NORDVIK

Johannes Bruns gate 12A

1 soverom | 53 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Johannes Bruns gate 12A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.06.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig 2-roms med balkong og brannbalkong - Varmtvann og fyring inkl. - Attraktiv beliggenhet - Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**140 140,-**
Totalpris	**5 702 687,-**
Fellesgjeld	**62 547,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 571,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

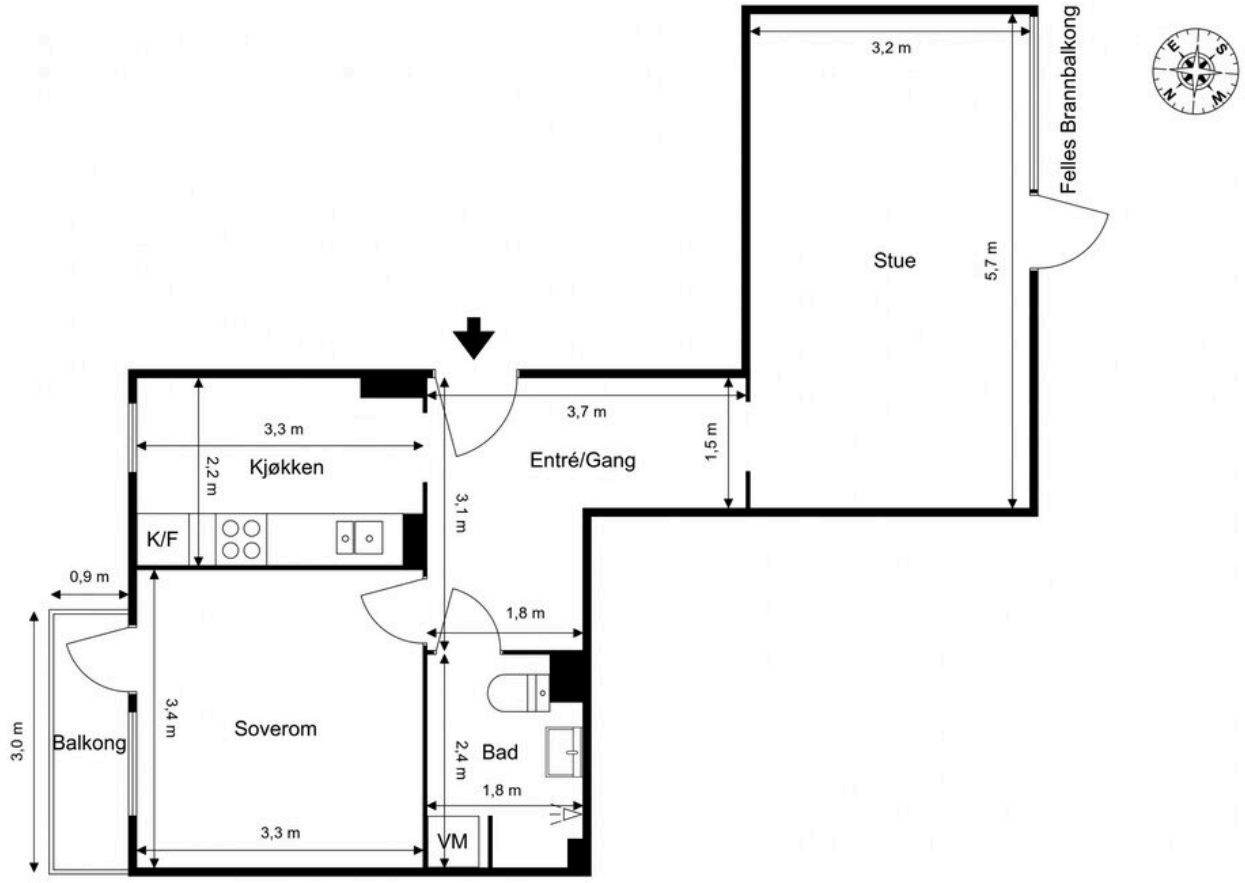
Pen og romslig 2-roms selveier med balkong - perfekt førstegangskjøp!

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på ettertraktede Adamstuen/Bolteløkka, rett ved Bislett. Fra leiligheten er det gangavstand til hyggelige kafeer, restauranter med uteservering og butikker, samt svært gode kollektivforbindelser. Det er kort vei til flere av byens fineste parker, som Stensparken, Idioten og St. Hanshaugen. Her bor du med alt byen har å tilby i umiddelbar nærhet.

- Balkong på 3 kvm og felles brannbalkong mot bakgård
- Noe moderniseringsbehov
- Store rom og velfungerende planløsning
- God takhøyde på 2,6 meter
- Både lofts- og kjellerbod
- Varmtvann, fyring og internett inkludert i felleskostnadene
- Mulighet for leie av parkeringsplass i sameiet

Planløsning

Johannes Bruns gate 12A
3. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0335/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johannes Bruns gate 12A, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 200, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Janet Mary Garton

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
62 547,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 562 547,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
139 050,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
140 140,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
153 140,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 702 687,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 715 687,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten lofts- og kjellerbod. Begge bodene er oppmålt til 2 kvm, mens loftsboden har et gulvareal på ca. 7 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og praktisk gang. Her er det god plass til knagger/skohylle eller skap for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering i leiligheten, noe som gir en god flyt mellom rommene.

Kjøkken:
Separat kjøkken av god størrelse med rikelig lagringsplass. Kjøkkenet har glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Benkeplate

med to kummer i stål og ettgreps armatur fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl-/fryseskap og plass til frittstående komfyr. Eier opplyser at frysedelen i kjøl-/fryseskapet ikke fungerer som tiltenkt. Det er plass til spisebord på kjøkkenet.

Stue:
Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement samt spisebord. I stuen er det god takhøyde på 2,6 meter og godt lysinnslipp fra vinduet. Leiligheten har en velfungerende planløsning med store rom og en naturlig arealfordeling. Fra stuen er det utgang til felles brannbalkong mot bakgård.

Soverom:
Leiligheten har et stort soverom. På soverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Fra soverommet er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 3 kvm. Her er det plass til kafesett og beplantning. Fra balkongen er det hyggelig utsyn mot gaten.

Bad:
Eldre bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med gulvstående toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med skap, overlimt servant med ettgreps armatur fra FM Mattsson og speilskap med lys. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Trestavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte overflater og fliser på badet.
Himling: Malt himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,6 meter.

Parkering
Sameiet har 6 parkeringsplasser og styret har oversikt over venteliste. Leiepris per måned er kr 650. Dersom man ønsker elbillading kommer det et tillegg etter forbruk av strøm.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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
Eventuell kommentar: Fasaden har blitt oppusset (2021) og det ble bygd ny balkong på forsiden for få år siden.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Den innebygde fryseren fungerer ikke; frittstående fryser følger med i kjøpet. Radiatoren på kjøkkenet fungerer ikke optimalt. Lyset over ovnen fungerer ikke. Ny termostat til varmekabler på bad i juni 2026, utført av Fagerborg Elekt

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon.
- Fasade er forblendet med teglstein og fasadeplater.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Nordøst-vendt balkong på ca. 3m² med adkomst fra soverom.
- Vinduer/balkongdør med 2-lags glass.
Vinduer/balkongdør fra 1987.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom.
- Riss/sprekker i fuger til teglsteinsvegg.

Vinduer og dører
- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold.
- Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid.
- Harde tettelister.
- Enkelte vinduer/balkongdør tar i kram.

Etasjeskille og gulv på grunn
- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm.
- Det er sprekker mellom gulv og gulvlister: sprekker mellom gulv og gulvlister.

Kjøkken: Overflater og innredning
- Det er påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin: slitasje etter fuktighet på fronter. Kjøkkeninnredningen har passert over forventet brukstid (over 20 år).

Avløpsrør
- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjo

Vannledninger
- Dårlig funksjon på stoppekran: stoppekran stenger ikke vannforsyningen fullt ut.
- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Vannbåren varme
- Radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
- Eier har opplyst om funksjonsfeil: Radiator i kjøkken fungerer ikke som tiltenkt.

Ventilasjon
- Oppholdsrom mangler tilfredsstillende tilførsel av friskluft.

Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling
- Det er registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis: riss/sprekker i flisfuger.
- Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.

Våtrom: Bad - Overflate gulv
- Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk
- Det er påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade: Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.
- Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr
- Det er skader på utstyr og innredning: fuktsvelling i baderomsinnredning, løse fronter og og løs servant.

Våtrom: Bad - Dokumentasjon
- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
Rekkverk til brannbalkong ved stue oppfyller ikke dagens krav til åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av areale.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Fryser, vaskemaskin og garderobeskap følger med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 571,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Renter og avdrag: 117,-
Bredbåndsavgift: 231,-
Renter og avdrag: 172,-
Felleskostnader: 3 657,-
Avdrag IN-lån: 138,-
Renter IN-lån: 25,-

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

- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 496 486,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 985 942,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Johannes Brunsgate 12 A, orgnr. 980498239

Om sameiet
Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B er et eierseksjonssameie med beliggenhet i bydel St. Hanshaugen i Oslo. Sameiet består av 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (Seksjon 30, loftet), totalt 31 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980 498 239.

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS.
Sameiet har avtale med Telia som leverer internett og digital-tv-tjenester, med muligheter for telefoni.

Følgende er gjort i sameiet de siste årene:
2025 - Ingen større vedlikehold
2024 - Byttet alle røkvarslere (reklamasjon), byttet sylinder i oppgang A, større reparasjon etter vannlekkasje i 5 etasje oppgang B (byttet vindu, dør, og tak på terrasse). Vurdering av ventilasjonssystem i gården og eventuell rørfornying, dette bør følges opp. Byttet en defekt lampe i oppgang A. Reparasjon av festet til postkasser i oppgang B
2023 - Ingen større vedlikeholdsprosjekter i 2023
2022 - Nye røykvarslere på loft og i oppganger.
2021 - Rehabilitering av balkonger og fasade mot Johannes Bruns gate / Vidars gate
2019 - Fasade og brannbalkonger mot bakgård rehabilitert, pusset og malt av Thorendahl AS
2018 - Sikring av brannbalkonger i bakgården ble utført av Thorendahl AS.
2017 - Fjerning av oljefyringsanlegg inkl. gammel oljetank og installasjon av fernvarmeanlegg utført av Ivar Lerum., Romerike Brensel og Pecon.
2017 - Rehabilitering av piper utført av Balkong og Fasadeeksperten
2017 - Rens av luftekanaler utført av VentiRens
2017 - Bytte av takvindu på loft
2016 - Oppgradering av kabelanlegg for internett og digital-tv fra Get.
2014 - Varmekabler i takrenner og nedløpsrør er skiftet
2014 - Ekspansjonstank skiftet
2013 - Utskiftning av calling anlegg
2012 - Nye røykvarslere og brannslukningsapparat på kjeller og loft

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 62 547,-pr. 01.06.2026
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 12132990415, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.06.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1
Saldo per 12.06.2026: 576
Andel av saldo: 18
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2026)

Lånenummer: 12135453569, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.06.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 133
Saldo per 12.06.2026: 511 139
Andel av saldo: 16 063
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2037)

Lånenummer: 16365039333, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.06.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 187
Saldo per 12.06.2026: 1 402 340
Andel av saldo: 46 466
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2041)

Sameiet har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet på lån nr. 16365039333. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Fellesformue
Kr 15 357,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 339 905 ,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 128 413,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ved oppussing av bad eller andre tiltak som er søknadspliktig skal styret underettes.

Dyrehold
Tradisjonelle kjæledyr (hund, katt, kanarifugl og lignende) kan holdes om eieren tar de naturlige forholdsregler (som renhold) og de ikke er til sjenanse for andre beboere. Reptiler er ikke tillatt. Styret skal informeres om dyrehold.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 77383785

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 612 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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært område på attraktive Adamstuen/Bolteløkka. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt.

Stensparken rett ved leiligheten er som er en grønn oase midt i byen. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett oppi gaten, har Åpent Bakeri bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Ønsker man ytterligere parktilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Kiwi, Bunnpris, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Det er blant annet få minutters gange til Kiwi og Joker.

Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter; EVO rett ved, SATS på Bislett/Fagerborg, Bislet bad, Bislet Stadion med innendørs løpebane, FitnessXpress m.fl . Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er også flere hundeluftegårder i området.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. Flere barnehager og skoler i nærheten.

God offentlig kommunikasjon med umiddelbar nærhet til 17- og 18-trikken som raskt tar deg til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

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!

Umiddelbar nærhet:
- Stensgata trikkestopp
- Stensparken
- Søndagsåpen dagligvare (Joker/Bunnpris)
- Bislett Delikatesser
- Bysykkelstativ

Innen 5 minutters gange:
- Flere dagligvarebutikker (KIWI, Coop Extra, Joker/Bunnpris)
- Populære bakerier og kaféer: Åpent Bakeri, Godt Brød, Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Oslo Raw
- Ettertraktede restauranter og vinbar: St. Lars, Ansjosen, Jubel, Jungel Pizza, Vinkassen
- EVO treningssenter
- Boots apotek og Bislett Blomster
- Oslo Nye Høyskole

Innen 10 minutters gange:
- SATS Bislett og Fagerborg, samt Bislett Bad & Trening
- Bislett stadion
- Håndbakt og Café Laundromat
- LETT Bislett – perfekt for en rask og sunn lunsj

Innen ca. 15 minutters gange:
- St. Hanshaugen park
- Bogstadveien – Oslos mest attraktive handlegate
- Gutta på Haugen delikatesse
- OsloMet og Ullevål sykehus

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående byggesaker
Sofies gate 72 - bruksendring og innlemming av fellesareal til bolig i 3. etasje. Saksnummer 202605000
Sofies gate 72 - bruksendring av tørkeloft til to nye leiligheter, fasadeendringer. Saksnummer 202508630
Johannes Bruns gate 10 - bruksendring og fasadeendring, utbygging av loftsetasje til leilighet (H0402). Saksnummer 202514102
Johannes Bruns gate 12 D og E - oppføring av åtte balkonger. Saksnummer 202513495
Johannes Bruns gate 14 B - endring av bærende konstruksjon, våtrom, brudd på brannskille og fasadeendring. Saksnummer 202507416
Thereses gate 20 - mulig ulovlig bruksendring av næringslokale til bolig. Saksnummer 202505983
Thereses gate 20 - mulig ulovlig uteservering - Roze Gastro. Saksnummer 202505947
Thereses gate 18 - bruksendring av areal til bolig. Saksnummer 202522420
Thereses gate 16 J - mulig ulovlig bruksendring/hyblifisering. Saksnummer 202506046

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:

301/217/200/5:
04.12.1936 - Dokumentnr: 305856 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:200
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1937 - Dokumentnr: 300887 - Erklæring/avtale ang drennering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:200
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1953 - Dokumentnr: 307130 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Johannes Brungst 12 C
Løpenr: 14753847
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1986 - Dokumentnr: 26112 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE
OVERDRAGELSESPRIS
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2026 - Dokumentnr: 661078 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.04.1986 - Dokumentnr: 26112 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

12.11.1986 - Dokumentnr: 73296 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 31
Formål: Næring
Sameiebrøk: 25/1701
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 25/1701
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER

12.11.1986 - Dokumentnr: 73296 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1701

13.01.2012 - Dokumentnr: 38212 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1812

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 625,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 832,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. juli 2026

Ansvarlig megler
Carl Christian Stierna, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2
Joachim Bakke Østreng, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965122

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Johannes Bruns gate 12A

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 172 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
IIa skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Akademiet videregående skole O... 450 elever	9 min 0.8 km

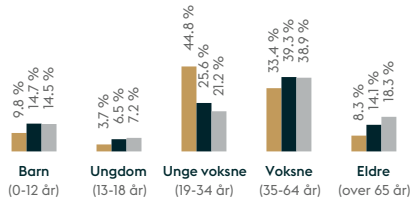
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	8 min 0.6 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bolteløkka	2 067	1 292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spesialskole	2 min
Bolteløkka - flerkativitetssal	3 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	5 min

«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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

Johannes Bruns gate 12A 0452 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1937
BRA:	57 m^2
BRA-i:	53 m^2
Rapportdato:	22.6.2026 (Gyldig til 22.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	13	0	3

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom.	- Riss/sprekker i fuger til teglsteinsvegg.
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold. - Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid. - Harde tettelister. - Enkelte vinduer/balkongdør tar i kram.
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm. - Det er sprekker mellom gulv og gulvlister: sprekker mellom gulv og gulvlister.
Kjøkken - Overflater og innredning	- Det er påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin: slitasje etter fuktighet på fronter. Kjøkkeninnredningen har passert over forventet brukstid (over 20 år).
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vannledninger	- Dårlig funksjon på stoppekran: stoppekran stenger ikke vannforsyningen fullt ut. - Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vannbåren varme	- Radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. - Eier har opplyst om funksjonsfeil: Radiator i kjøkken fungerer ikke som tiltenkt.
Ventilasjon	- Oppholdsrom mangler tilfredsstillende tilførsel av friskluft.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- Det er registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis: riss/sprekker i flisfuger. - Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade: Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter. - Membran/tettesjikt har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader: ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- Det er skader på utstyr og innredning: fuktsvelling i baderomsinnredning, løse fronter og og løs servant.
Dokumentasjon på bad.	Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk til brannbalkong ved stue oppfyller ikke dagens krav til åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.6.2026

Rapportdato
22.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Janet Mary Garton**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Johannes Bruns gate 12A, 0452 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	217	Bruksnr:	200	Festenr:	
Seksjonsnr:	5	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0302		

Byggeår: **1937** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller/loft. Leilighet med moderniseringsbehov. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,61m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,28m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er forblendet med teglstein og fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**53**	**53** Romfordeling: Entre/gang, kjøkken, bad, soverom, stue.	**0**	**0**	**3**
Loftsbod	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Kjellerbod	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**57**	**53**	**4**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 7m². Gitterløsning. Merket: Seksjon nr. 5.
Kjellerbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Merket Seksjon nr. 5.

Areal for balkong er oppgitt som ca. mål grunnet ikke definert bruksrett på grense til nabo. Det kan oppstå avvik fra oppmålt areal.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet. Kopi av tegninger er vedlagt bakerst i rapporten.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong soverom. TG-2

Type	**Balkong**
Nordøst-vendt balkong på ca. 3m² med adkomst fra soverom.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Eier opplyser at balkongen ble pusset opp i regi av sameiet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-2**
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres lokal reparasjon/utskifting.	

6.2 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer/balkongdør fra 1987. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**
Observerte avvik: • Værslitte karmer med behov for vedlikehold	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**
Observerte avvik: • Eldre enn 35 år med usikker levetid	

Oppsummering	TG-2

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Justering/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 40mm over hele rommet og ca. 22mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 45mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.

Oppsummering	TG-2

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Eldre kjøkken med ukjent alder.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Eier opplyser at fryser til kjøl/fryseskap ikke fungerer som tiltenkt.
Innredning med glatte fronter. Benkeplate med 2 kummer i stål og ettgreps armatur fra Oras.
Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap. Det er opplegg for komfyr.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Observerte avvik:

- Slitasje etter fuktighet på fronter. Kjøkkeninnredningen har passert over forventet brukstid (over 20 år).

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Slitasje og skader på kjøkkeninnredningen fører til redusert funksjon og levetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av deler av innredningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innredning fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ved montering av nytt kjøkken bør det installeres automatisk vannstopper og komfyrvakt i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Oppsummering avtrekk	TG-1

Merknad: lys til ventilator fungerer ikke og anbefales å skiftes ut.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder måles til ca:
Kjøkken: 2,61m
Bad: 2,28m
Stue: 2,60m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk til brannbalkong ved stue oppfyller ikke dagens krav til åpninger, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.
Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.
.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Røykvarsel er plassert i entre/gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med bad/kjøkken.

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran stenger ikke vannforsyningen fullt ut

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering — **TG-2**

Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.
Manglende eller vanskelig tilgjengelig hovedstoppekran kan forsinke avstengning av vann ved lekkasjer eller andre hendelser og øke risikoen for følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør anbefales å oppgraderes i forbindelse med kjøkken.
Det anbefales å kontakte rørlegger for å etablere/utbedre stoppekran i leiligheten slik at vannet kan stoppes om det skulle oppstå en lekkasje.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.

Beskrivelse

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Manglende dokumentasjon og anleggets alder medfører usikkerhet knyttet til tilstand, utførelse og sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.9 Vannbåren varme TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eier opplyser om funksjonsfeil

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.
Det anbefales å ta kontakt med en fagperson/styret for å gjøre ytterligere undersøkelser av radiator til kjøkken. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og kostnader tilknyttet utbedringen.

6.10 Varmesentral TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Ja**

Observerte avvik:
- Oppholdsrom mangler tilfredsstillende tilførsel av friskluft

Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Manglende tilførsel av friskluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt CO_2-nivå og generelt dårligere inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.13 Våtrom: Bad — TG-2



Hovedsluk i bad.



Hjelpesluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20 og dekorflis. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

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

Badet er fra rundt 2004 i regi av sameiet (opplyst av eier).

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-2**

Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og videre skadeutvikling.

Misfarging av silikonfuge kan være et tegn på fuktpåvirkning, smussansamling eller mikrobiell vekst. Forholdet kan medføre redusert hygienisk og estetisk kvalitet, og det bør vurderes rengjøring eller utskifting av fugemassen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Misfarget silikonfuge i overgang vegg anbefales å utbedres.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Misfarging av silikonfuge kan være et tegn på fuktpåvirkning, smussansamling eller mikrobiell vekst. Forholdet kan medføre redusert hygienisk og estetisk kvalitet, og det bør vurderes rengjøring eller utskifting av fugemassen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Misfarget silikonfuge i overgang gulv anbefales å utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

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

Observerte avvik:
- Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Servantskap med en bredde på 60cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Speilskap med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og gulvstående wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
- Løse fronter og og løs servant.

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Feste servanten tilstrekkelig anbefales for å unngå videre skade på overflater.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i dørblad.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

6.14 Dokumentasjon på bad. TG-2

Beskrivelse

Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Er det registrert avvik?	**Ja**
Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.	

Oppsummering **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak e ler ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

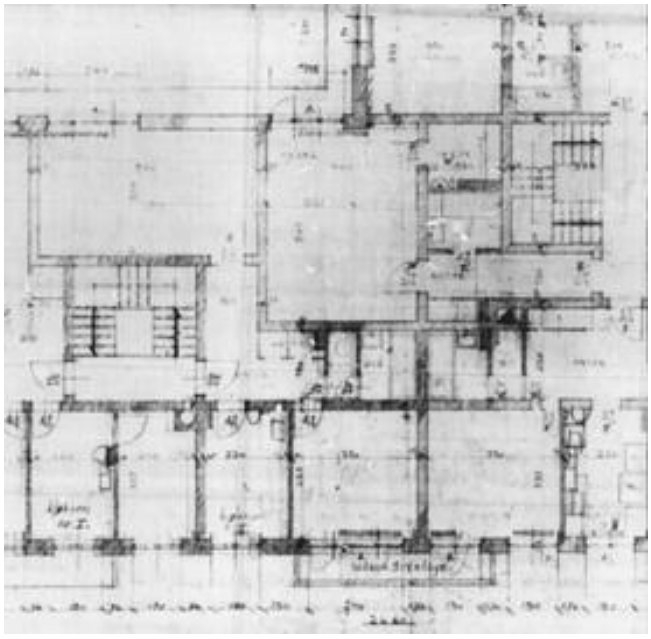
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Janet Mary Garton	9578-5998-4-1992982	2026-06-22 11:35:20

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
22. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0335/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johannes Bruns gate 12A, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Janet Mary Garton

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77383785
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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

Eventuell kommentar: Fasaden har blitt oppusset (2021) og det ble bygd ny balkong på forsiden for få år siden

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?

Ja

Beskriv: Den innebygde fryseren fungerer ikke; frittstående fryser følger med i kjøpet. Radiatoren på kjøkkenet fungerer ikke optimalt. Lyset over ovnen fungerer ikke. Ny termostat til varmekabler på bad i juni 2026, utført av Fagerborg Elektro.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0335/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Janet Mary Garton	**2026-06-22**

Identifikasjon

Janet Mary Garton

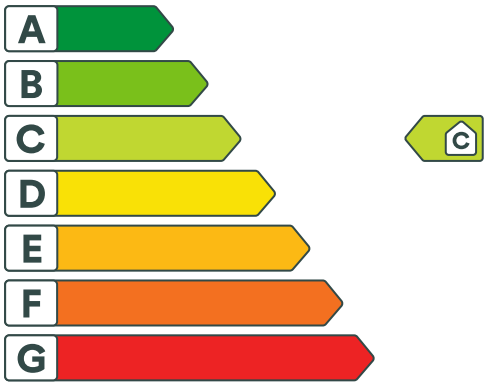
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Johannes Bruns gate 12A, 0452 OSLO	
Dato for energimerking **24.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315575**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80531079**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **200**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
140,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
140,38 kWh/m²	**14 572 kWh**



Johannes Bruns gate 12A, 0452 OSLO

Detaljering

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B		**Vår ref.:**	691/5	**Fødselsdato eier:**	27.02.1944
JOHANNES BRUNS GATE 12 A		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0452 OSLO		**Eiere:**	Janet Mary Garton		
Organisasjonsnr:	980 498 239	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 571**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	117
	Bredbåndsavgift	231
	Renter og avdrag	172
	Felleskostnader	3 657
	Avdrag IN-lån	138
	Renter IN-lån	256

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	62 547	Gjeld siste årsoppg.:	64 516
Klient ajourf. lån:	1 990 259,09	Klient gj. s. årsoppg.:	1 975 543

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132990415, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.06.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1
Saldo per 12.06.2026: 576
Andel av saldo: 18
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2026)

Lånenummer: 12135453569, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.06.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 133
Saldo per 12.06.2026: 511 139
Andel av saldo: 16 063
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.06.2037)

Lånenummer: 16365039333, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 12.06.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 187
Saldo per 12.06.2026: 1 402 340
Andel av saldo: 46 466
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Markus Hovland Sannes
Adresse:	Johannes Bruns gate 12 A
Postnr/-sted:	0452 OSLO
E-post:	johannesbrunsgt12ab@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 12.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B	**Vår ref.:**	691/5	**Fødselsdato eier:**	27.02.1944
JOHANNES BRUNS GATE 12 A	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0452 OSLO	**Eiere:**	Janet Mary Garton		
Organisasjonsnr: 980 498 239				

5: Restanse felleskostnader pr. 12.06.2026

Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	64 516	Andre inntekter:	922
Annen formue:	15 357	Utgifter:	4 757		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 217/200 - seksjon:5

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	77383785

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

NØKLER/SKILT
Systemnøkler til leilighet bestilles av OBF som har rekvisisjonsrett Certego(post@certego.no). Skilt til postkasse kan bestilles hos f.eks. posten.no. Skilt til ringeklokke ordnes av styret, send mail med info om tidligere navn og nytt navn.

PARKERING
Sameiet har 6 parkeringsplasser og styret har oversikt over venteliste. Leiepris per måned er kr 650. Dersom man ønsker elbillading kommer det et tillegg etter forbruk av strøm.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

IKKE FORKJØPSRETT
Laget praktiserer ikke forkjøpsrett.

EL-BILLADING FAKTURERING
Det er tre el-billadere i sameiet. Tidligere hadde man en fastpris-ordning hvor brukerne betalte kr. 200 per måned. Fom. Januar 2023 gikk man over til en ny ordning med Easee med fakturering etter forbruk. Den som leier parkeringsplass med EL-bil faktureres hvert halvår for bruk av el-billaderne.

VEDLIKEHOLD
Det vises til siste årsmelding for vedlikehold/rehabilitering utført de siste årene.

KABEL-TV OG INTERNETT
Sameiet har avtale med Telia som leverer internett og digital-tv-tjenester, med muligheter for telefoni. Telia har servicetelefon 92405050. Telia kan også kontaktes via chat-funksjonen på nettsiden deres. Det vises for øvrig til Telias nettsider. Fra 01.01.2021 er TV-tjenestene trukket ut av felleskostnadene og disse må bestilles separat for den enkelte seksjon dersom aktuelt.

Boligopplysninger:

Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B	**Vår ref.:**	691/5	**Fødselsdato eier:**	27.02.1944
JOHANNES BRUNS GATE 12 A	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0452 OSLO	**Eiere:**	Janet Mary Garton		

Organisasjonsnr: 980 498 239

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET
Sameiet har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet på lån nr. 16365039333.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Tomas Nilsen Nakkerud er ansatt som vaktmester.
Sameiet har avtale med Bøtteballetten om renholdstjenester.

Systemnøklene leveres av Certego AS: post@certego.no, tlf 32809800,

Annen informasjon:

Sameiet Johannes
Brunsgate 12 A-B

årsmøte 2026

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Torsdag 28.05.2026,
kl 18:00

Sted: Sofies Gate 66 A
(Inngang rundt hjørne)

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til johannesbrunsgt12ab@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B torsdag 28.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B

Torsdag 28.05.2026, kl 18:00
Sofies Gate 66 A (Inngang rundt hjørne)

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetning vil ettersendes og presenteres for årsmøtet.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret for perioden 2025-2026 med kr 75 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vaktmester informasjon

4.2 Oppdatering om innbrudd fra styret

4.3 Søppelhåndtering (generell forbedring når det gjelder håndtering av søppel)

4.4 Informasjon at alle beboere, om leieboer eller eier, skal meldes fra til styret

4.5 Disponibelt rom som kan benyttes

Her er det også tilgang til vann. Forslag til beste felles bruk kan fremstilles

4.6 Større oppgraderinger som sameiet skal ta stilling til i fremtiden

Ventilasjonsanlegg

Reparasjon av pipe

Vinduer i 5 etasje

Rørrehabilitering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Line Diana Blytt og Tomas Nilsen Nakkerud

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Remi Gagnaire

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 20.05.2026

Styret i Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B

Styreleder, Lars Lombardi Backer
Styremedlem, Line Diana Blytt
Styremedlem, Tomas Nilsen Nakkerud
Varamedlem, Remi Gagnaire

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Lars Lombardi Backer
Styremedlem, Line Diana Blytt
Styremedlem, Tomas Nilsen Nakkerud
Varamedlem, Remi Gagnaire

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på johannesbrunsgt12ab@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B

Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980498239. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 31 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har ansatt Tomas Nilsen Nakkerud som vaktmester fra 01.09.2022. Han kan nås på tlf. 482 18 008.

Sameiet har avtale om renholdstjeneste med Bøtteballetten

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia som leverer internett og digital-tv-tjenester, med muligheter for telefoni. Telia har servicetelefon 92405050. Telia kan også kontaktes via chat-funksjonen på nettsiden deres. Det vises for øvrig til Telias nettsider. Fra 01.01.2021 er TV-tjenestene trukket ut av felleskostnadene og disse må bestilles separat for den enkelte seksjon dersom aktuelt.

Nøkler, skilt

Systemnøkler bestilles av OBF som har rekvisisjonsrett. Det er kun eier av boenheten som kan bestille nøkkel.

Skilt til postkasse kan bestilles hos ulike nettsteder, for eksempel skiltgravering.no. eller skiltmax.no. Skitstørrelsen skal være: 94 mm * 58 mm. Pris er ca. 100 kr per skilt.

Skiltet skal være hvit med svart skrift i blokkbokstaver.

Skilt til ringeklokke ordnes av styret, send mail med info om tidligere navn og nytt navn.

Entrédør skal merkes med navn.

Styret har vurdert å gjøre postkassemerkingen ensartet, og vil vurdere å kjøpe postkassesklit på vegne av beboerne som en del av fellesutgiftene. Det betyr at styret må ha riktig navn på beboer(e).

Det går sammen at alle sekjonseier har plikt til holde styret oppdatert med leietakers navn og kontaktinformasjon.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA

og har polisenummer 77383785.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025: Ingen større vedlikehold

2024: Byttet alle røkvarslere (reklamasjon), byttet sylinder i oppgang A, større reparasjon etter vannlekkasje i 5 etasje oppgang B (byttet vindu, dør, og tak på terrasse). Vurdering av ventilasjonssystem i gården og eventuell rørfornying, dette bør følges opp. Byttet en defekt lampe i oppgang A. Reparasjon av festet til postkasser i oppgang B

2023: Ingen større vedlikeholdsprosjekter i 2023.

2022 Nye røykvarslere på loft og i oppganger.

2021 Rehabilitering av fasaden.

2021 Utbedring av fuktsikring mot Johannes Bruns gate 10.

2019 Brannbalkonger og bakgårdfasaden ble rehabilitert.

2018 Sikring av brannbalkonger i bakgården ble utført av Thorendahl AS.

2017 Fjerning av oljefyringsanlegg inkl. gammel oljetank og installasjon av fjernvarmeanlegg utført av Ivar Lærum, Romerike Brensel og Pecon. Rehabilitering av piper utført av Balkong og Fasadeeksperten. Rens av luftekanaler utført av VentiRens. Bytte av takvindu på loft.

2016 Oppgradering av kabelanlegg for internett og digital-tv fra Get.

2014 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør er skiftet.

2014 Ekspansjonstank skiftet.

2013 Utskiftning av calling-anlegg.

2012 Nye røykvarslere og brannslukningsapparat på kjeller og loft

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 21 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, mindre vedlikehold, innbrudd og behandlet henvendelser.

20.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 725 420	1 538 035	1 733 012	1 759 564
Sum		**1 725 420**	**1 538 035**	**1 733 012**	**1 759 564**
Sum		**1 725 420**	**1 538 035**	**1 733 012**	**1 759 564**
Forretningsførsel og revisjon	2	94 544	94 438	91 000	100 000
Lønn og honorar	3	121 202	138 317	137 604	119 186
Vedlikehold	4	28 953	247 898	200 000	206 000
Eksterne tjenester	5	50 475	56 159	42 500	47 000
Kabel-tv og bredbånd		82 107	74 632	74 520	83 000
Forsikring		168 445	154 030	163 000	185 000
Kommunale avgifter		299 547	273 532	313 000	344 800
Brensel og strøm		407 604	390 914	400 000	400 000
Andre driftsutgifter	6	14 876	23 004	20 500	18 200
Avskrivninger	12	1 000	1 000	0	0
Tap o.l		303	0	0	0
Sum		**1 269 057**	**1 453 924**	**1 442 124**	**1 503 186**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**456 363**	**84 111**	**290 888**	**256 378**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**456 363**	**84 111**	**290 888**	**256 378**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	12 217	12 607	0	0
Rentekostnad	8	145 791	158 027	147 222	127 965
Andre finansposter	9	17 116	15 364	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-116 458**	**-130 056**	**-147 222**	**-127 965**
Årsresultat	**10**	**339 905**	**-45 945**	**143 666**	**128 413**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-150 732	-128 292	-137 749	-127 119
Andre endringer i disponible midler	10	1 000	1 000	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**190 173**	**-173 237**	**5 917**	**1 294**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 12	98 000	99 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**98 000**	**99 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 932	10 449
Til gode av forretningsfører		10	20
Forskuddsbetalte kostnader	13	284 218	245 017
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		458 611	291 359
Innestående på særvilkår	14	627	285
Sum omløpsmidler		**749 398**	**547 130**
SUM EIENDELER		**847 398**	**646 130**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 729 513	-1 683 568
Årets resultat	10	339 905	-45 945
Sum egenkapital	**15**	**-1 389 608**	**-1 729 513**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	1 975 544	2 126 276
Sum langsiktig gjeld		**1 975 544**	**2 126 276**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		200 834	187 109
Skyldig off. myndigheter		2 296	1 957
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 278	4 278
Påløpne renter		720	831
Annen kortsiktig gjeld		53 333	55 192
Sum kortsiktig gjeld		**261 462**	**249 367**
Sum gjeld		**2 237 006**	**2 375 643**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**847 398**	**646 130**

Oslo 31.05.26
Styret i Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B

Sted:_____, dato:_____

Lars Lombardi Backer Styreleder	Line Diana Blytt Styremedlem	Tomas Nilsen Nakkerud Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 310 801	1 143 084	1 325 998	1 370 000
3607 Renter og avdrag	135 480	136 008	136 020	110 403
3612 Inntekt kabel-tv	74 640	72 000	75 000	83 000
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	116 360	99 081	102 819	92 690
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	43 549	44 562	46 375	51 991
3620 Strømavgifter	0	-3 500	0	0
3630 Dugnadsbidrag	-6 500	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	51 090	46 800	46 800	51 480
Sum	**1 725 420**	**1 538 035**	**1 733 012**	**1 759 564**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 750	10 375	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar	57 420	54 930	57 000	59 000
Annen regnskapsførsel	26 374	29 133	23 000	30 000
Sum	**94 544**	**94 438**	**91 000**	**100 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	60 000	75 000	75 000	60 000
Lønn og feriepenger	46 224	46 224	45 600	50 251
Arbeidsgiveravgift	14 978	17 093	17 004	8 935
Sum	**121 202**	**138 317**	**137 604**	**119 186**

Laget har én deltidsansatt, og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	8 905	230 061	200 000	206 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	20 048	7 837	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**28 953**	**247 898**	**200 000**	**206 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	50 475	45 213	42 500	47 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	10 946	0	0
Sum	**50 475**	**56 159**	**42 500**	**47 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	60	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 280	2 893	3 000	1 500
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	2 500	2 200
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 693	5 806	6 000	6 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 404	3 327	4 000	3 500
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 005	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 300	6 784	5 000	5 000
Sum	**14 876**	**23 004**	**20 500**	**18 200**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	11 927	11 960	0	0
8059 Andre renteinntekter	290	647	0	0
Sum	**12 217**	**12 607**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1213.29.90415	5 335	9 557	5 408	1 216
8144 Lånenr 1213.54.53569	0	41 029	38 714	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 1636.50.39333	0	107 442	103 100	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	38 365	0	0	34 059
8150 Renter gjeldsbrevlån	102 092	0	0	92 690
Sum	**145 791**	**158 027**	**147 222**	**127 965**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	17 116	15 364	0	0
Sum	**17 116**	**15 364**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**297 763**	**470 999**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	339 905	-45 945
Tilbakeføring avskrivninger	1 000	1 000
Avdrag langsiktig lån	-150 732	-128 292
Endring av bygningsverdi	-1 000	-1 000
B. Årets endring i disponible midler	**190 173**	**-173 237**
C. Disponible midler 31.12	**487 936**	**297 763**

Note 11 - Bygninger

Stiftelsesdato for sameiet er 28.04.1986. Loft var anskaffet i 2007. Opprinnelig kostpris på kr. 100 000.

Note 12 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	98 000
Årets avskrivninger :	1 000
Antatt levetid i år :	100

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	190 409	168 445
1749 Forskuddsbetalte kostnader	93 809	76 572
Sum	**284 218**	**245 017**

Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr. 627 bundet skattetrekksmidler.

Note 15 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av fasaden		Refinansiering lån Handelsbanken
Lånenummer:	**16365039333**	**12135453569**	**12132990415**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2017	2016
Rentesats:	6.65 %	6.65 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.06.2037	30.06.2026
Opprinnelig lånebeløp:	1 700 000	750 000	523 417
Lånesaldo 01.01:	1 474 960	555 506	95 810
Avdrag i perioden:	51 214	31 424	68 094
Lånesaldo 31.12:	**1 423 746**	**524 083**	**27 716**
Saldo 5 år frem i tid:	1 127 333	343 909	0
Andelssaldo 01.01:	80 150	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	2 783	0	0
Andelssaldo 31.12:	**77 367**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**1 501 113**	**524 083**	**27 716**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132990415	1	2 369	2 369
	4	1 272	5 088
	1	1 115	1 115
	1	1 028	1 028
	4	976	3 904
	3	923	2 769
	5	871	4 355
	4	801	3 204
	6	557	3 342
	1	540	540
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135453569	1	44 799	44 799
	4	24 047	96 188
	1	21 082	21 082
	1	19 435	19 435
	4	18 447	73 788
	3	17 458	52 374
	5	16 470	82 350
	4	15 153	60 612
	6	10 541	63 246
	1	10 212	10 212
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365039333	1	128 316	128 316
	4	68 876	275 504
	1	60 384	60 384
	1	55 667	55 667
	4	52 836	211 344
	3	50 006	150 018

Lån

4	47 175	188 700
4	43 401	173 604
5	30 192	150 960
1	29 249	29 249

Resultat og balanse med noter for Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B

Styreleder	Lars Lombardi Backer (sign.)	20.05.2026
Styremedlem	Line Diana Blytt (sign.)	20.05.2026
Styremedlem	Tomas Nilsen Nakkerud (sign.)	20.05.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B** som viser et **overskudd** på **NOK 339 905.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 15 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Document ID: 5187e2eb-cc88-452f-83c2-f84170297093

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland 20. mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 5187e2eb-cc88-452f-83c2-f84170297093

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 5187e2eb-cc88-452f-83c2-f84170297093

Document ID: 5187e2eb-cc88-452f-83c2-f84170297093

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Sofies Gate 66 A (Inngang rundt hjørne).

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Jacob August Sælø valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning
Revisjonsberetning vil ettersendes og presenteres for årsmøtet.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 75.000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vaktmester informasjon

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Oppdatering om innbrudd fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.3 Søppelhåndtering (generell forbedring når det gjelder håndtering av søppel)

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.4 Informasjon at alle beboere, om leieboer eller eier, skal meldes fra til styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.5 Disponibelt rom som kan benyttes
Her er det også tilgang til vann. Forslag til beste felles bruk kan fremstilles

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.6 Større oppgraderinger som sameiet skal ta stilling til i fremtiden

Ventilasjonsanlegg

Reparasjon av pipe

Vinduer i 5 etasje

Rørrehabilitering

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:
Markus Sannes ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Line Diana Blytt og Tomas Nilsen Nakkerud.

Vedtak:
Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Line Diana Blytt og Tomas Nilsen Nakkerud.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Remi Gagnaire

Vedtak:
Jacob August Sælø ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.19:18.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: for 2 år
- Markus Sannes
- Styremedlem: 1 år igjen
- Line Diana Blytt
- Styremedlem: 1 år igjen
- Tomas Nilsen Nakkerud.

- Varamedlem: for 1 år
- Jacob August Sælø

Styreleder, Lars Lombardi Backer
Styremedlem, Tomas Nilsen Nakkerud
Styremedlem, Line Diana Blytt
Varamedlem, Remi Gagnaire

Protokoll for Sameiet Johannes Brunsgate 12 A-B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sinem Aktas (sign.)	29.05.2026
Protokollvitne	Jacob August Sælø (sign.)	29.05.2026

VEDTEKTER
FOR SAMEIET JOHANNES BRUNSGT. 12 A-B

Vedtatt på årsmøtet
den 11.05.2021
i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65.
Utvidet med bestemmelser om elbil-lading under 3.2 i ekstraordinært årsmøte 07.12.2022.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Johannes Bruns gate 12 A-B, Oslo kommune.

Sameiet består av 31 seksjoner, 30 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon (Seksjon 30, felles loft).

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Eierforhold og sameierbrøk

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Seksjonseieren plikter å holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseiere som har tilgang til takterrasse, plikter å behandle terrassen med tilbørlig aktsomhet. Sluk må renses jevnlig og minst to ganger årlig, og seksjonseieren plikter å påse at montert membran er forsvarlig dekket med tremmer eller tilsvarende gulvdekke. Dekket skal holdes forsvarlig ved like.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ved oppussing av bad eller andre tiltak som er søknadspliktig skal styret underrettes.

Den seksjonseier som ved uaktsomhet unnlater å foreta vedlikehold slik at det oppstår skade på fellesareal eller i annen bruksenhet, plikter å erstatte tap som følge av slik skade.

3.2 Fellesarealer, fellesbestemmelser mv

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

Sameiet har 6 parkeringsplasser og styret har oversikt over venteliste. I tillegg har seksjon 31 eksklusiv bruksrett for 2 parkeringsplasser tilstøtende denne seksjonen. Videre retningslinjer for parkeringsplasser er beskrevet i «Bestemmelser for leie av Pplass».

Elbil-lading. Etablering og drift

Leietaker av sameiets bilplass som ønsker elbil-lading, skal bære kostnaden for all utendørs installering, fra fordelingsboksen til og med Easee Home ladeboks. Hver bruker er således eier av ladeboksen og skal ved oppsigelse av ladeavtalen fjerne den del av boksen som kan løsnes, mens den faste installasjon blir værende.

Månedlig avlesing av strømforbruk for hver enkelt ladeboks skal utføres av anleggets administrator. På denne bakgrunn skal brukeren faktureres for kostnadene for strømforbruk og nettleie; eventuelt også for administrasjon med maksimum 15 %.

Bestemmelsene gjelder likt for eksisterende og fremtidig ladeanlegg.

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnadene som er knyttet til eksisterende anlegg, skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene med følgende tilpasninger:

- Sameiets felles kostnader til TV-/internettforbindelse, skal belastes pr. seksjon med den prisen som innkreves av leverandør pr. seksjon, og ikke fordeles etter sameierbrøken.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

I tillegg har sameiet panterett i hver seksjon med kroner 35 000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første kjøpesum og senere etter 100% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Sameiet skal også ha rett til å benytte kroner 30 000,- av denne panteretten til å belåne den enkelte seksjon til dekning av felles vedlikehold av bygning m.v. Denne panteretten er tinglyst som en heftelse på seksjonen.

6. ÅRSMØTET

6.1 Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og eventuelt inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 1 år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall på årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER, FORSIKRING MV

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i bruksenhet eller på fellesareal seksjonseieren har rett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at seksjonseieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, utbedring av feilkonstruksjon, samt utbedringer av eventuelle skader som kan tilbakeføres til endringen.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal denne seksjonseierens egen forsikring benyttes så langt den rekker (inkludert mulig egenandel), før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen, men som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

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

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 61 representerer sameiet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler for Sameiet Johannes Brunsgate 12 A & B

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 05.09.2022.

GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis hensyn!

Husordensreglene kan endres bare med alminnelig flertall på årsmøte.

Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

Sameier og andre som bruker seksjonen, plikter å rette seg etter vedtekter og husordensregler.

1. BRUK AV LEILIGHETEN

Enhver seksjonseier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og klokken 24.00 og 08.00 natt til lørdag og søndag. Dette gjelder både innendørs og utendørs. Støvsuger, vaskemaskin og tørketrommel skal ikke benyttes i dette tidsrommet.

Ved spesielle arrangementer bør det gis nabovarsel i forkant, men klokkeslett for når det skal være ro gjelder fortsatt.

Støyende arbeid, som f.eks. banking eller boring, kan bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 19.00, og i helg mellom klokken 10.00 og 18.00.

Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgangene eller i øvrige innendørs fellesområder. Ved røyking på balkong og i seksjonene plikter alle å ta hensyn til naboene. Røyking i nærheten av luftesjakt kan gi avtrekk til andre seksjoner og skal unngås.

Grilling på balkong kan bare skje når det er uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles. Det er forbudt å oppbevare gass i kjeller eller loftsbod. Gass oppbevares i henhold til retningslinjene fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Alle må vise hensyn ved bruk av balkongene og være særlig hensynsfulle på kveldstid, og ikke påføre andre støy som høyrøstet snakk, musikk osv.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold og at dette utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre. Oppussing/ombygging i den enkelte seksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig etter tillatelse fra offentlig myndighet. Vær oppmerksom på at endringer i boligen kan være pliktig å melde til kommunen og at sameieren er ansvarlig for å undersøke plikten. Seksjonene skal holdes i tilfredsstillende stand med hensyn til renhold slik at insekter og skadedyr – sopp, mugg og lignende ikke har grobunn. Eventuelle angrep/skader skal umiddelbart bekjempes. Styret skal orienteres.

2. GASSPEISER OG GASSKOMFYRER

Gasspeis og/eller -komfyr skal kontrolleres årlig av godkjent leverandør/installatør. Peis og komfyr skal vedlikeholdes etter leverandørens anbefalinger.

3. VANN

Vannbruk skal til enhver tid foregå slik at vann ikke skader bygningen.

Når våtrom oppgraderes, skal det skje i henhold til Byggebransjens våtromsnorm. Også ved øvrig oppgradering av røranlegg skal stoppekraner for kaldt og varmt vann installeres. Ved planlegging av slike tiltak skal styret varsles.

I våtrom som ikke er oppgradert med membran, skal det ikke dusjes på gulvet, kun i dusjkabinett.

Fuge mellom badekar og vegg skal holdes tett. Kraner som lekker eller forårsaker støy skal besørges skiftet.

4. FELLESOMRÅDER

Alle oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som påføres eiendommen.

Dør og postkasse merkes med navn.

Det er forbudt å hensette gjenstander i oppgangene, i kjeller og på loft. Fellesarealene er rømningsveier og skal holdes fri for alle hindringer, også for renhold. For barnevogner kan styret gi tillatelse etter søknad.

Gjenstander som ikke er merket med navn, og hensatt i oppganger, kjeller og loft, kan fjernes for eiers regning og risiko, uten ansvar for sameiet.

Ferdsel i oppgangene sen kveld og nattetid skal foregå så stille som mulig. Unngå tunge tramp og høyt snakk. Inngangsdører til loft og kjeller skal alltid være låst, lys i kjeller og på loft skal slukkes når området forlates.

Vedlikehold/opprusting av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnad ved behov. Dugnadsdeltakelse vil bli refundert NOK 500 pr seksjon fra vedlikeholdsbudsjettet.

5. BAKGÅRD

Den grus- og torvbelagte delen av taket i bakgården er ikke oppholdsområde, kun rømningsvei for tilstøtende seksjoner. Det hellelagte området kan benyttes i henhold til retningslinjene for en brannbalkong.

For seksjonene 1 og 2 kan styret etter søknad gi tillatelse til utplassering av blomsterkasse på grustaket.

6. BALKONGER

Balkongene mot bakgården er brannbalkonger for evakuering ved brann og skal holdes frie for gjenstander og hindringer. Tepper, tøy og lignende skal ikke henge på balkongen eller rekkverket utover den tid som er nødvendig. Planter og annet som kan falle ned fra balkongene, skal være forsvarlig festet.

7. BRANNSIKKERHET

Alle har plikt til å sette seg inn i regler som gjelder for brann/røykvarslere, brannslukkere, oppbevaring av gass m.m. og rette seg etter disse reglene. Hver enkelt sameier plikter å påse at reglene overholdes. Sameier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere hver 6. måned og slukkeutstyr en gang i året. Alle må gjøre seg kjent med sameiets branninstruks og hvor brannslukker i fellesarealene befinner seg.

Alle branndører i kjeller og på loft skal holdes lukket.

8. LÅSING

Felles dører og låser til inngangsdører, kjeller- og loftsdører skal ikke settes i ulåst/åpen stilling utover det som er strengt nødvendig i forbindelse med flytting og varelevering.

Alle er ansvarlige for at uvedkommende ikke slippes inn i oppganger, kjeller og loft.

9. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau og fellesareal er forbudt. Dette gjelder alt, stort og smått, sigarettsneiper osv.

Husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i avfallscontainer, høyre luke.

Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i avfallscontaineren. Hvis det ikke er plass til avfallet skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på avfall så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i venstre luke. Esker og kartonger skal presses flate før de kastes. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl unngås og fjernes umiddelbart. Avfall tillates heller ikke hensatt på fellesarealene eller utenfor egen leilighetsdør.

10. DYREHOLD

Tradisjonelle kjæledyr (hund, katt, kanarifugl og lignende) kan holdes dersom eieren tar de naturlige forholdsregler (som renhold) og det ikke er til sjenanse for andre beboere. Reptiler er ikke tillatt. Styret skal informeres om dyrehold.

11. PARKERING

De seks parkeringsplassene foran oppgang B leies ut til sameiets beboere etter egen utarbeidet avtale.

Styret administrerer parkeringen.

Ved uvedkommende parkering (også av beboere uten tillatelse) kan borttauing finne sted.

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

28.06.2025 18:16:26 AR688197447

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Johannes Bruns gate 14B, 0452 OSLO		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
217	284	0	0
Eier:	BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE 14B		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Bruksendring
	Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
	Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg
	Endring av bygg - innvendig - Lydskille i bygg
	Endring av bygg - innvendig - Våtrom i bygg
	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Viser til tidligere nabovarsel for tiltak i Johannes Bruns gate 14B. Tiltaket er avhengig av dispensasjon. Se vedlagt situasjonplan og dispensasjonssøknad.

28.06.2025 18:16:26 AR688197447

28.06.2025 18:16:26 AR688197447

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Se vedlegg for beskrivelse

Begrunnelse:

Se vedlegg for begrunnelse

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-2255

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: JBG holding 14B AS

E-post: nasir@risaneiendom.no

Telefon: +4745154000

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: COMMON GROUND AS

Organisasjonsnummer: 916053959

Telefon: +4746774717

E-post: christoph@commonground.no

Postadresse: Torshovgata 3A, 0476 OSLO

Nabovarselet er signert av

CHRISTOPH VON MACH på vegne av COMMON GROUND AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

28.06.2025 18:16:26 AR688197447

Filvedlegg:

F1-situasjonskart.pdf
E7-Fasade-syd-og-vest-etter-tiltak.pdf
E8-Fasade-ost-og-nord-etter-tiltak.pdf
E10-Takplan-etter-tiltak.pdf
E9-Plan-5-etasje-og-loft-etter-tiltak.pdf
E11-Snitt-etter-tiltak.pdf
B1-søknad om dispensasjon fra utnyttelsegrad -johannes bruns gate 14b.pdf
E6-snitt-eksisterende.pdf
E3-Fasade-nord-eksisterende.pdf
E1-Fasade-syd-eksisterende.pdf
E2-Fasade-vest-eksisterende.pdf
E4-Fasade-øst-eksisterende.pdf
E5-Plan-5-etasje-og-loft-eksisterende.pdf

COMMON GROUND

Oslo, 28.06.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten ved byggesaksavdeling

Johannes Bruns gate 14b
Søknad om dispensasjon fra grad av utnyttelse

Tiltakets tomt med gnr/bnr 217/284 omfattes av reguleringsplanen S-2255 med reguleringsbestemmelser til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Tiltaket omfatter bruksendring av eksisterende loft til rom for varig opphold, samt en fasadeendring med nye vinduer, takvinduer og takopplett. Dette medfører at loftet skal medregnes. Takopplettet bidrar til å utvide det totale bruksarealet på loftet.

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplanen S-2255, §5 Bebyggelse og grad av utnyttelse, oppgitt i reguleringskart U-grad 1,0 - 1,5.

Beregning av grad av utnytting:
Gjeldende metode for beregning av grad av utnytting er utnyttelsesgrad U. I følge reguleringsplanen for området S-2255 beregnes utnyttelsesgrad som *«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.»* Gjeldene utnyttelsesgrad er 1 - 1,5 som er oppgitt på reguleringsplan.

I følge veilederen «grad av utnytting» skal kjeller og loft regnes hver for seg med i etasjetallet når det er innredet rom for varig og kortvarig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate. Bygården er utført i 5 etasjer med kjeller og loft. Kjeller er ikke medregnet da etasjen inneholder kun fellesareal og boder.

Det eksisterende loftet i bygården skal medregnes da det etableres rom for varig opphold etter tiltak, som er en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate. I tillegg etableres det takopplett for å bidra til mere dagslys og åpenhet under skråtaket. Nytt tellende bruttoareal på loftet medregnes da vi overstiger 1/3 av bygningens grunnflate. Bruttoareal loft er definert til måleverdige gulvplan etter veileder for utnyttelse inklusiv tilstøtende yttervegg. Områder under skråtak som er utenfor en fri høyde på 1,9 meter samt 0,6 meter utenfor er ikke medregnet i tellende bruttoareal. Takopplettet bidrar til økt tellende bruksareal under skråtaket.

Det er ingen tilleggsarealene som er lagt til utregning av utnyttelse da tilgrenset areal ikke er regulert vei eller friområde. Opparbeidet vei til boligen kan trolig medregnes som omfatter et areal på 192m^2 som strekker seg over eiendom del av tomt G.nr./B.nr. 217/495 og del av tomt som er opparbeidet vei på G.nr./B.nr. 217/201.

Etter tiltak er utnyttelsesgraden 2,3 og overstiger regulert utnyttelsesgrad. Som følge av dette søkes det dispensasjon om grad av utnytting.

COMMON GROUND

Beregning av utnyttelsesgraden for situasjonen etter tiltaket:

• tomteareal (G.nr./B.nr. 217/284)	456m²
• tilleggsarealer	0m²
• garasjeanlegg over terreng	0m²
• bruttoareal grunnflate	192,9m² BTA
• bruttoareal fra 1. til 5. etasje	964,5m² BTA
• tellende bruttoareal på loft etter tiltak	119,6 m² BTA
• utnyttelsesgrad totalt før tiltak	2,11 U-grad
• utnyttelsesgrad totalt etter tiltak	2,3 U-grad

Ulemper ved en dispensasjon

• Tiltaket er i strid med reguleringsplanens angitte utnyttelsesgrad.

Fordeler ved en dispensasjon

• Den eksisterende utnyttelsesgraden til tiltakets tomt er allerede overskredet.
• Bygget ble etablert i 1958 før reguleringsplanen som ble vedtatt i 1977.
• Tiltaket omfatter mindre byggetiltak som innebærer kun bruksendring av eksisterende bebyggelse med innvendig ombygging og fasadeendring
• Ombyggingen det søkes om endrer ikke bygningens hovedvolum eller avstand til nabobebyggelse.
• Tiltaket endrer ikke lysforholdene for nabobebyggelsen.
• Endringer i fasaden vil ikke gi betydelig eller sjenerende økt innsyn til omkringliggende nabobebyggelse.
• Tiltaket vil gi en bygningsmessig oppgradert teknisk standard, nye bygningsdeler og høyere energiklasse.
• Tiltaket er en utvidelse av to eksisterende leiligheter tilpasset barnefamilier som igjen bidrar til større variasjon i boligtyper i område.

Konklusjon

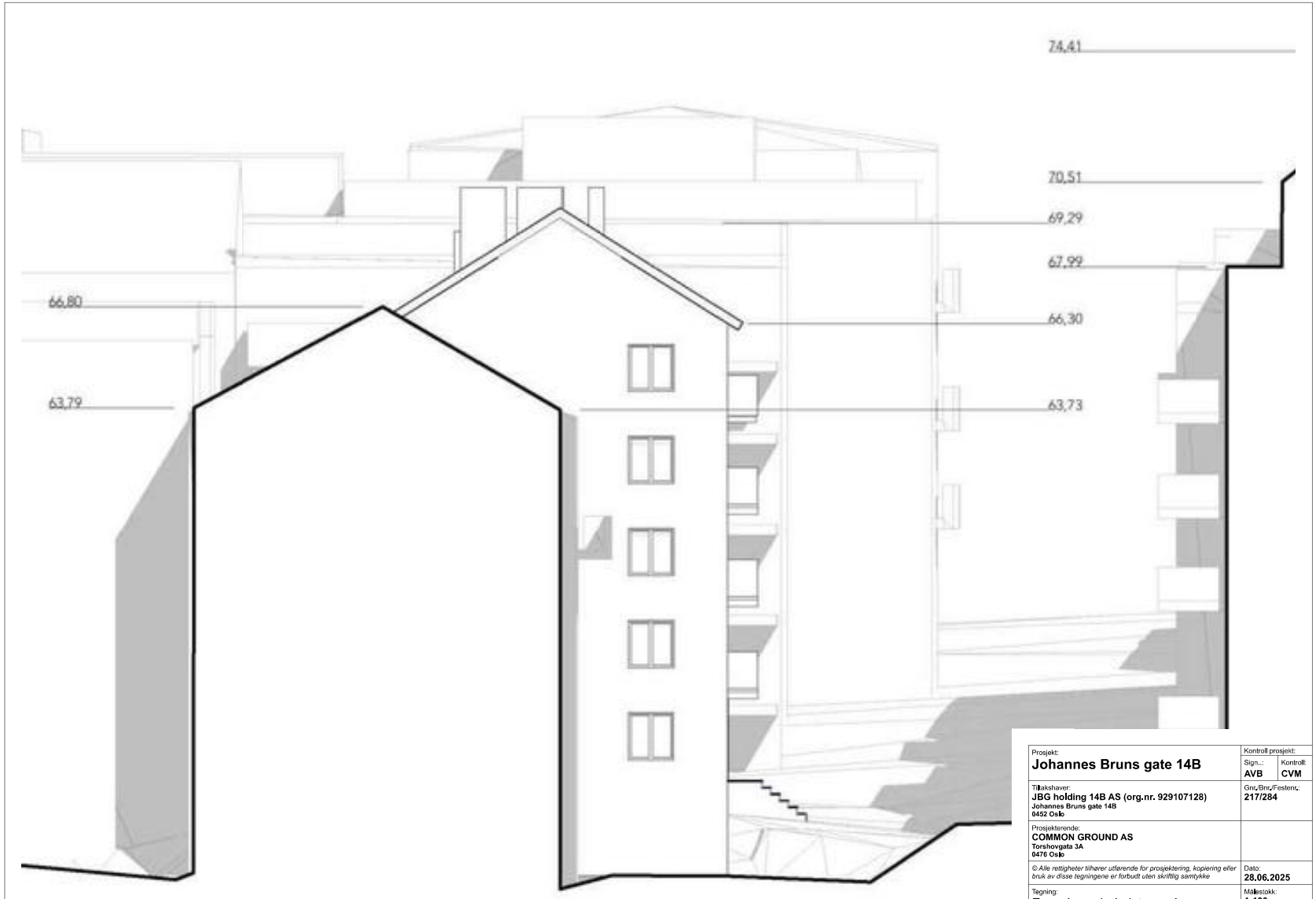
Vi anser at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi anser at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Med vennlig hilsen

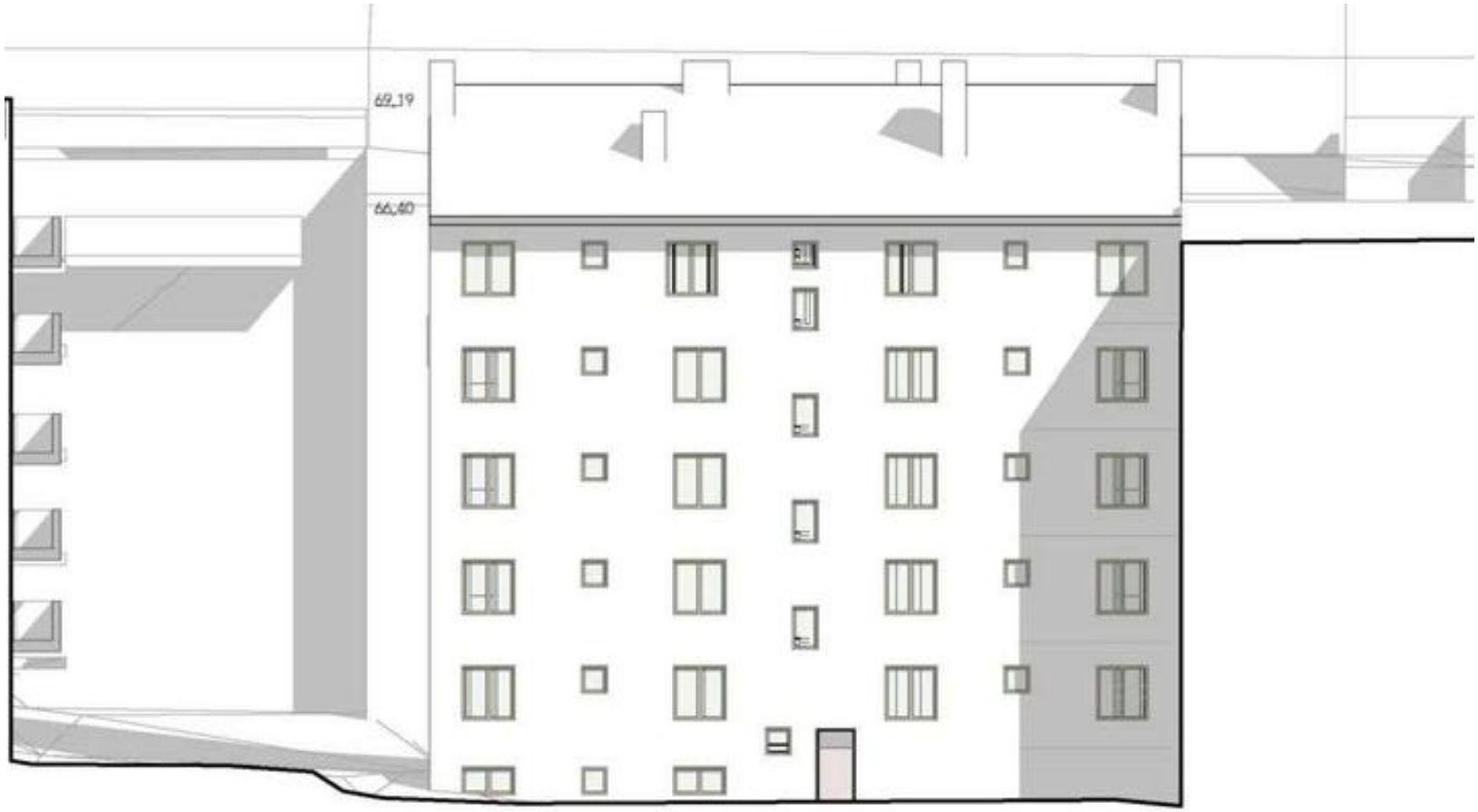


Arkitekt Anita Vårbo Berglund

ansvarlig prosjekterende arkitekt og
ansvarlig søker for COMMON GROUND AS



Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontroll: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** **Johannes Bruns gate 14B** **0452 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** **Torshovgata 3A** **0476 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2025**
Tegning: Fasade syd eksisterende	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **E1-** / Rev.: **A**



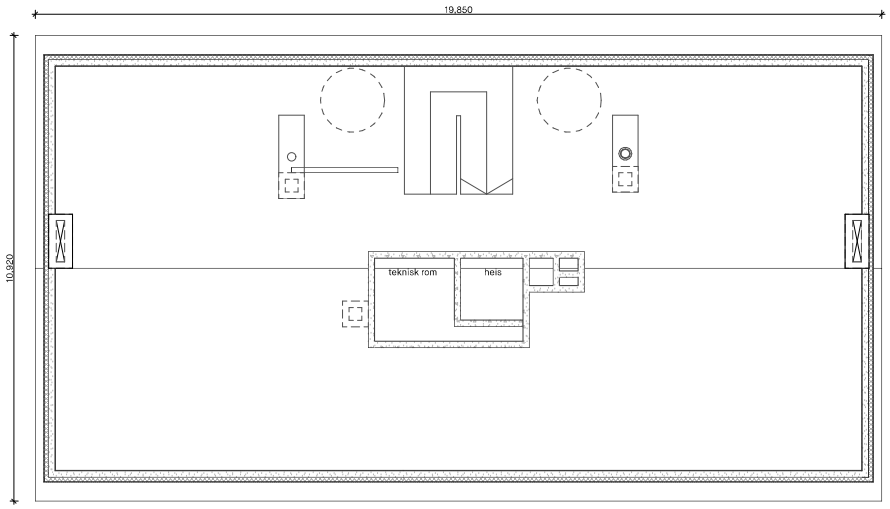
Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontroll: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** **Johannes Bruns gate 14B** **0452 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** **Torshovgata 3A** **0476 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2025**
Tegning: Fasade vest eksisterende	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **E2-** / Rev.: **A**



Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontroll: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** **Johannes Bruns gate 14B** **0452 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** **Torshovgata 3A** **0476 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2025**
Tegning: Fasade nord eksisterende	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **E3-** / Rev.: **A**

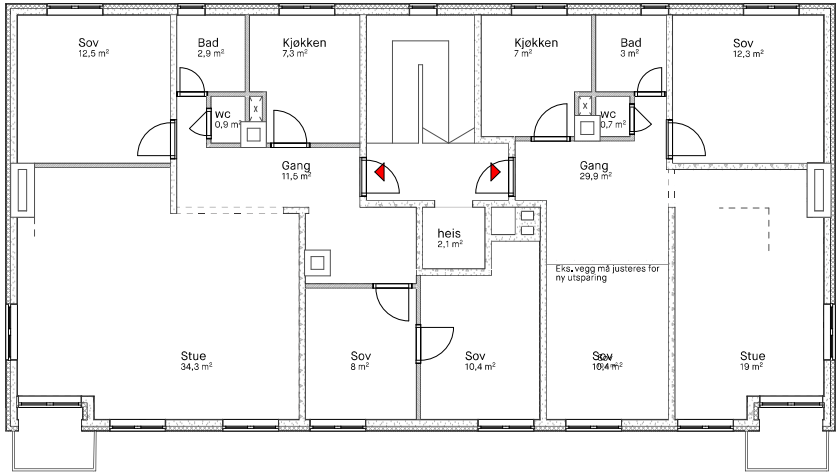


Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontroll: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** **Johannes Bruns gate 14B** **0452 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** **Torshovgata 3A** **0476 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2025**
Tegning: Fasade øst eksisterende	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **E4-** / Rev.: **A**



Plan — Loftetasje — 1:100

Bruttoareal totalt 5. etasje
BTA
192,9 m²

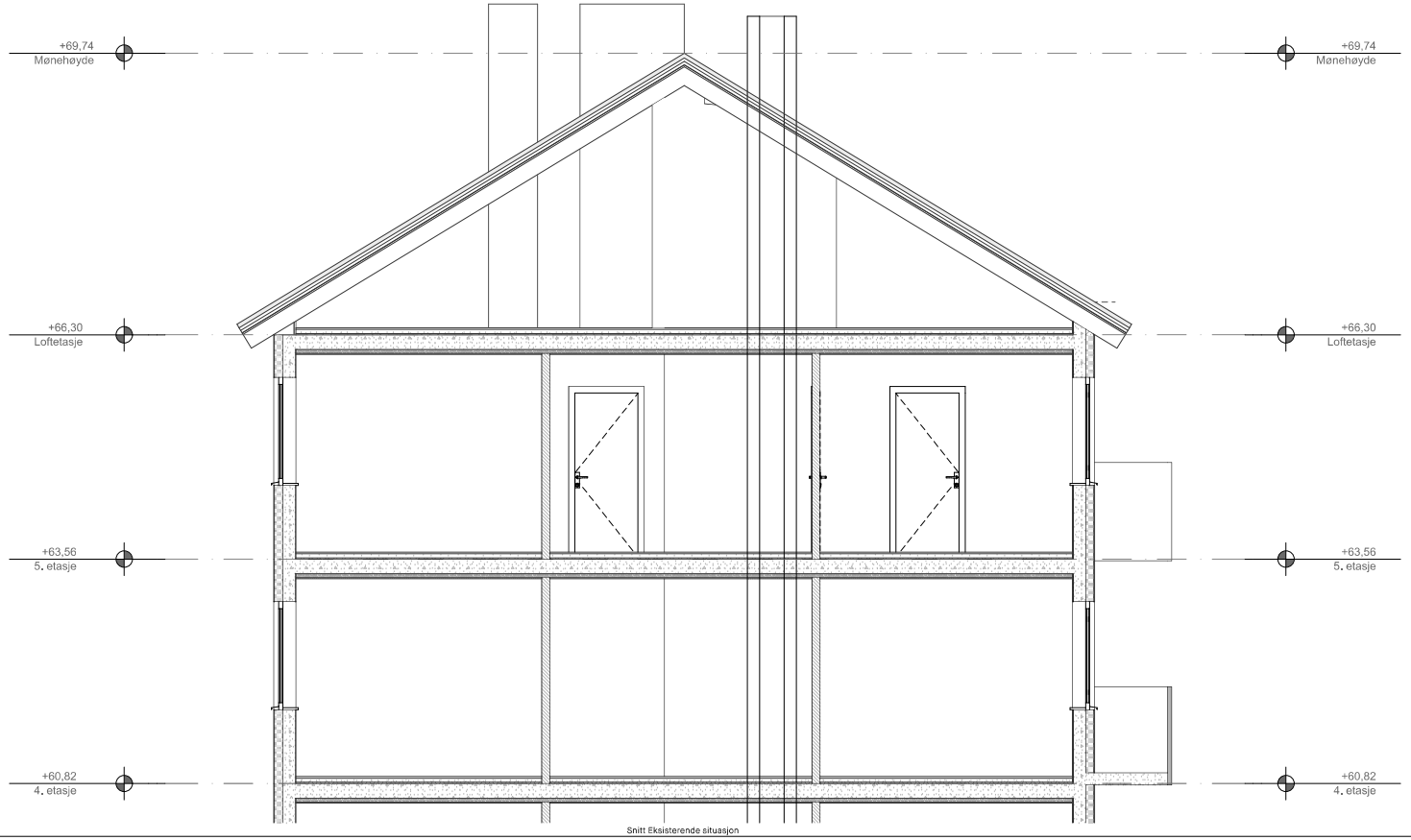


Seksjon 12, leilighet H0501
BRA 5. etasje
92 m²

Seksjon 13, leilighet H0502
BRA
65,6 m²

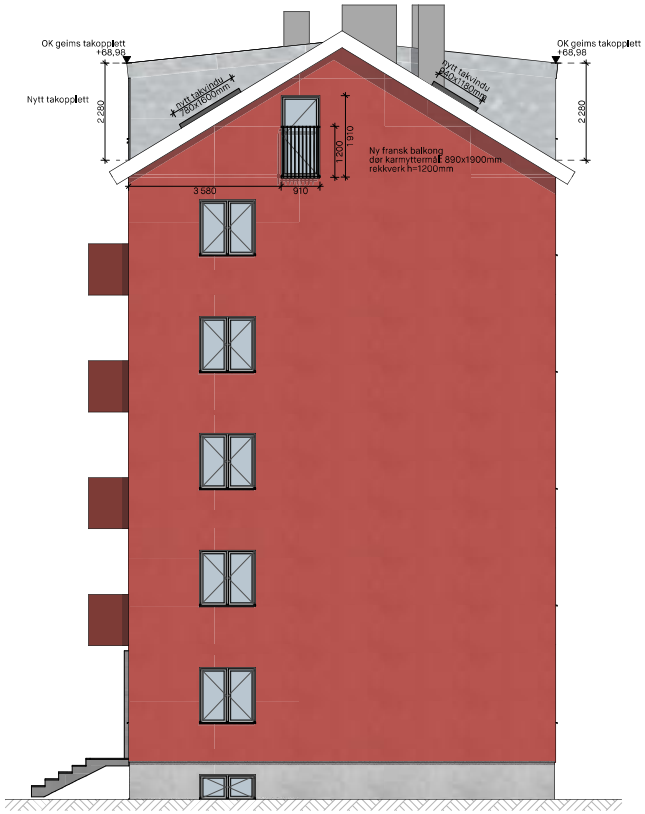
Plan — 5. etasje — 1:100

Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontroll: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** **Johannes Bruns gate 14B** **0452 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** **Torshovgata 3A** **0476 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2025**
Tegning: **Plan 5 etasje og loft eksisterende**	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **E5-** / Rev.: **A**



Snitt Eksisterende situasjon 1:50

Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** **Johannes Bruns gate 14B** **0452 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** **Torshovgata 3A** **0476 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **22.04.2025**
Tegning: Snitt - eksisterende situasjon	Målestokk: Tegningsnr.: **A30-E1** Rev.:



Fasade Fasade Nord 1:100

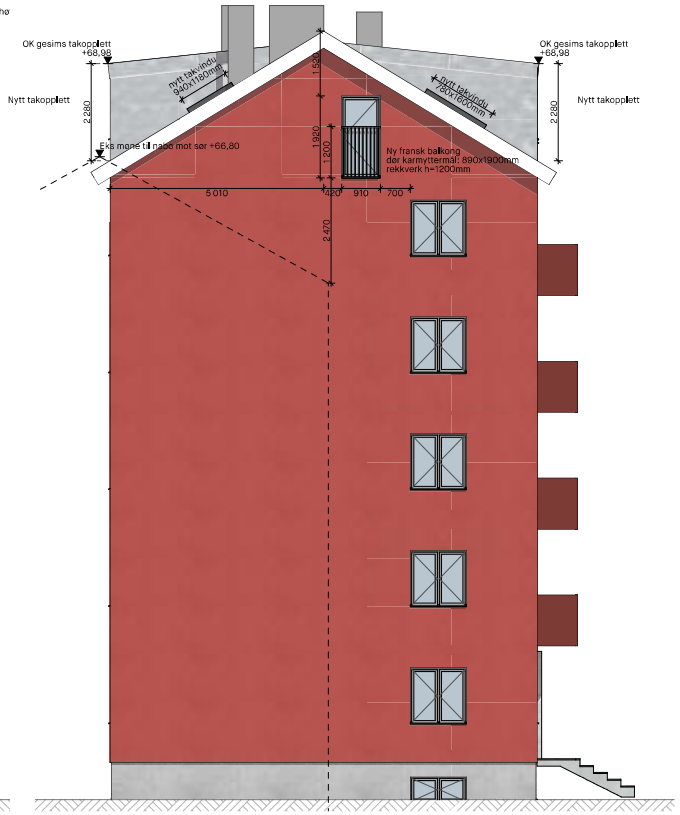


Fasade Fasade Vest mot bakgård 1:100

Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontroll: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** **Johannes Bruns gate 14B** **0452 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** **Torshovgata 3A** **0476 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2025**
Tegning: Fasade syd og vest etter tiltak	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **E7-** / Rev.: **A**

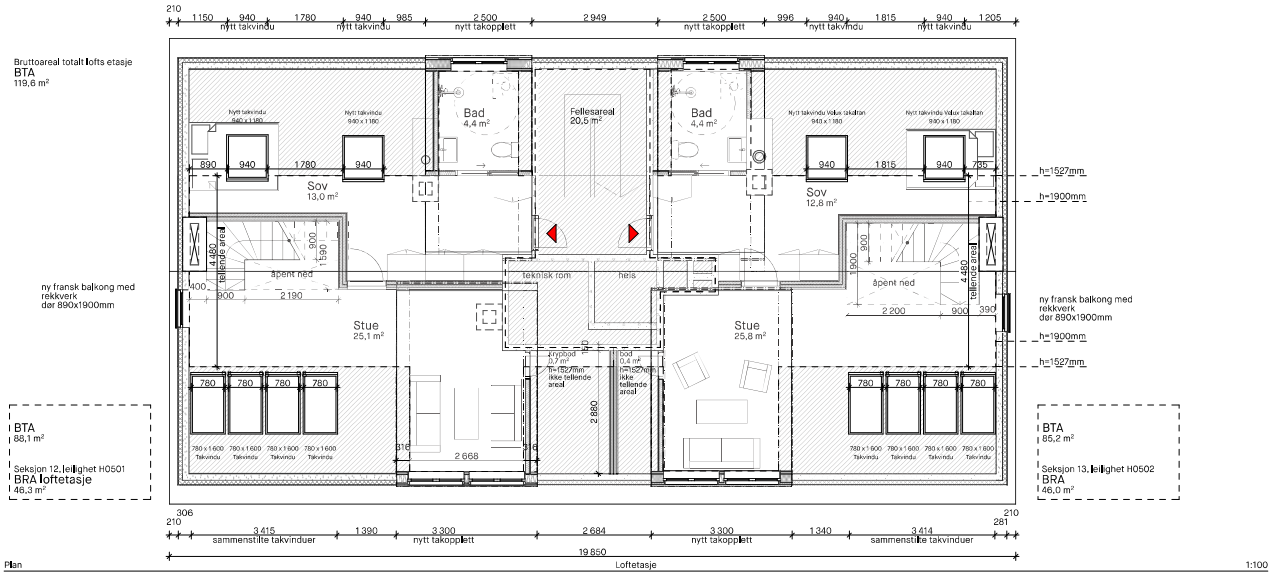


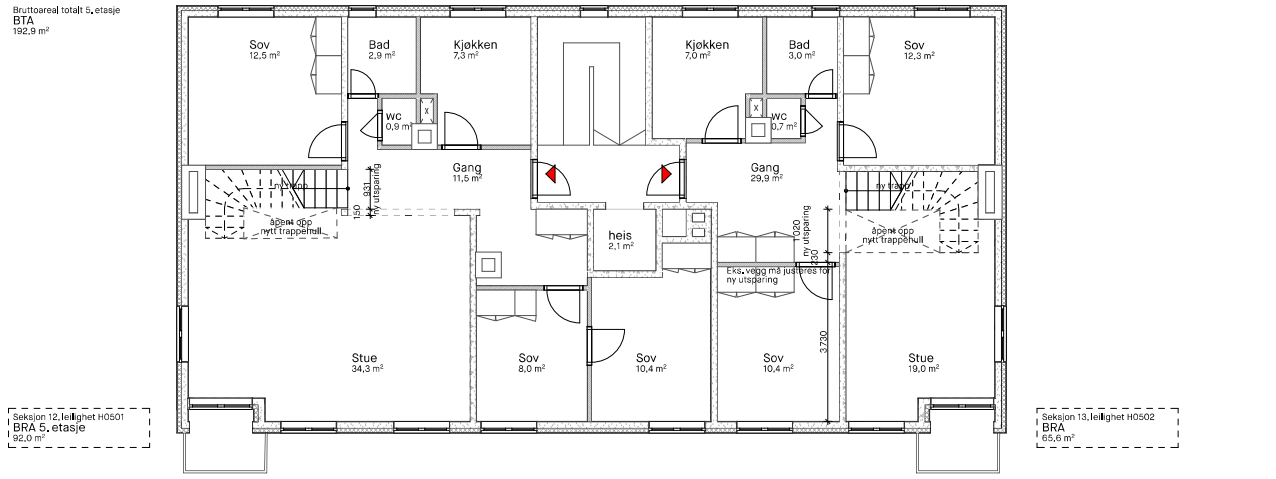
Fasade — Fasade Øst mot hovedinngang — 1:100



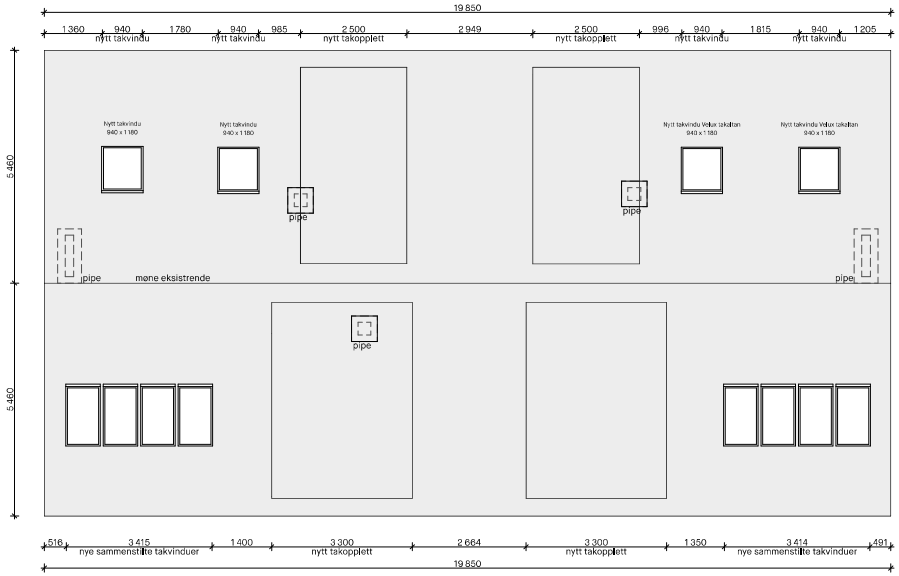
Fasade — Fasade Sør — 1:100

Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontroll: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** Johannes Bruns gate 14B 0452 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** Torshovgata 3A 0476 Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2025**
Tegning: Fasade øst og nord etter tiltak	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **E8-** / Rev.: **A**

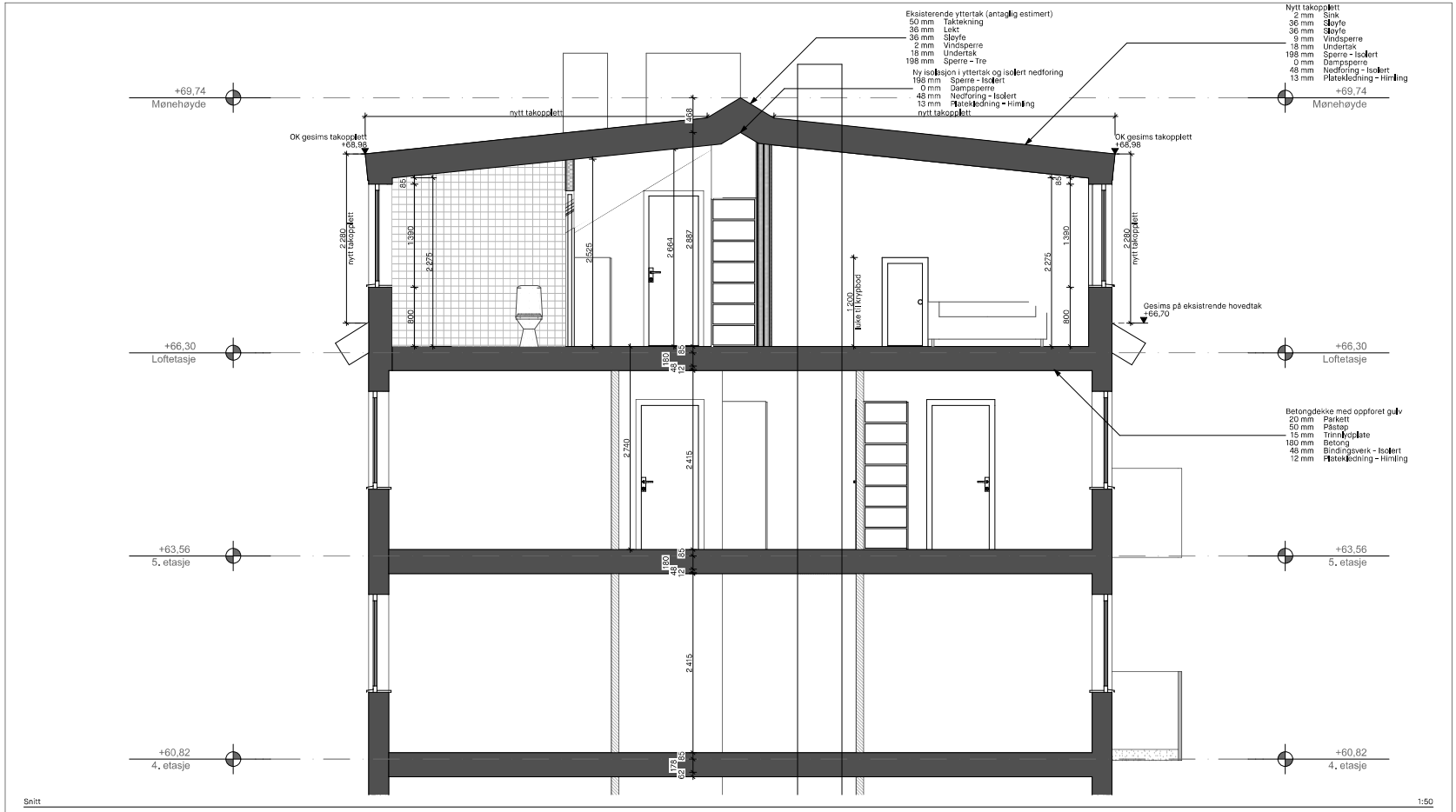




Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontrollt: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** Johannes Bruns gate 14B 0452 Oslo	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** Torshovgata 3A 0476 Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2025**
Tegning: Plan 5 etasje og loft etter tiltak	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **E9-** / Rev.: **A**



Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontroll: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** **Johannes Bruns gate 14B** **0452 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** **Torshovgata 3A** **0476 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2025**
Tegning: Takplan etter tiltak	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **E10-** / Rev.: **A**



Snitt

1:50

Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontroll: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** **Johannes Bruns gate 14B** **0452 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** **Torshovgata 3A** **0476 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2025**
Tegning: Snitt etter tiltak	Målestokk: **1:50**
	Tegningsnr.: **E11-** / Rev.: **A**



Oslo

Dato: 21.05.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: JOHANNES BRUNS GAT 14B

Gnr/Bnr: 217/284
PlottID/Best.nr: 328997/ 86512527

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

Tiltakshaver:
JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)
Johannes Bruns gate 14B
0452 Oslo

Prosjekterende:
COMMON GROUND AS
Torshovgata 3A
0476 Oslo

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.

Beskrivelse:	Rammesøknad
NR:	2
Dato:	28.05.2025
Revidert dato:	28.06.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LORENTZ KIELLAND ARKITEKTER AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dato: 26.10.2017

Deres ref.: Lorentz Kielland | Vår ref.: 201617003-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHANNES BRUNS GATE 12B	Eiendom:	217/200/0/0
Tiltakshaver:	ULRIKKE NICOLAISEN	Adresse:	Johannes Bruns gate 12 B, 0254 OSLO
Søker:	LORENTZ KIELLAND ARKITEKTER AS	Adresse:	Ringsveien 3, 1368 STABEKK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Johannes Bruns gate 12 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Åpning i bærevegg - Seksjonsnummer 24, mottatt 11.10.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617003			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4. etasje	A20-1		3/9
Snitt A og B	A30-1		3/10

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.10.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Ekspedisjons-Dokument

angående

på matr. nr

Innlevert Attestert

Overtendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påtrykkende urettigheter m. v. samt angivelse av de i § 131 omhandlede bestemmelser, hr. § 48 samt vann- og kloakkvesenet, til angivelse av de i § 109 omhandl.de bestemmelser.

Oslo den

Oslo Skattekontor
Mott. 9 JUNI 1936

Endres hr. reguleringssjefen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Gl. 8.
Til nr. 12 Johannes Brunsgate betales en refusjonssum på kr. 6151,90 for grunnerhvervelse til Johannes Bruns gates regulering. Beløpet forfalt ved ny byggemåte

Oslo 9/6 1936

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Morfeus AS v/Siv.Ark.MNAL Caroline H.Støvring
Bjerregaards gate 12
0172 OSLO
chs@morfeus.no

Dato: 29102009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200603237-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHANNES BRUNS GATE 12A	Eiendom:	217/200/0/0
Tiltakshaver:	Patrik Udden	Adresse:	Middelthunsgate 21, 0368 OSLO
Søker:	Morfeus AS v/Siv.Ark.MNAL Caroline H.Støvring	Adresse:	Bjerregaards gate 12, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - JOHANNES BRUNS GATE 12 A

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 Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til: Patrik Udden, Middelthunsgate 21, 0368 OSLO

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET – TILSTANDSRAPPORT

ADRESSE	Johannes Brunsgate 12 A				GNR./BNR.	81/104/561
ARB.S ART	Utbedring vanduer og balkonger				GNR./BNR.	217/300
BYGGHERRE	Sameiet Johannes Brunsgt 12A v/Aase Nielsen				BYGNR./SEKSJ.NR.	
SAKENS	BYGGÅR	ANTALL ETASJER	BYGGET TIL	BRUKT TIL	TYPE BYGGET	FERDIGATTEST
STATUS		4	1911 - 88			

Ved besiktigelse på stedet idag ble det konstatert at byggemeldingen i store trekk var kommet til utførelse.

Arkitekt Oslo 21/3-94
Jan Otto Strøm, Prosjektleder

BEGREP	CAR	SKATTETAKST	UNDER	KONTROLL	BEGR.TIL	BEGRTG.
VK PROG.		X				6/5-94

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			6/5-94	CHL
SAKEN TILLER GRANTERES AVSLUTTES				
SENDES I SITUS FILMARKIV			7/5-94	CHL
SAKEN NORMALISERES I SAK 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BERNTSEN BYGGCONSULENT & JELØY BAD
Osloveien 321
1539 MOSS

Dato: 24.02.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201901388-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Razegheh Alavi | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHANNES BRUNS GATE 12B	Eiendom:	217/200/0/0
Tiltakshaver:	Christopher Alvestad	Adresse:	Johannes Bruns gate 12 B, 0452 OSLO
Søker:	BERNTSEN BYGGCONSULENT & JELØY BAD	Adresse:	Osloveien 321, 1539 MOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Johannes Bruns gate 12 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tiltak i bærekonstruksjon, mottatt 05.02.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901388			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny plan 5.etasje	-	24.01.2019	1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30-04-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200205569 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Johannes Bruns gate 12 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

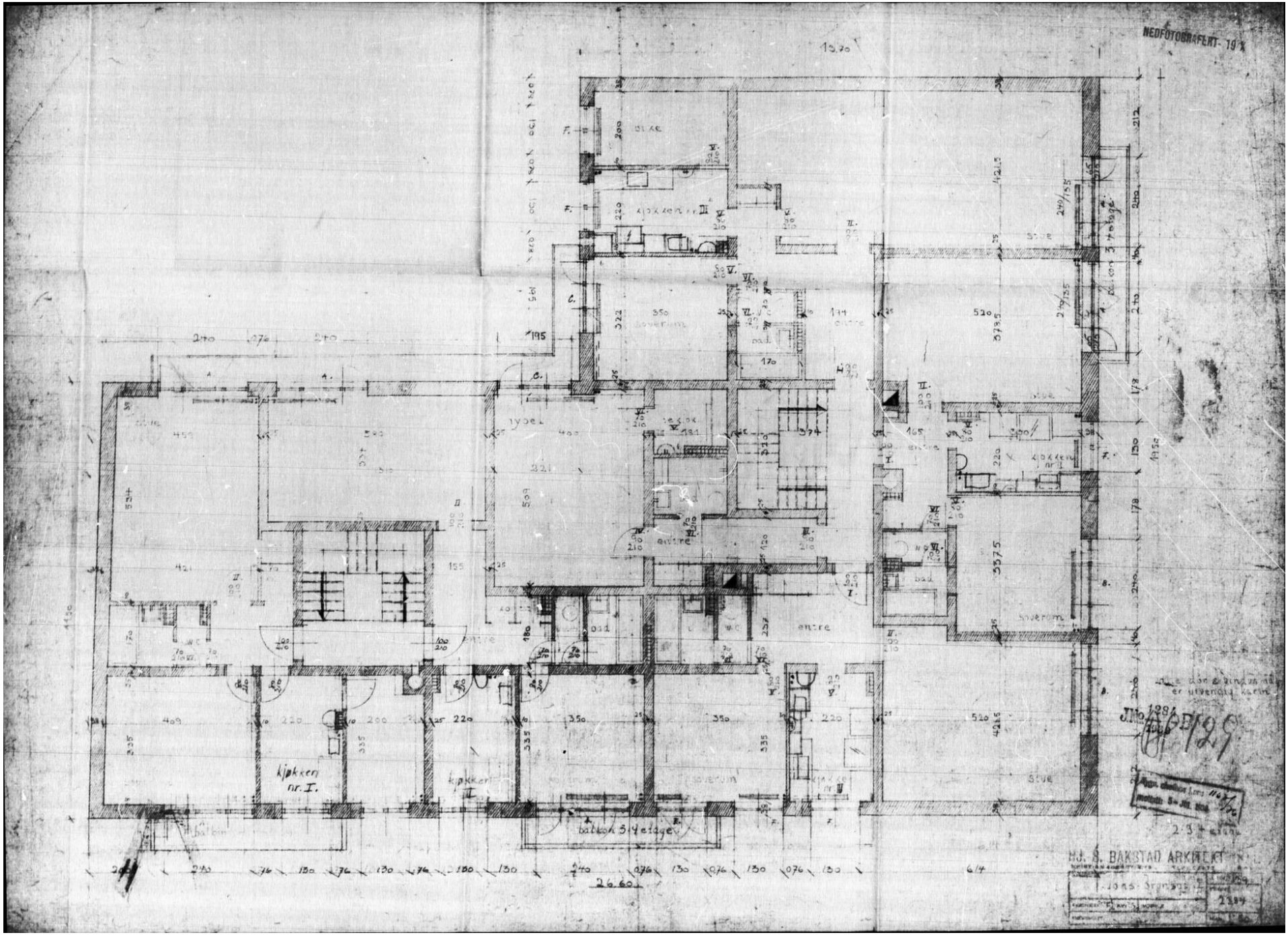
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

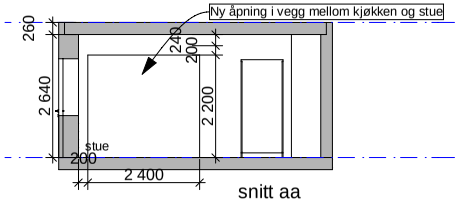
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

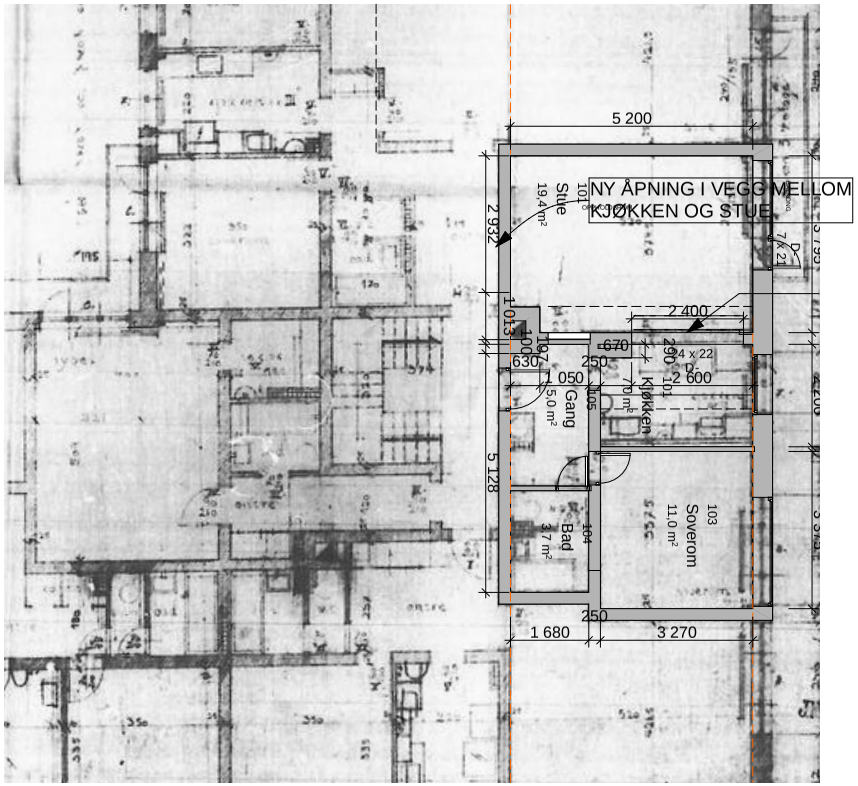
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

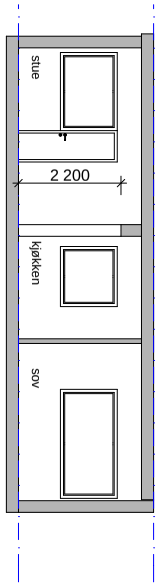
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA


NEDFOTOGRAFERT
stue
kjøkken nr. III
soverom
entre
bad
kjøkken nr. I.
kjøkken nr. II
soverom
soverom
stue
balkon 3 etasje
HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT



snitt aa





snitt bb

Joh. Brunsgt.
Åpning i vegg mellom stue og kj.
plan og snitt

1/50
10/03/2016/revidert 5/12/16 lk
lk

KORR	DATO	KONTR						
			Søknad ett trinn - åpning innvendig bærevegg	TILTAKSHAVER **Ulrikke Nicolaysen** Johannes Buns gate 12 B 0452 Oslo	MÅL **1:100**	SIGN	ADRESSE **Johannes Brun gate 12 B Oslo 1452 Gnr 217/Bnr 200/Snr 24**
					DATO	TEGN. NR. **A20-1**	TEGNING **Plan 4. Etasje - NYTT**

Lorentz Kielland **Arkitekter AS**
Ringsveien 3 - 1368 Stabekk - t: 21 68 00 50 - post@lk-arkitekter.no - www.lk-arkitekter.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen

Dato: 30-04-2013

Saksnr: 200504719 - 4

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Johannes Bruns gate 12 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

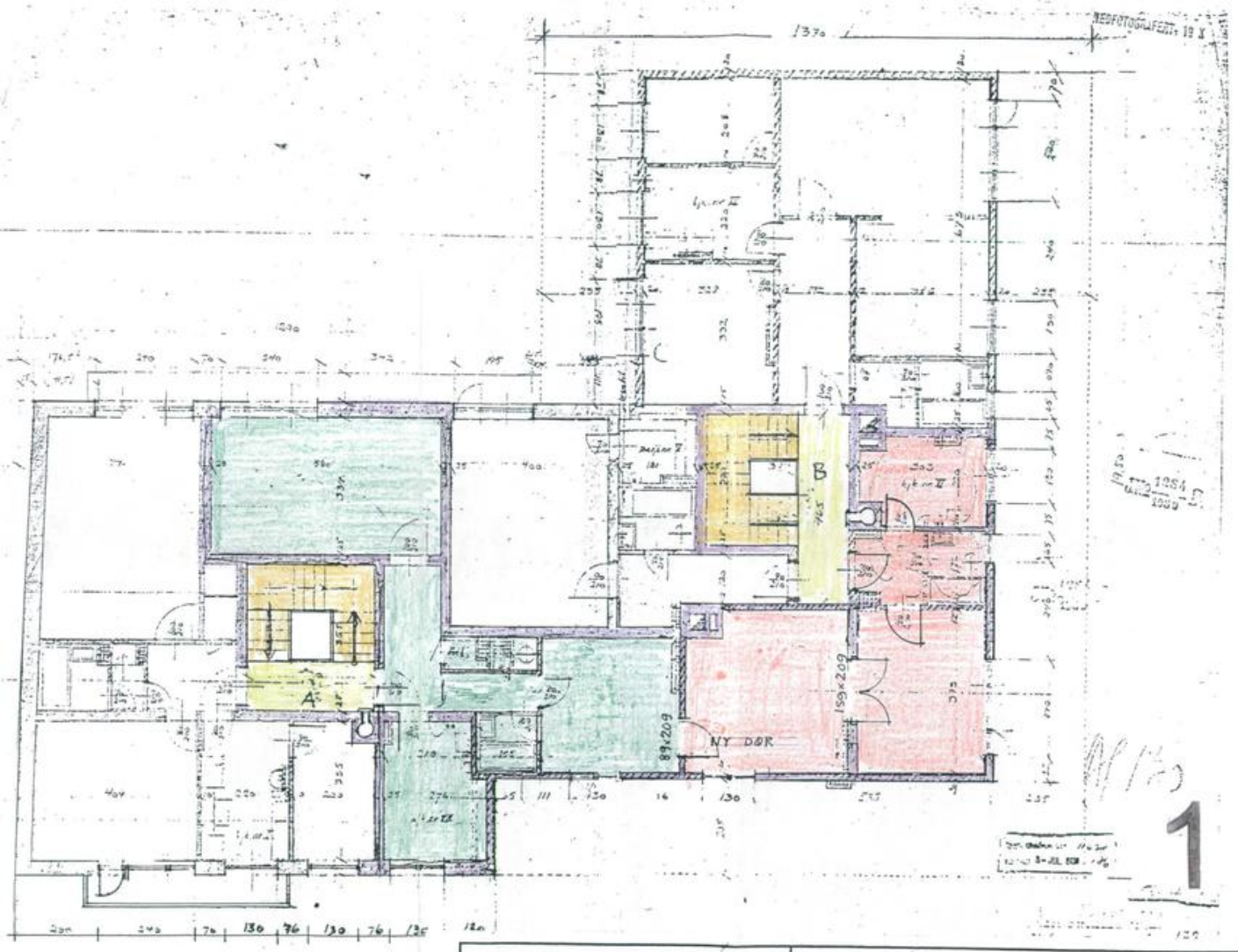
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Pluss-Loft as
Postboks 124 2260 Kirkenær
Tlf 6294 8400 Fax 6294 8445

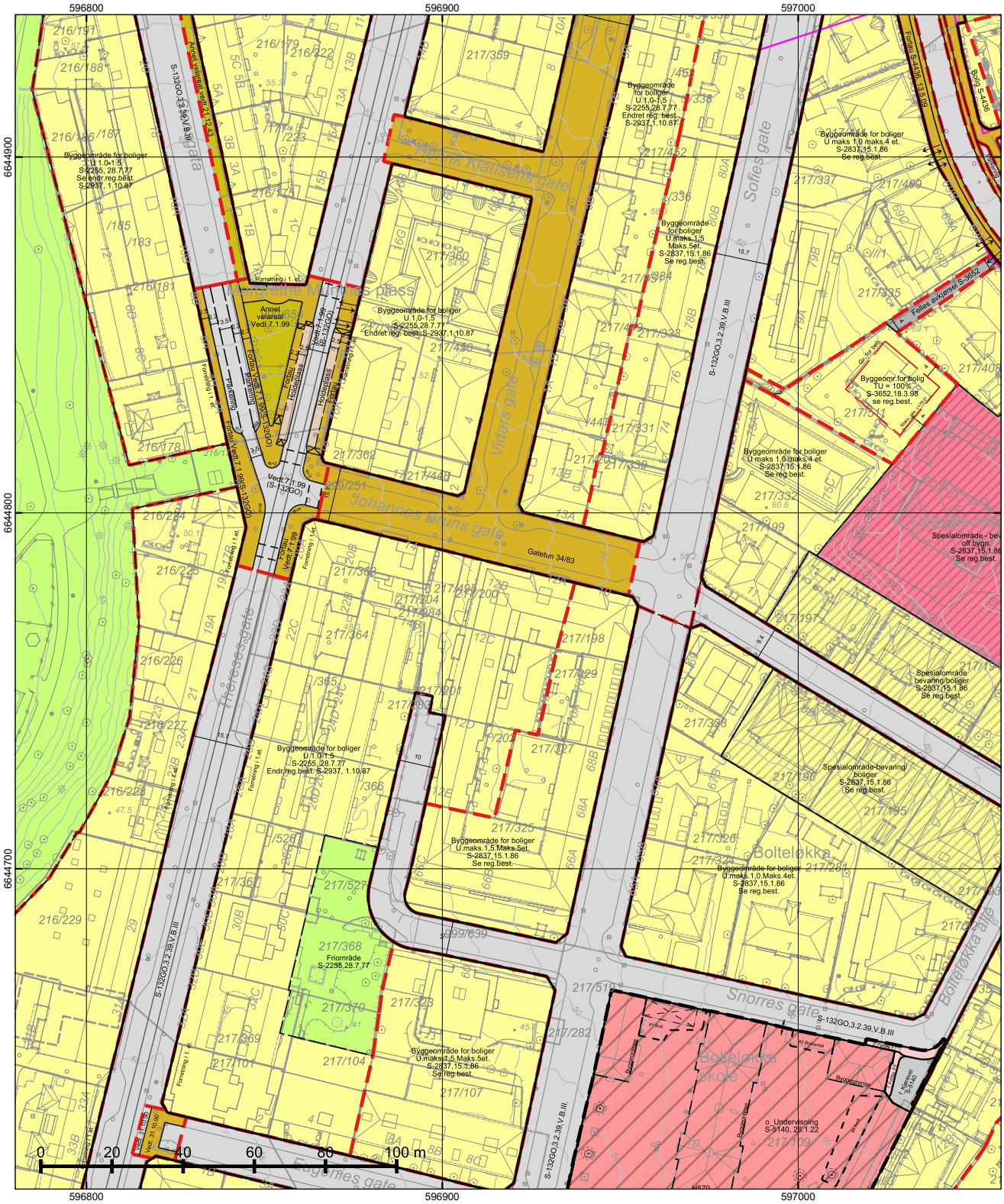
TEGNING NR 1478-1

MAY-BRITT RINGDAL

SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER

M = 1:100

Sign. L.F. Dato 21/5-02



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

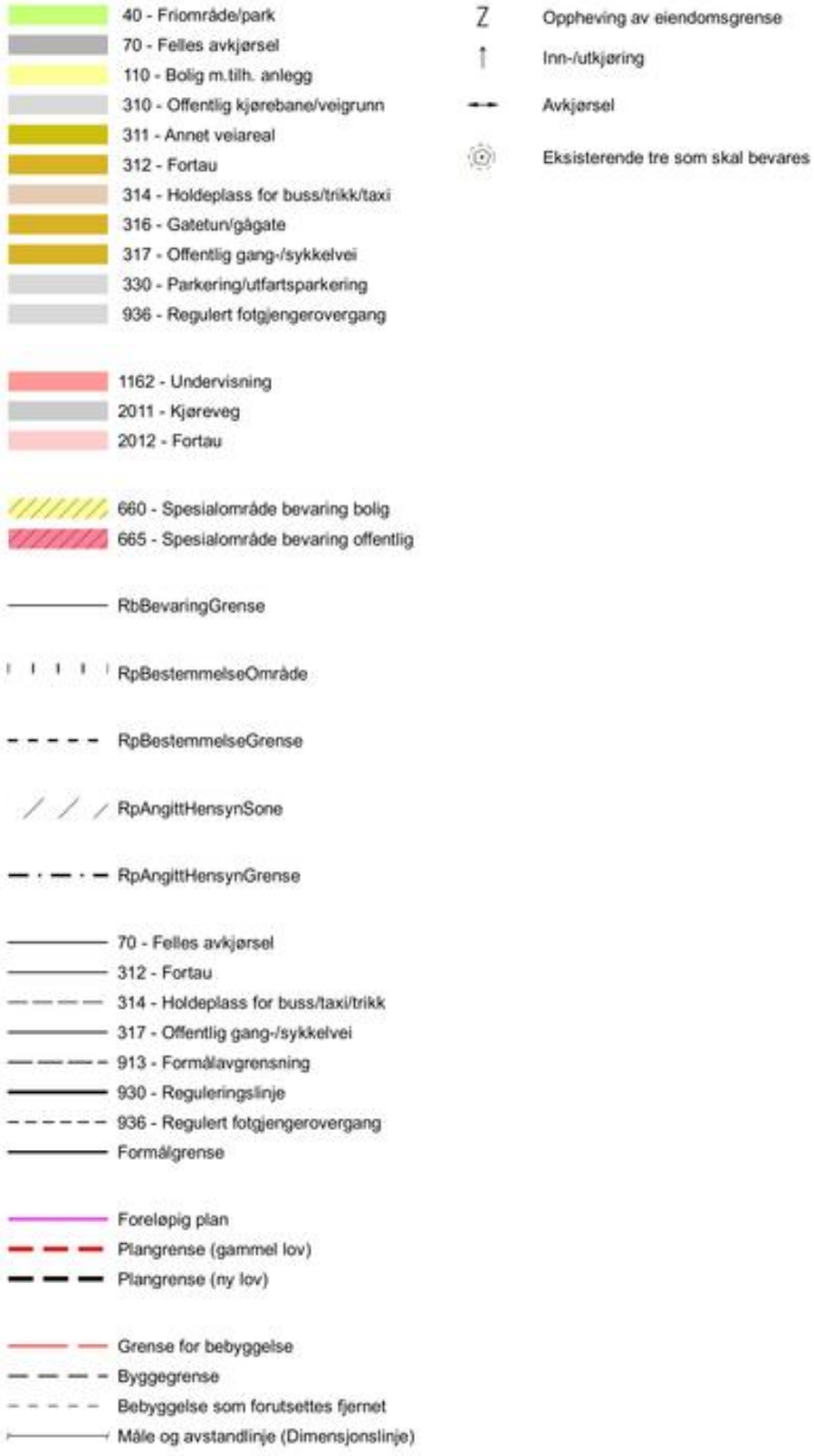
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159333/ 86534822
Deres ref.:
Adresse: Johannes Bruns gate 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/200

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159333/86534822
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

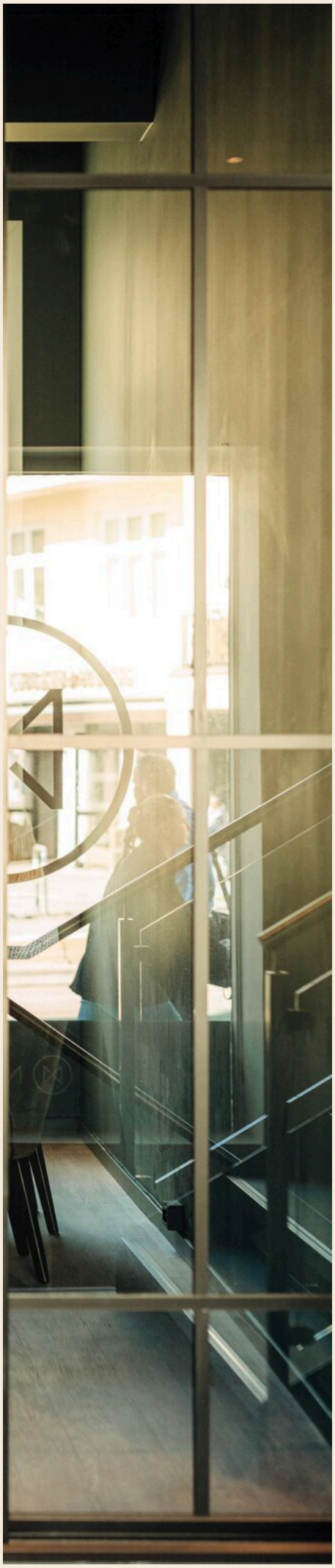


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0335/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johannes Bruns gate 12A 0452 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 200, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Carl Christian Stierna

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
c.stierna@nordvikbolig.no
990 43 439