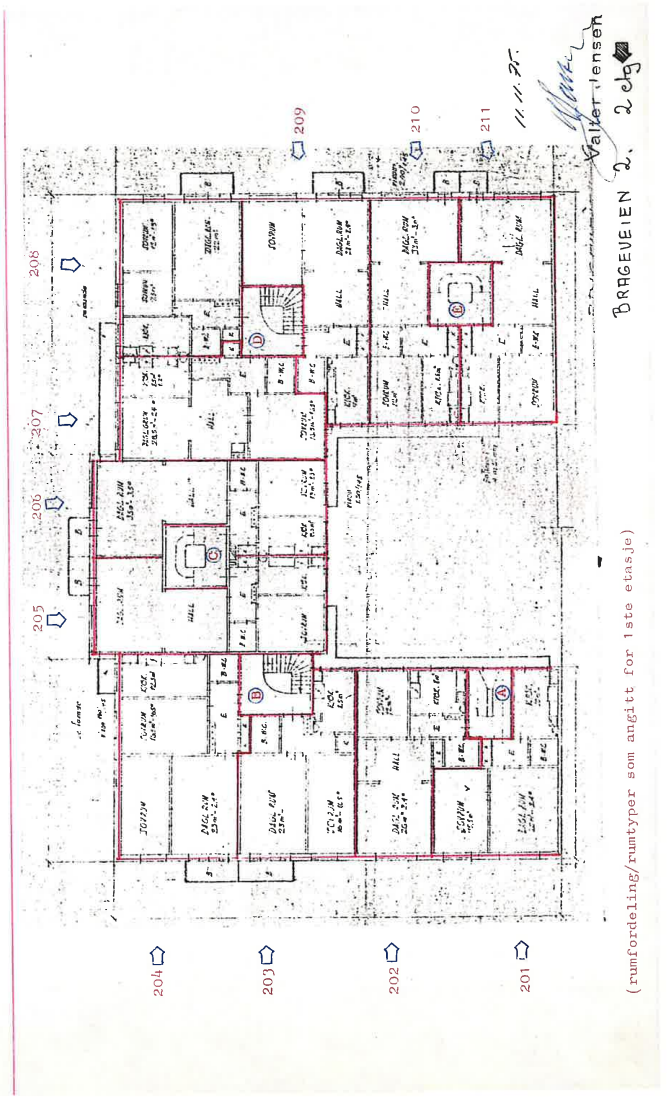
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47



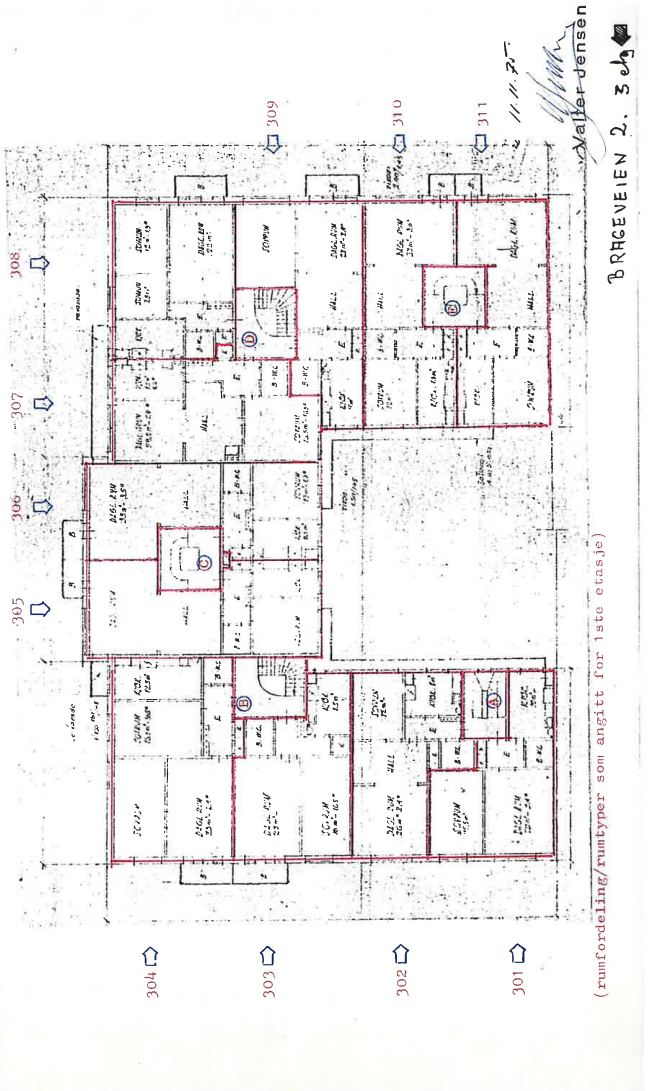
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

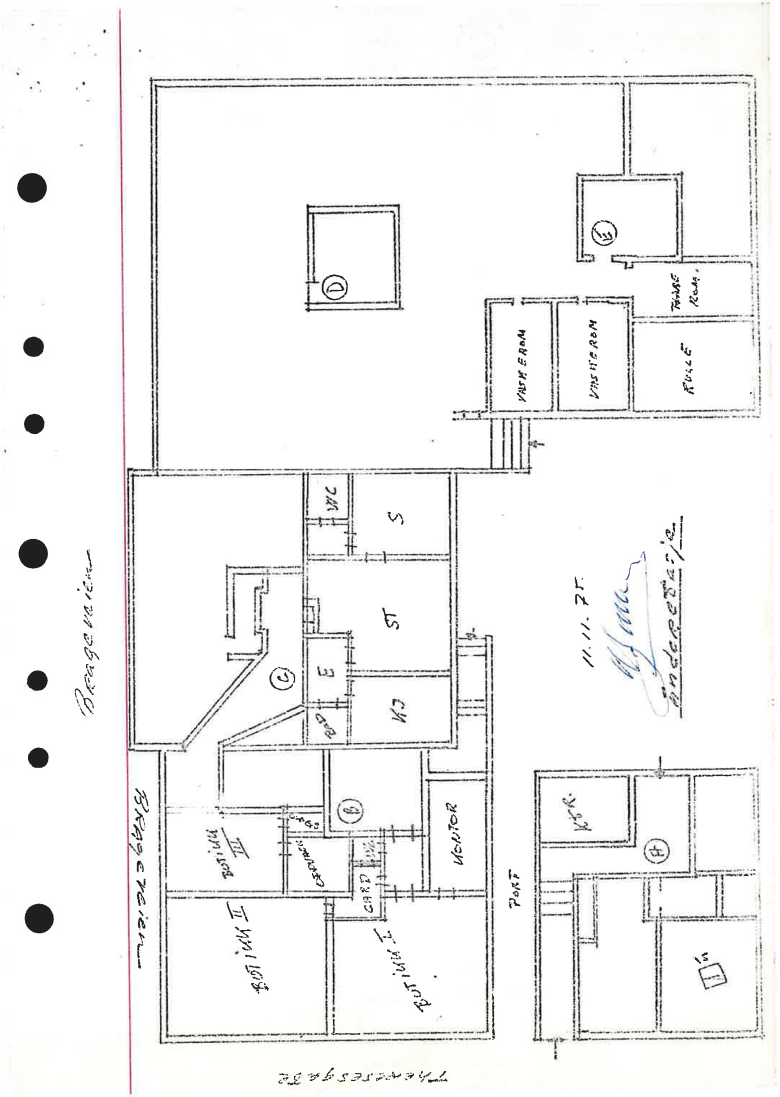
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47



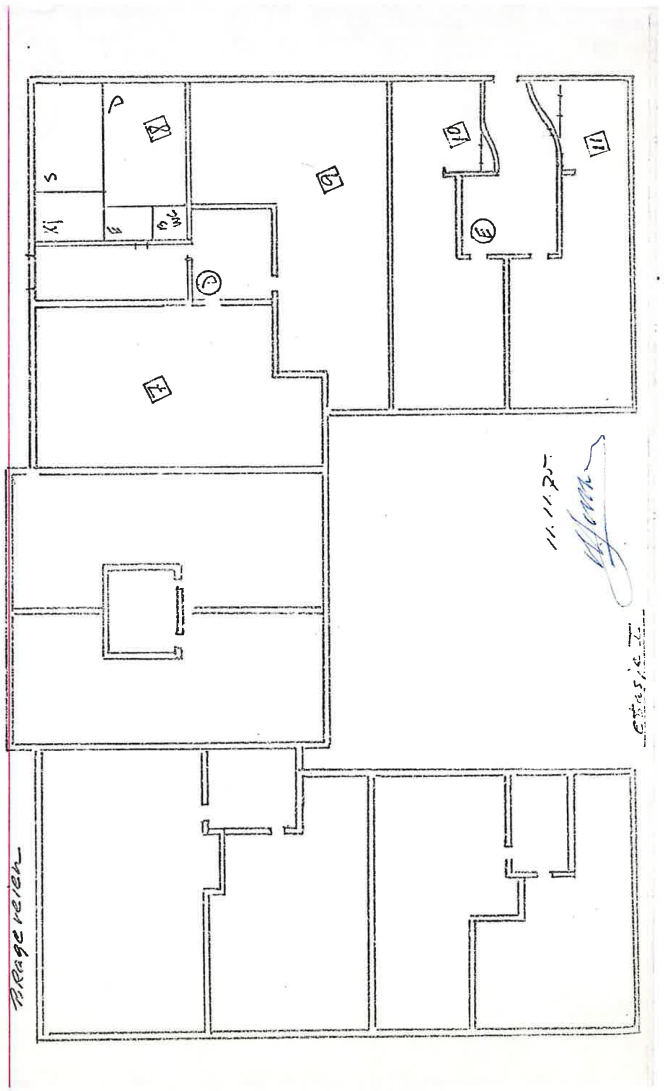
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47

BRAGEVEIEN 2.
5. etg.
(rumfordeling/rumtyper som angitt for 1ste etasje)
Vatterdensen
505
506
507
508
509
510
511

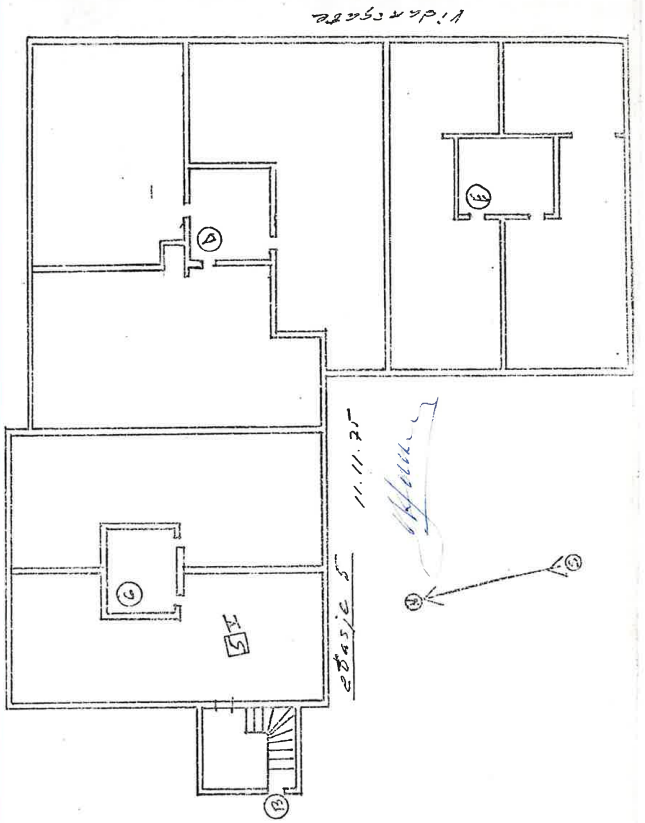

VASK
ST
GANG
VESTIBYLE
VASK
GANG
PORT

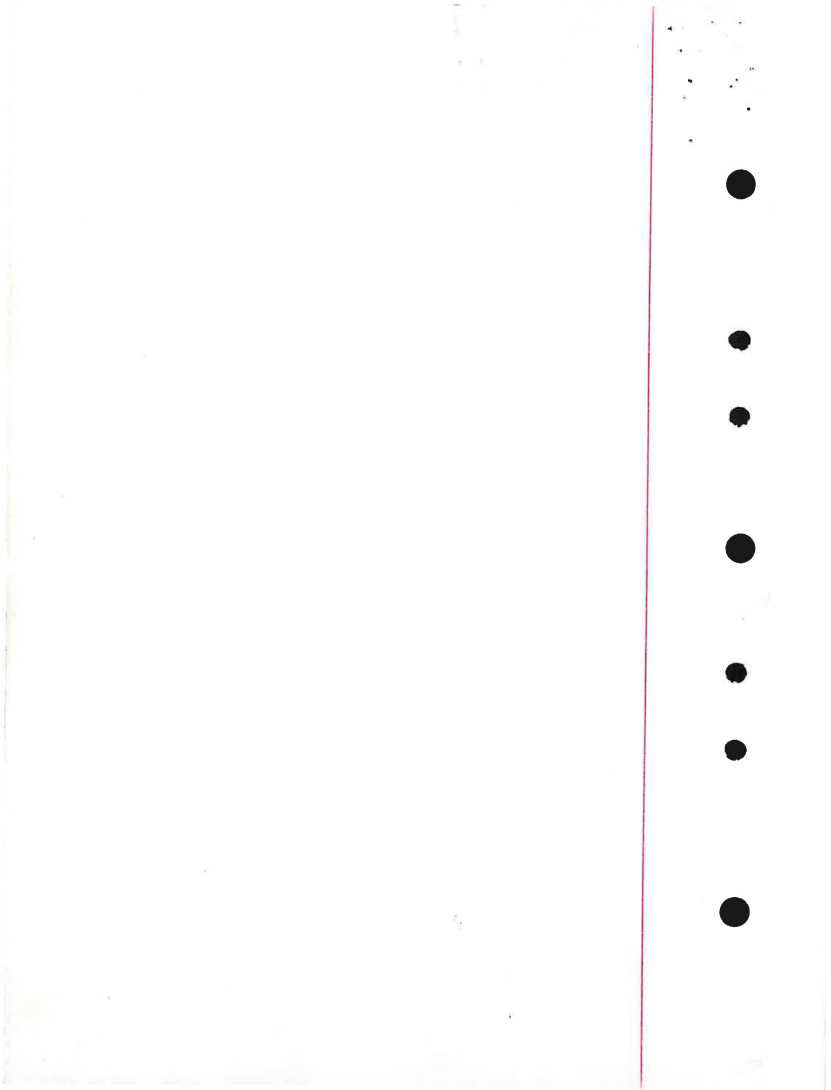
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Uthentet 2024-09-23 10:47
Side 25 av 30



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Utskrevet 2024-09-23 10:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/523454/105
Utskrevet 2024-09-23 10:47





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Camilla Lindstad

Dato: 26.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498976
41464/ CLI@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20240924 for BRAGEVEIEN 2D.

GNR. 217 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.01.1936.

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

1754 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

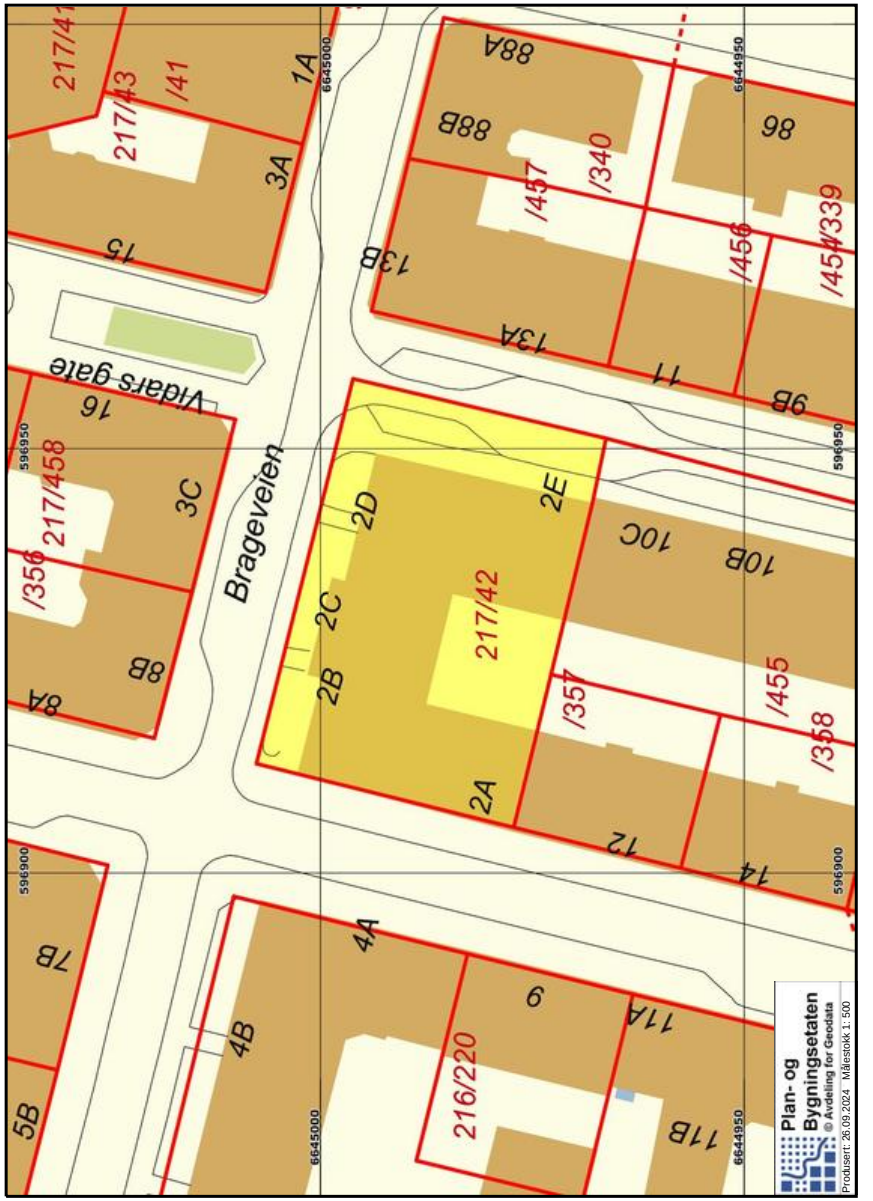
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

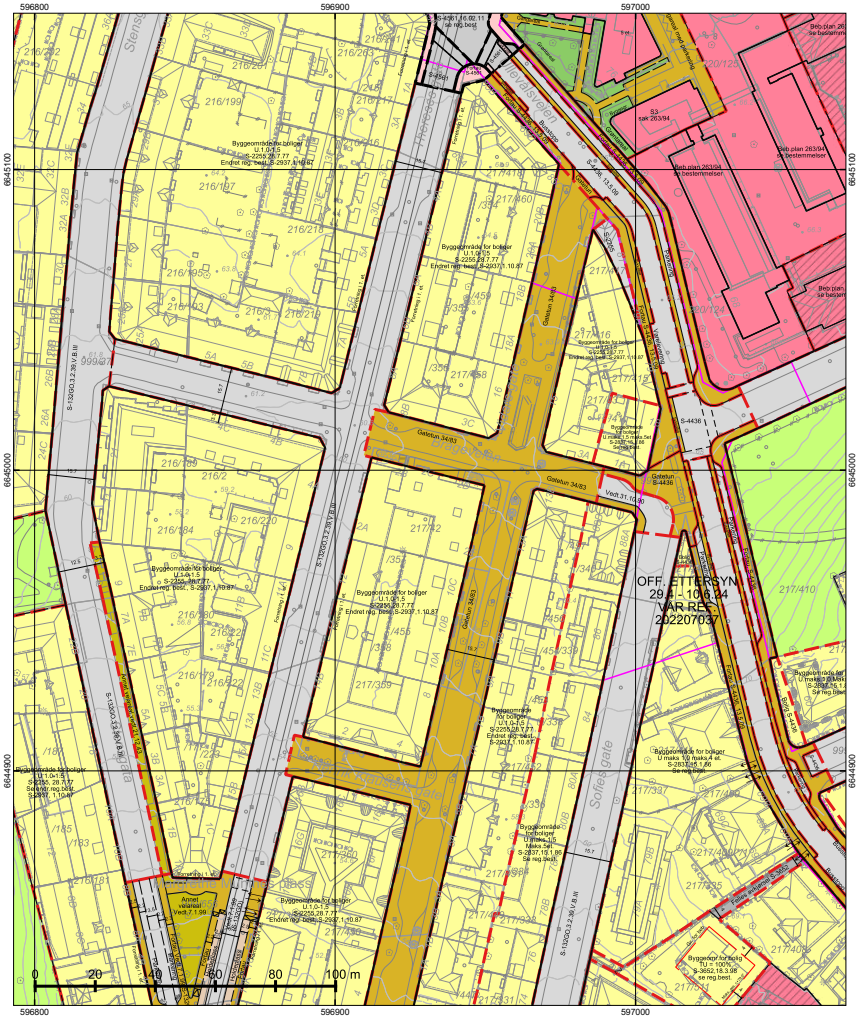
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 134851/ 86498976
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: BRAGEVEIEN 2D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/42

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2080 - Parkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense

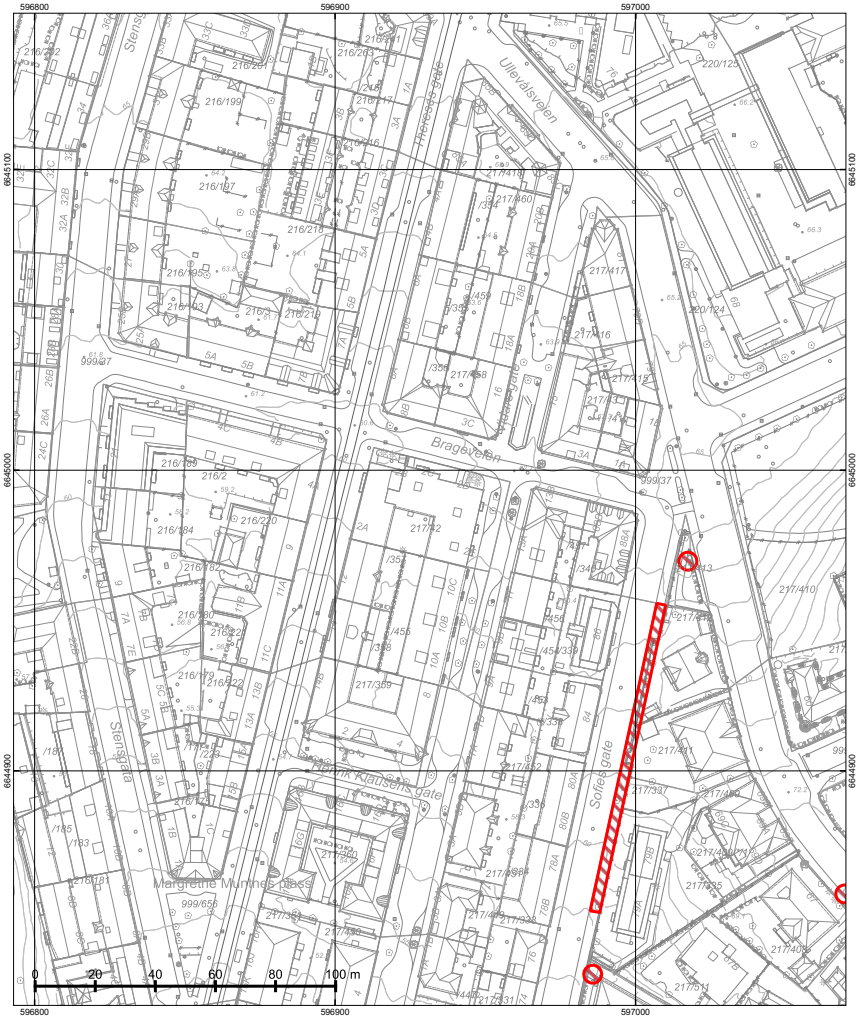
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

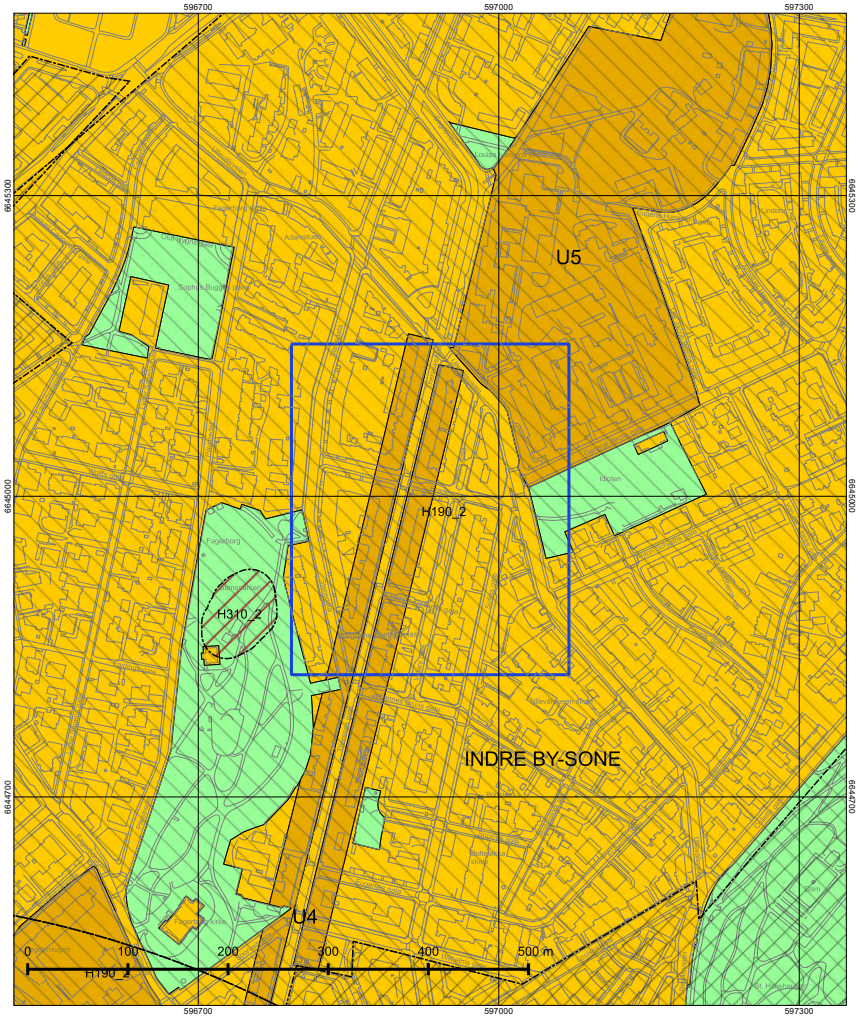
Dato: 24.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134851/ 86498976
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP
Adresse: BRAGEVEIEN 2D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/42

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134851/86498976
Deres ref.: 41464/ CLI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Brageveien 2C

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

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

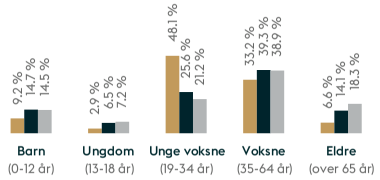
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Adamstuen Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Oppdragsnummer: 13-0444/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brageveien 2C 0452 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 42, snr 44 (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