

Johannes Bruns gate 12C



Velkommen til

Johannes Bruns gate 12C



Salgsoppgaven produsert 19. september 2025

ADAMSTUEN/BOLTELØKKA

Sjelden mulighet! Delikat 3-roms selveier m/2 private takterrasser (37kvm), sol fra morgen til kveld /heis /Garasje m/el

Prisantydning	9 490 000,-
Fellesgjeld	94 481,-
Omkostninger	240 950,-
Totalpris	9 825 431,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 826,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2002

Ansvarlig megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Johannes Bruns gate 12C!

- Tiltalende 3-roms selveier i 6. etg på populære Bolteløkka. Her er det gangavstand til både treningssenter, matvarebutikk, restauranter, apotek, kollektivtrafikk m.m.

- Delikat 3-roms m/god standard
- 2 solrike takterrasser
- Vestvendt med ettermiddags- og kveldssol samt østvendt med morgensol (sol fra morgen til kveld)
- Utvendig solskjerming på alle vinduer, samt markise
- KVIK-kjøkken fra 2020
- Bad fra 2017
- Slipt og lakkert gulvet i 2023
- Nymalte flater i 2022/2023
- Flott utsyn over området og mot Oslo sentrum
- Leiligheten vender mot rolig sidegate/blindvei, samt bakgård
- Egen garasjeplass (heis direkte opp til leiligheten) m/el-lader
- Bygg oppført i 2002
- Hyggelig, felles bakgård
- Kort vei til Bogstadveien & St.hanshaug parken

Arealer og innhold

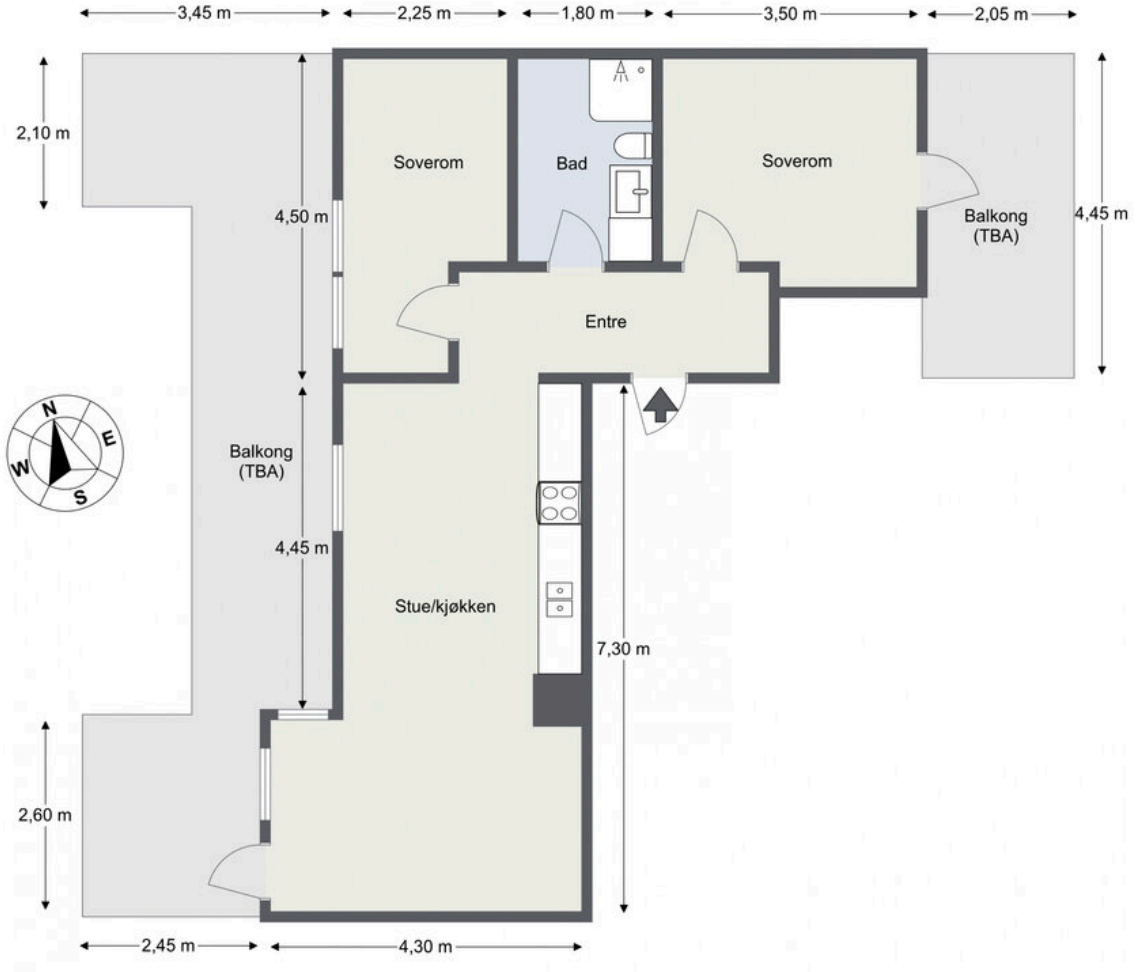
BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	37 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, baderom, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse.
TBA: 9 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Johannes Bruns gate 12 C



6.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.
























































Miele
W Classic





Informasjon

Johannes Bruns gate 12C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0317/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johannes Bruns gate 12C, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 201, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Pernille Holthe

Kjøpesum og omkostninger
9 490 000,- (Prisantydning)
94 481,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 584 481,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
239 600,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
240 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
253 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 825 431,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 838 131,- (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
2002

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:

BRA-i: 62 kvm. Entré, baderom, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 28 kvm. Terrasse.
TBA: 9 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 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

Leilighet beliggende i byggets 6. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, baderom, stue/kjøkken og to soverom.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL TERRASSE:
Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gjennomtenkte planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott 1-stavs Kahrs parkett fra 2015, nylig slipt og lakkert i 2023, mens veggene er malt i moderne, delikate fargetoner i 2022/2023. Her får du et stilrent og innbydende utgangspunkt som enkelt kan tilpasses dine egne møbler og personlige detaljer – perfekt for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen har du utgang til en stor, vestvendt terrasse på hele 28 kvm, hvor du kan nyte solen fra ettermiddag til kveld. I vår- og sommerhalvåret fungerer terrassen som en naturlig forlengelse av stuen – perfekt for sosiale sammenkomster med familie og venner. Her ligger alt til rette for å skape en innbydende uteoase med utemøbler, beplantning og grill. Terrassen fikk nye fliser i 2021, lagt i regi av sameiet.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent Kvik-kjøkken fra 2020 med god skap- og benkeplass som gir både funksjonalitet og rene linjer. Kjøkkenet har slette fronter som gir et moderne uttrykk, samt Corian benkeplate med integrert oppvaskkum og praktisk ettgreps blandebatteri. Her er alt tilrettelagt for en enkel og effektiv hverdag med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Løsningen kombinerer tidløst design med høy brukervennlighet – et kjøkken som passer like godt til matlaging i hverdagen som til hyggelige sammenkomster.

HOVEDSOVEROM M/UTGANG TIL TERRASSE:
Soverommet er romslig og lett å innrede med dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. De lune fargevalgene på veggene og de store vindusflatene gir et lyst og behagelig rom, med rikelig naturlig lys. Rommet har også god oppbevaringsplass i en stor skyvedørsgarderobe.

Fra soverommet er det utgang til en privat, østvendt terrasse på 9 kvm, som gir en

perfekt plass for morgenkaffen i solen. Balkongen har plass til et lite sittemøblement eller loungestoler, og kan enkelt innredes med planter og dekor for å skape en koselig og personlig uteplass. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av soverommet og gir rommet ekstra luft og lys, samtidig som den blir et privat fristed for avslapning og hyggelige stunder.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og gir plass til både seng og øvrige møbler. Rommet er fleksibelt og kan enkelt tilpasses som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. I 2023 ble det satt inn nytt vindu på soverom 2, som gir rikelig med naturlig lys og et trivelig miljø.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom rehabilitert i 2017, med gulvvarme og downlights. Badet har veggmontert toalett, dusjhjørne i herdet glass, servant med skap og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under døren for god ventilasjon.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4,6 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Vinduer: Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 og 2022.
Balkongdør: En balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass, og en balkongdør i malt tre med utgang fra soverom.
Innerdører: Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm fra 2023.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekkventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte i taket på badet.
Elektrisk anlegg: Leilighetens elektriske anlegg har skjult og delvis skjult opplegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entréen.
Oppvarming: Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Standard

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

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbillader i lukket anlegg. Felleskostnader knyttet til garasjeplassen utgjør kr 165,- per måned og kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.

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

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

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

parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2017 – Bad: Oppusset bad
2020 – Kjøkken: Nytt kjøkken
2021 – Utvendig: Nye fliser lagt på balkongene i regi av sameiet
2023 – Vindu: Nytt vindu på soverom 2
2023 – Overflater: Gulv fra 2015 (1-stavs Kahrs parkett), slipt og lakkert i 2023
2023 – Dører: Nye innerdører

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2017 utført av Scanflis AS i følge tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og sluk ble ikke byttet ut, det er fra byggeår 2002. Pga. lekkasje i sluk, ble det installert ny forhøyningsring. Membran ble tilsluttet sluket og klemring montert, her ble det også utført vanntest uten lekkasje. Arbeidet ble utført av Protan AS og Martinsen og Brodahl AS i følge tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort reparasjoner på taket etter en lekkasje. Dette er utbedret og i orden nå.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier har utført el-arbeid i leiligheten. Ukjent hva, derav ingen samsvarserklæring som jeg har. Elvia hadde kontroll på el anlegget i leiligheten i 2021, ingen avvik er registrert. Tidligere eier har dokumentasjon på utført el-arbeid i leiligheten. Arbeid er utført via Smarthus Elektro og T-Elektro AS. Denne
besitter ikke dagens eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja

Når ble kontrollen utført? Se informasjon over.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent hvem som har utført dette. Dette

ble gjort av tidligere eier.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nye vannrør i hele bygget i regi av sameiet. Dette ble utført av Rørleggersentralen AS. Dette ble ferdigstilt i 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Heis ble reparert i 2023.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Tidligere eier har opplyst om lekkasje i sluk. Det ble det installert ny forhøyningsring. Membran ble tilsluttet sluket og klemring montert. Her ble det også utført vanntest uten lekkasje. Arbeidet ble utført av Protan AS og Martinsen og Brodahl AS. I følge tidligere eier.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Se punkt 2.

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.
- Ja
Beskriv: Det ble observert en rotte i bakgården i 2023. Sameiet har gjort tiltak mot dette. Ikke observert i senere tid.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

Byggemåte

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
Våtrom > 6.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkongdør
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Andre innvendige forhold
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Våtrom > 6.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 826,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 5 825,90,-.

Felleskostnader knyttet til garasjeplassen utgjør kr 165,- per måned og kommer i

tillegg til ordinære felleskostnader.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, varmtvann, renter og avdrag andel fellesgjeld m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 609 562,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 438 248,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet består av 29 boligseksjoner.

UTVENDIG VEDLIKEHOLD
Våren 2024 ble betonghellene i bakgården spylt med mosefjernende middel. Det er fortsatt er utfordring med gressvekst mellom hellene. Forhåpentligvis vil styret finne en måte å unngå dette på kommende sommer. Sommeren 2024 ble noen værutsatte vinduskarmer og balkongdører i 5. etg. malt. Ett av takvinduene i 7. etg. er skiftet i 2024 pga lekkasje.

HEISEN
Ved besøk av Heiskontrollen AS sommeren 2024 ble det funnet flere mangler ved heisen. Etter en del tester utført av Schindler Heis, viste det seg at det var ytterligere feil ved den reparerte heismotoren. Disse feilene ville det ikke lønne seg å reparere. Schindler satte i november 2024 derfor inn ny heismotor som sameiet fikk til en redusert pris. I november ble arbeidet med skifte av opphengstrinser for dørblader endelig fullført. Arbeidet med heisen har tatt lang tid, vært til sjenanse for beboerne og har medført utgifter langt over det som var budsjettert.

RADONMÅLING
Radonmålingen som ble påbegynt i 2022 friskmeldte alle leilighetene unntatt en i 1. etg. Der ble det funnet årsmiddelverdier for radon over tiltaksgrensen på 100Bq/m3. Etter råd fra Radonmannen AS satte styret 07.06.22 inn en ny avfukter- og avtrekksvifte med 24 timers drift i bodområdet ved kjellertrappen under denne leiligheten. Ny kontrollmåling våren 2023 viste ingen bedring. Ved nok et besøk av Radonmannen AS i juni 2023 ble det slått fast at viften på kjøkken/bad i den aktuelle leiligheten ikke fungerte, og at dette medførte manglende utlufting. Ny vifte ble satt på plass av eier i november 2023. En siste kontrollmåling i første kvartal i 2024 viste at også denne leiligheten nå var fri for radon.

TV- OG BREDBÅND
Etter vedtak på årsmøtet 2024 inngikk styret en endret avtale med Telia. Fra mai 2024 er bredbånd inkludert i fellesutgiftene mens TV og strømming bestilles og betales av hver bruker.

VANNSKADER, FORSIKRING OG LÅNEOPPTAK
Sameiet er forsikret i Tryg Forsikring via OBOS Forsikring. Styret opplever at vi blir

godt ivaretatt av begge parter. Dessverre har det i 2024 vært flere lekkasjer fra tak og yttervegg og en større lekkasje fra innvendig vannrør. Dette, i tillegg til en lekkasje i november 2022, som også var fra innvendig vannrør, har ført til at Tryg/OBOS i brev datert 19.08. 24 påpekte at en ny rørskade ikke automatisk gir rett til dekning av utgiftene
fra forsikringsselskapet. Av den grunn har styret innhentet tilbud på skifte av innvendige vannrør i alle fem rørgangene i huset. Rørleggersentralen AS vant anbudsrunden og startet arbeidet med skifte av rørene i januar 2025. For å dekke utgiftene har styret tatt opp lån i OBOS-banken. Ved låneopptaket slås det nye lånet sammen med et løpende lån som ble tatt opp for å dekke utgiftene til skifte av de to store takvinduene i 7. etg.i 2019 og 2020. Styret mottok i oktober 2024 brev fra Tryg Forsikring hvor det varsles økning av forsikringspremien pga de mange vannskadene i bygget. Forsikringspremien for 2025 er som følge av dette økt med kr. 96 729,- til kr. 184 252,-

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 94 481,-pr. 01.09.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208495372
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo 2 563 205,00
Innfrielsesdato: 28.02.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 94 481,98
Kapitalkostnader: 743,00

Fellesformue

Kr 10 601,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -81 538. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 150 992.

Lånetopptak på kr. 1 375 000, gjelder bytte av vannledninger.
Låneopptak på kr. 450 000 gjelder arbeidet med å bytte stoppekran og rør.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 897 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt

seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Radonmåling

Radonmålinger anses ikke som relevante da leiligheten ligger i 6. etasje, minimum tre etasjer over bakkenivå.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde på Bolteløkka, med murgårder i kvartalsbebyggelse. Beliggenheten i Thereses gate er ypperlig for deg som vil bo luftig, rolig og usjenert, men som også gir deg et sentralt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby i form av yrende restaurant- og kaféliv, en rekke forretninger og servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon.

Området byr på gode servicemuligheter:
Her får du gangavstand til to av hovedstadens mest ettertraktede handlegater; Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som kan by på et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her finner du alt fra de store motehusene til de mindre nisjeforretningene. Bislett / Adamstuen for øvrig byr på koselige fortauskaféer og restauranter. Boligen har umiddelbar nærhet til flere dagligvarebutikker i nærheten, deriblant Joker, Bunnpris, Coop Xtra og Kiwi. Ønsker du et enda større utvalg er det verdt å ta turen til Coop Mega Bislett. Du finner også vinmonopolet i Thereses gate.

Området er omkranset av flere parker og grøntområder:
Idylliske St. Hanshaugparken ligger som en grønn oase rett utenfor leiligheten med flotte turstier, festplass og damanlegg. Parken er svært populær om sommeren med mulighet for grilling og solbading i idylliske omgivelser med fantastisk utsikt.er det Tuftepark, andedam, mange benker å slappe av på, fjordutsikt og mye mer. I tillegg byr parken på sommerservering og en scene med gratiskonserter på de velkjente og populære kveldene. Vil man gå en litt lengre tur, innbyr både Slottsparken og Stensparken til utendørs rekreasjon og hygge på varme sommerdager.

Det er for øvrig også gode treningsmuligheter innendørs ved bl.a. Bislett Stadion, SATS og velrennomerte Bislett Bad. Søker du skog og mark er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter.

Kollektivtilbud:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk, hvorav nærmeste busstopp er Colletts gate og trikkestopp i Stensgata. Oslo sentrum kan også enkelt nås til fots og med sykkel. Med bil tar det ca. 5 min til Majorstuen, 5 min til Ullevål, 8 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn.

Skoler / barnehager
OsloMET på Bislett ligger en ca. 15 mins spasertur fra leiligheten. I gangavstand ligger også Veterinærhøyskolen ca. 8 min unna, Tannlegehøyskolen ca. 10 min i gangavstand og Universitetets bygninger i sentrum. Universitetet på Blindern og BI i Nydalen er lett tilgjengelige med offentlig transport. Det er gangavstand til

Bolteløkka barnehage og barneskole, samt andre skoler som bla Ila barneskole, St. Sunniva skole m.m. For elever i ungdomstrinnet er det kort vei til Ila ungdomsskole. Blant videregående skoler i nærområdet kan nevnes Kristelig Gymnasium, Edvard Munch Vgs. og Oslo Katedralskole. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 09.01.2004.

Det foreligger ferdigattest for rehab alle innvendige VAV og bad, datert 09.03.2004.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leiligheten er ombygget og viker fra originale tegninger. Den opprinnelige boden i leiligheten er innlemmet i soverom og kjøkken.

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 byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2837, vedtatt 15.01.1986. 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:

Johannes Bruns gate 12 D og E - Oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 202554007

Johannes Bruns gate 10 - Fasadeendring (H0401)
Saksnummer: 202552877

Johannes Bruns gate 10 - Bruksendring og fasadeendring, utbygging av loftsetasje til leilighet (H0402)
Saksnummer: 202552866

Sofies gate 68 A-B - Utskifting av inngangsdører

Saksnummer: 202300544

Thereses gate 20 A og B - Oppføring av syv balkonger
Saksnummer: 202461416

Bolteløkka allé - Midlertidig opparbeidelse til skolegård - Bolteløkka skole
Saksnummer: 202554935

Pågående plansaker:

Eugenies gate 12 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202009589 - Reguleringssak
Mottatt sak: 15.06.2020
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06815
Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06815
Saken om Eugenies gate 12 (saksnr. 202009589) gjelder et planforslag fra Oslobygg KF om å omregulere eiendommen fra boligformål til undervisning for å utvide skolegården til Bolteløkka skole. Planforslaget har vært på offentlig ettersyn og er nå oppdatert. Den videre behandlingen fortsetter i ny sak 2025/06815.

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.11.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06772
Status: Saken er avsluttet, og fortsetter i sak 2025/06772
Saken om Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 (saksnr. 202207037) gjelder planarbeid for etablering og oppgradering av sykkeltrasé. Planforslaget har vært på offentlig ettersyn og er deretter oppdatert. Den videre behandlingen fortsetter i ny sak 2025/06772.

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:

301/217/201/26:
21.07.1927 - Dokumentnr: 921055 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1950 - Dokumentnr: 301009 - Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1953 - Dokumentnr: 307130 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1957 - Dokumentnr: 502172 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1962 - Dokumentnr: 508363 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelse om bruksendring
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

29.02.2000 - Dokumentnr: 11975 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:202
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2004 - Dokumentnr: 4873 - Erklæring/avtale
Reseksjonering uten endringer i grunnboken
Bestemmelse om endring av fordeling av tilleggsdeler
Uteglemt ekstrahert. Rettet etter tingl. § 18. 03.06.2016 LSL
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2002 - Dokumentnr: 45784 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/1682
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 19, 22, 28.

04.04.2000 - Dokumentnr: 19477 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:495
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave (uten hjem) kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 110 898,- 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 19. september 2025

Ansvarlig megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Johannes Bruns gate 12C

Johannes Bruns gate 12C

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 172 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	8 min 0.7 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

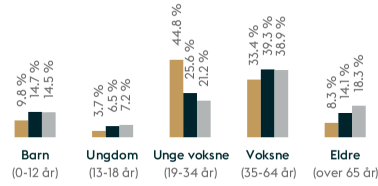
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 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 0.7 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.7 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
Stensparken - balløkke	4 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

Tilstandsrapport

Leilighet
Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 201, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 18.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1199 **Referansenummer:** KB8798

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 6.etasje i et bygg fra 2002.
Boligen virker å være god stand, oppleves som
vedlikeholdt og senere oppgradert med god standard og gir
generelt et godt helhetsinntrykk.
Boligen fremstår med moderne standard og materialvalg i
samsvar med byggeår.
Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik,
slitasje eller behov for tiltak.
Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må
alltid påregnes noe løpende
vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig – også i nyere bygg.
For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og
sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk,
stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet
frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006 og
2022.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har to balkonger i betongkonstruksjoner og flislagt dekke.
Balkong på ca 28m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Balkong på ca 9m2 med utgang fra soverom, via balkongdør.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i 6.etasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Leiligheten er malt i 2022/2023.
Parkett er fra 2015 (Slipt og lakkert i 2023)

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Boligen har et flislagt bad som ble rehabilitert i 2017.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte for tilluft under døra.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter og integrerte
hvitevarer.
Corean benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps
blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i
TEK.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Det er gjort utskifting av avløp i sjakter i redigert av sameiet i 2025.
Rør i leiligheten er fra byggeår.
Hovedstoppekran er plassert i vannskapet plassert bak
vaskemaskinen på badet.
Det er synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekkventilasjon i boligen i henhold til forskrifter på
byggetidspunktet.
Elektrisk avtrekksvifte i taket på badet.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type
boliger fra bygget i denne perioden.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske
varmekabler på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til
borettslaget/sameiet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap
Sikringsskap er montert i entre.
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av
ØS Elektro AS.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og
brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.
Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

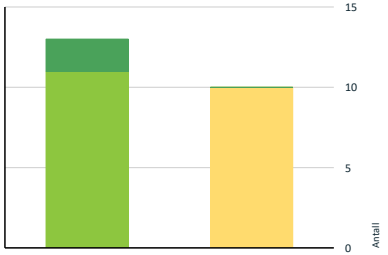
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.
Leiligheten er ombygget og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige boden i leiligheten er innlemmet i soverom
og kjøkken.
Det foreligger ferdigattest på bygget datert 18.03.2002.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normalt god standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

Tilbygg / modernisering

2017	Bad	Oppussing bad
2021	Utvendig	Nye fliser på balkongene lagt i regi av sameiet
2023	Vindu	Nytt vindu på soverom 2
2023	Overflater	Lagt nye gulv i 2015 (1-stavs Kahrs parkett). Slipt og lakkert i 2023.
2023	Dører	Nye innerdører
2020	Kjøkken	Nytt kjøkken

UTVENDIG

TG2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2006.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet på vinduer.
Det er ikke akutt skade og vinduer fungerer fint på befaringen, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 2

Boligen har malte trevindu med 3-lags isolerglass fra 2022 på det ene soverommet.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Boligen har laminert entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.
Dørbladet skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Dette gir redusert funksjon og slitasje på dørens overflater.
Årsak: Kan skyldes skjevheter i karm, slitasje i hengsler, setninger i konstruksjonen, eller manglende justering av hengsler.
Det anbefales justering av dørblad og hengsler for å sikre fri bevegelse.
Det er registrert noe merker nesderst på døra på utsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer i dag.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.
Tiltak: Justere hengsler eller karm.
Konsekvens: Økt slitasje og redusert funksjon på sikt.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkongdør

En balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass, og en balkongdør i malt tre med utgang fra soverom.
Årstall på balkongdører er hentet fra datomerking i glasset på dører.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Dørene funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på dører er overskredet.
Dørbladet på balkongdøra på soverommet skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Dette gir slitasje på dørens overflater på sikt.
Årsak: Kan skyldes skjevheter i karm, slitasje i hengsler, setninger i konstruksjonen, eller manglende justering av hengsler.
Det anbefales justering av dørblad og hengsler for å sikre fri bevegelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og dører fungerer idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.
Tiltak: Justere hengsler eller karm på balkongdøra til soverommet.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på dører er overskredet og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to balkonger i betongkonstruksjoner og flislagt dekke.

Balkong på ca 28m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 18,2 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,06 m.

Balkong på ca 9m2 med utgang fra soverom, via balkongdør.
Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 15,6 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,10m.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og kravet på byggetidspunktet.
Krav til rekkverk for balkong på byggetidpunktet var høyde 1,2m.
Dagens krav er høyde min 1.2m, og åpninger i rekkverk max 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må etableres på terrassen for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Eventuelt bør det etableres ekstra sikring, på grunn av fare for fall.

TG2 gis for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Tilstandsrapport

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Leiligheten er malt i 2022/2023, i følge eier.
Parkett er fra 2015 (Slipt og lakkert i 2023), i følge tidligere salgsoppgaver

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre fuktmerker på parkett enkelte steder i entre og det mangler avslutning på lister ved kjøkken. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.







Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.15mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.10mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 6.etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Innvendige dører

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at døra til badet er kappet i nedkant og bør overflatebehandles for å unngå kappilært fuktoppsug og svelling i nedkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Det ble ikke registrert fastmontert varmekilde på soverommene.
Selv om det ikke foreligger forskriftskrav om varmekilde i hvert enkelt rom, skal rom for varig opphold kunne varmes opp til en tilfredsstillende temperatur. (+22C)
Det anbefales å etablere egnet varmekilder i rom som ikke har det for å sikre tilfredsstillende bruk og komfort i rommet.

Tilstandsrapport

Elektriske panelovner, eller lignende.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

VÅTROM

6.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et flislagt bad som ble rehabilitert i 2017. Utført av ScanFlis AS, i følge tidligere salgsoppgaver.
Det er opplyst at rør og sluk ble ikke byttet ut, det er fra byggeår 2002.

Det er fremlagt dokumentasjon/faktura for:
-Gulvmembran Protan banemembran G1,5mm (Protan AS 2017)
-Samsvarserklæring for el-arbeider, varmekabler, termostat, jordfeilbryter, dimmer etc (T-Elektro AS 2017)

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.
Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjsoner og gulv med punktbelastning. Dersom tettesjiktet under blir skadet, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring dersom tilstanden forverres, eller ved planlagt rehabilitering.
Årsak: Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Tiltak: Fjerne og lime fliser på nytt. Kontrollere underlagets tilstand og vurdere behov for tiltak. Det finnes måter å lime fliser uten å ta de opp.
Konsekvens: Økt risiko for at flis løsner eller sprekker. Ved fuktutsatte områder kan det på sikt føre til vanninntrenging og skade på tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

6.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 31mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 170 cm og ca 15 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Membran er i følge tidligere salgsoppgaver fra 2017, og arbeidet ble utført av Protan AS og Martinsen og Brodahl AS.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett. Sluket er plassert i dusjsonen.
Sluket er fra 2002, i følge tidligere salgsoppgaver.

Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.
Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



6.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert vegghengt WC med innbygget sisterne, og det er ikke registrert synlig løsning for lekkasjesikring eller drenering til sluk.
I henhold til forskrift og våtromsnormen skal slike installasjoner enten ha synlig lekkasjesikring (spalte) eller være plassert i et område med tett sjikt som leder vann til sluk. Dette er ikke verifisert.
Det anbefales å undersøke om det finnes dokumentasjon som bekrefter bruk av lekkasjesikker sisterne (f.eks. sealingbag). Dersom dette ikke foreligger, kan kartlegging eller forebyggende tiltak være aktuelt.
Det er påvist fuktskjolder og svelling i deler av baderomsinnredning. Dette indikerer tidligere fuktpåvirkning fra søl, lekkasje eller kondens.
Materialet svekkes, overflaten deformeres og levetiden reduseres.
Årsak: Vannsøl eller kondens over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak: Undersøke mulighet for etablering av drenering til sluk uten å skade membranen. Alternativt innhente dokumentasjon på lekkasjesikker løsning (f.eks. integrert sealingbag).
Konsekvens: Ved en lekkasje i skjult sisterne kan vann trenge ut i konstruksjon uten å oppdages, noe som kan føre til omfattende fuktskader.
Våtrommet fungerer med dette avviket.
Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik, risiko og at konstruksjonen rundt løsning for innebygget sisterne bør observeres jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



6.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte for tilluft under døra.
Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 72%, temperatur 19grader C og duggpunkt 6,9 grader
Konstruksjoner av stål i veggen og ikke målbart.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson





KJØKKEN

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Corean benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.
Noe riper i vasken er registrert.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenskap. Tettemuffer er en viktig del av rør-i-rør-systemet og skal sørge for tett overgang som leder eventuell lekkasje tilbake til fordelerskap eller lekkasjevarslet område.
Uten disse muffene kan lekkasjevann gå ut av varerøret og forårsake skade i rom som ikke har sluk, som kjøkken, boder eller skap.
Det anbefales ettermontering av godkjente tettemuffer for å sikre forskriftsmessig funksjon og beskytte omkringliggende konstruksjoner.
Årsak: Tettemuffer er ikke montert, som en del av rør-i-rør-systemet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Det anbefales at det ettermontere godkjente tettemuffer i henhold til rør-i-rør prinsippet. Sikre at lekkasjevann ledes til egnet sted (sluk eller skap med lekkasjevarsling).
Konsekvens: Ved lekkasje kan vann trenge ut i rom uten sluk og forårsake fuktskader i skap, gulv eller tilstøtende konstruksjoner.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

Kostnadsestimat for montering av tettmuffer på varerør antatt Ca Kr. 5000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av plast.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det er gjort utskifting av avløp i sjakter i redigert av sameiet i 2025.
Rør i leiligheten er fra byggeår.

Hovedstoppekran er plassert i vannskapet plassert bak vaskemaskinen på badet.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Rør i leiligheten er fra byggeår.
Det er gjort utskifting av avløp i sjakter i redigert av sameiet i 2025.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekkventilasjon i boligen i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Elektrisk avtrekksvifte i taket på badet.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er registrert at det ikke er separat avtrekk på kjøkken.
Kjøkkenet har kun avtrekk når kjøkkenventilatoren er i drift. Tilluft gjennom vindus/veggventiler.
Krav iht. TEK97 § 8-37 er at det skal være permanent avtrekk fra kjøkken i tillegg til avkast via kjøkkenhette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2 settes for å belyse registrerte avvik

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Måler ca 5 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap
Sikringsskap er montert i entre.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av ØS Elektro AS.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Det er i følge tidligere salgsoppgaver fremvist rapport fra Elvia med kontroll på el-anlegg i leiligheten.
Ingen avvik er registrert. Rapporten er datert 29.07-2021.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Arbeid er utført via Smarthus Elektro og T-Elektro AS.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.

Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

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

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6.Etasje	62	5		67	37
SUM	**62**	**5**			**37**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 4,6m2.
Leiligheten disponerer også garasjeplass i felles anlegg med tilhørende elbil-lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Leiligheten er ombygget og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige boden i leiligheten er innlemmet i soverom og kjøkken.
Det foreligger ferdigattest på bygget datert 18.03.2002.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	201		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Johannes Bruns gate 12 C

Hjemmelshaver
Holthe Pernille

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt boligområde på Bolteløkka/Bislett.
Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd i samme tidsepoken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 300 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2025	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Johannes Bruns gate 12 C, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 201
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KB8798

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holthe, Pernille	9578-5998-4-2838367	2025-09-17 20:17:52

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
17. sep. 2025

Oppdragsnummer
20-0317/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johannes Bruns gate 12C, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Pernille Holthe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2023

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: 6651795
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2017 utført av Scanflis AS i følge tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør og sluk ble ikke byttet ut, det er fra byggeår 2002. Pga. lekkasje i sluk, ble det installert ny forhøyningsring. Membran ble tilsluttet sluket og klemring montert, her ble det også utført vanntest uten lekkasje. Arbeidet ble utført av Protan AS og Martinsen og Brodahl AS i følge tidligere eier.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort reparasjoner på taket etter en lekkasje. Dette er utbedret og i orden nå.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier har utført el-arbeid i leiligheten. Ukjent hva, derav ingen samsvarserklæring som jeg har. Elvia hadde kontroll på el anlegget i leiligheten i 2021, ingen avvik er registrert. Tidligere eier har dokumentasjon på utført el-arbeid i leiligheten. Arbeid er utført via Smarthus Elektro og T-Elektro AS. Denne besitter ikke dagens eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Se informasjon over.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent hvem som har utført dette. Dette ble gjort av tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt nye vannrør i hele bygget i regi av sameiet. Dette ble utført av Rørleggersentralen AS. Dette ble ferdigstilt i 2025.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Heis ble reparert i 2023.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier har opplyst om lekkasje i sluk. Det ble det installert ny forhøyningsring. Membran ble tilsluttet sluket og klemring montert. Her ble det også utført vanntest uten lekkasje. Arbeidet ble utført av Protan AS og Martinsen og Brodahl AS. I følge tidligere eier.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se punkt 2.

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.
Ja

Beskriv: Det ble observert en rotte i bakgården i 2023. Sameiet har gjort tiltak mot dette. Ikke observert i senere tid.

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?
Ja

Beskriv: Lamper over spisebordet kan blinke hvis jeg skrur på dimmeren for raskt. Det har vært slik siden jeg flyttet inn og har ikke hatt behov for å gjøre noe med det.

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

Eventuell kommentar: Nei ikke annet enn takstrapporten utført onsdag 17. september.

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?
Ja

Beskriv: Eiendommer i nærområde har kommet med nabovarsler om utbygging av loftsarealer. Dette gjelder Johannes Brunsgate 14 D. Johannes Brunsgate 12D har sendt nabovarsel om balkonger mot bakgård.

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene ble økt sist ved årsskifte ifbm. rørutbytting i bygget. Per nå ingen store prosjekter i sameiet planlagt grunnet dette. Per nå ingen vedtak på andre store prosjekter som vil øke fellesutgiftene plutselig.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0317/25

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0317/25 . Vår ref.: 5444-1-26 Dato: 16.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Johannes Brunsgate 12c Sameie
Organisasjonsnr:	984724888
Seksjonseier:	Holthe, Pernille
Medeier:	
Leilighetsnummer:	26
Adresse:	Johannes Bruns Gate 12 C, 0452 OSLO
Seksjonsnummer:	26
Gnr.	217
Bnr.	201

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651795.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kat felleskostander øker 15% fra 01.01.2025
18.10.2024 - Lånetopptak på kr. 1 375 000, for bytte av vannledninger. 04.02.2025 - Låneopptak på kr. 450 000 Gjelder arbeidet med å bytte stoppekran og rør
Kategori brensel på felleskostnadene dekker varmt vann. Vi viser til ¤ 5 i vedtektene vedr. garasjeplasser.
Eiendommens garasjeplasser er tilleggsareal til de seksjoner som har kjøpt garasjeplass ved stiftelsen av sameiet slik at garasje følger seksjonen ved salg. Spørsmål vedrørende garasjeplass henvises til styreleder. Det påløper månedlige utgifter på kr 165,- i tillegg til felleskostnader for boligen (ved plass 30016 og 30004 er md. leie kr 270,-).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208495372
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	2 563 205,00
Innfrielsesdato:	28.02.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 825,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 825,90	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	318,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 597,-
Annen formue:	10 601,-
Gjeld:	31 876,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208495372
Restsaldo:	94 481,98
Kapitalkostnader:	743,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 94 481,99,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marianne Voll, e-post: johannesbrunsgt12c@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5444
JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

Velkommen til årsmøte i JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. april kl. 09:00 og lukker 6. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5444

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om IN- ordning for nedbetaling av lån
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Anders M. Kvalsnes velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Celine Flo og Tore Trondvold til å signere protokolen

Forslag til vedtak

Celine Flo og Tore Trondvold velges til å signere protokolen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av oppspart kapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av oppspart kapital.

Vedlegg

1. 5444 Johannes Brunsgate 12C Sameie.pdf
2. 5444 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Styrets innstilling

Forslag til styrehonorar for 2024 er på kr. 60 000, i tråd med budsjett for 2024

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000,-

Sak 6

Forslag om IN- ordning for nedbetaling av lån

Forslag fremmet av:
Ole Cato Holden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak: Innføring av IN-ordning for fellesgjelden i sameiet
Forslagsstiller: Ole Cato Holden

Bakgrunn:
IN-ordning (Individuell nedbetaling) gir hver seksjonseier mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden direkte. Dette kan redusere de månedlige felleskostnadene for de som ønsker å nedbetale raskere, samtidig som fleksibiliteten opprettholdes for de som vil fortsette å betale via fellesutgiftene.

Fordeler:

- Redusert rentekostnad og totalbelastning for seksjonseiere som velger å nedbetale sin andel raskere.
- Økt økonomisk frihet for seksjonseiere.
- Attraktivt for potensielle kjøpere ved salg av bolig.

Praktisk gjennomføring:
Forretningsfører/banken kan administrere ordningen, og det medfører ingen kostnad for de som ikke ønsker å benytte seg av den. Styret kan innhente et konkret tilbud fra banken for vurdering.

Forslag til vedtak:
Se forslag nedenfor fra forslagsstilleren og styret.

Styrets innstilling
En administrasjonsavtale, også kjent som en individuell nedbetalingsavtale, er en avtale mellom boligselskapet og OBOS som gir seksjonseierne muligheten til å innbetale sin andel av fellesgjelden. For å inngå avtalen kreves det et vedtak fra årsmøte med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Prosessen er slik: Seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 000,- inkl mva og maksimum kr 18 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes. Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 1 950,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen. Ved å ha administrasjonsavtale (IN-avtale) på sameiets felleslån vil det innebære at lånet "låses", dvs. at det ikke lenger vil være mulig å øke låneramme. Ved behov for å økt låneramme i fremtiden så må Sameiet søke om nytt lån. Det vil påføre unødvendig kostnader knyttet til nytt lån.
Styret stiller seg positivt til forslaget fra forslagsstiller og i forståelse med forslagsstiller fremmes derfor følgende felles forslag til vedtak.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret undersøke muligheten for å innføre IN-ordning for sameiets fellesgjeld og presentere dette for seksjonseierne inkludert kostnader og praktiske løsninger. Styret bes nedsette en arbeidsgruppe med to representanter fra styret og 2-3 representanter fra øvrige eiere slik at de som er i gruppen representerer små, mellomstore og store leilighetsstørrelser i bygget. Arbeidsgruppen sørger for å ha oversikt over kommende vedlikehold i 2026 som del av sitt arbeid. Styret ber gruppen starte arbeidet i mai måned og legge saken frem for vedtak på et ekstraordinært årsmøte innen 01.11.25.

Vedlegg
3. IN- avtale-98c0aba6-cd81-4d37-a758-ef7c064781f4 (1).pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marianne Voll

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

- Selma Haugaas Alne

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

- Nina Viese Engkrog

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

- Julie Falch Gullaksen

Styrets årsrapport

STYRETS SAMMENSETNING

Etter årsmøtet, som ble digitalt gjennomført 14.03. - 18.03. 2024, har styret bestått av Anders M. Kvalsnes, styreleder 2024, Marianne Voll, styremedlem 2024-2025, Selma Alne, styremedlem (suppleringsvalg for ett år) 2024 og Julie Falch Gullaksen, varamedlem 2024.

STYRETS ARBEIDSFORM

Styret har hatt 14 møter, hvorav 12 er gjennomført digitalt og to fysisk. Det er utsendt 4 rundskriv til sameiere/beboere via Vibbo. Alle rundskrivene er tilgjengelige under «Temaer» på Vibbo.

I tillegg kommer informasjon i forbindelse med arbeid og reparasjoner i fellesarealene.

Styret har hatt kontakt med seksjonseiere og øvrige beboere både direkte, på Vibbo, pr. e-post og via telefon/sms, når det har vært behov for dette. Av større saker nevnes:

UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Våren 2024 ble betonghellene i bakgården spylt med mosefjernende middel. Det er fortsatt er utfordring med gressvekst mellom hellene. Forhåpentligvis vil styret finne en måte å unngå dette på kommende sommer.

Sommeren 2024 ble noen værutsatte vinduskarmer og balkongdører i 5. etg. malt. Ett av takvinduene i 7. etg. er skiftet i 2024 pga lekkasje.

HEISEN

Ved besøk av Heiskontrollen AS sommeren 2024 ble det funnet flere mangler ved heisen. Etter en del tester utført av Schindler Heis, viste det seg at det var ytterligere feil ved den reparerte heismotoren. Disse feilene ville det ikke lønne seg å reparere. Schindler satte i november 2024 derfor inn ny heismotor som sameiet fikk til en redusert pris. I november ble arbeidet med skifte av opphengstrinser for dørblader endelig fullført. Arbeidet med heisen har tatt lang tid, vært til sjenanse for beboerne og har medført utgifter langt over det som var budsjettert.

RADONMÅLING

Radonmålingen som ble påbegynt i 2022 friskmeldte alle leilighetene unntatt en i 1. etg. Der ble det funnet årsmiddelverdier for radon over tiltaksgrensen på 100Bq/m3.

Etter råd fra Radonmannen AS satte styret 07.06.22 inn en ny avfukter- og avtrekksvifte med 24 timers drift i bodområdet ved kjellertrappen under denne leiligheten. Ny kontrollmåling våren 2023 viste ingen bedring. Ved nok et besøk av Radonmannen AS i juni 2023 ble det slått fast at viften på kjøkken/bad i den aktuelle leiligheten ikke fungerte, og at dette medførte manglende utlufting. Ny vifte ble satt på plass av eier i november 2023. En siste kontrollmåling i første kvartal i 2024 viste at også denne leiligheten nå var fri for radon.

HMS- INTERNKONTROLL

Styret er ansvarlig for at fellesområdene til enhver tid er i orden og at alle rømningsveier er åpne. Det er også styrets plikt å gjøre eier av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar hver enkelt har for å holde utstyret for brannslokking i leiligheten i orden etter gjeldende lov og forskrift. Dette ble i 2024, som tidligere år, gjort via rundskriv før jul.
Styret går 4 kontrollrunder pr. år i fellesarealene. Til dette brukes HMS- modulen fra OBOS på styrerommet.no og rapport som arkiveres, se nedenfor!

KONTROLL AV EL-ANLEGGET I FELLESOMRÅDENE

Styret har avtale med elektroinnstallasjonsfirmaet Ing. Hans Becker AS om kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene hvert tredje år. Rapportene fra disse kontrollene, og fra styrets egne kvartalsvise kontrollrunder, arkiveres i en egen perm, samt arkiveres på styrerommet.no

I mai 2023 ble det foretatt ny kontroll av elektriker, den gang med marginale avvik. Disse ble rettet opp høsten 2023. Sikringsskapet i fellesområdene og varmtvannsbeholderen ble termofotografert og funnet i orden i januar 2024.

ÅRLIG KONTROLL AV VVS

Sameiet har rammeavtale med Rørleggersentralen AS. Som en del av avtalen får vi en årlig gjennomgang av rør og varmtvannsbeholder i bygget. Rørleggersentralen AS gir 20% rabatt på rørleggertimer og materiell. Dette gjelder også når seksjonseierne bruker firmaet. I tillegg kan inntil tre eiere hvert år få kostnadsfri gjennomgang av vann- og avløpsrør/koblinger som en del av avtalen. Styret har også avtale med Rørleggersentralen AS om årlig rensing/bytting av filteret på vannrøret inn til bygget.

BRANNSIKKERHET

Styret har avtale med Siemens AS om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Avtalen gjelder også kontroll av nødlys og retningslys i fellesarealene. Den årlige kontrollen ble foretatt i juli 2024.

I fellesområdene er det lovpålagt med kontroll av brannslokkingsutstyr av firmaer. Firesafe AS er engasjert for å utføre årlig kontroll av brannslangen i kjelleren og brannslukkningsapparatet innenfor garasjeporten. I 2024 skjedde dette i november.

SKADEDYRBEKJEMPELSE

Etter rapporter om rotter i bakgården sommeren 2023 inngikk Sameiet avtale med Rentokil AS om utsetting av feller i bakgården. Siden da har det ikke kommet rapporter om rotter. Det har heller ikke blitt funnet rotter i fellene. Styret vil derfor avslutte avtalen med virkning fra høsten 2025.

TV- OG BREDBÅND

Etter vedtak på årsmøtet 2024 inngikk styret en endret avtale med Telia. Fra mai 2024 er bredbånd inkludert i fellesutgiftene mens TV og strømming bestilles og betales av hver bruker.

HUSKELISTE FOR EGENKONTROLL I EGEN LEILIGHET

«Huskelisten for egenkontroll i egen leilighet» er oppdatert og sendt alle eiere. Ved å følge denne kan hver eier bidra til å sikre sine verdier. Listen er lagret under «Temaer» på Vibbo.

VANNSKADER, FORSIKRING OG LÅNEOPPTAK

Sameiet er forsikret i Tryg Forsikring via OBOS Forsikring. Styret opplever at vi blir godt ivaretatt av begge parter.

Dessverre har det i 2024 vært flere lekkasjer fra tak og yttervegg og en større lekkasje fra innvendig vannrør. Dette, i tillegg til en lekkasje i november 2022, som også var fra innvendig vannrør, har ført til at Tryg/OBOS i brev datert 19.08. 24 påpekte at en ny rørskade ikke automatisk gir rett til dekning av utgiftene fra forsikringsselskapet. Av den grunn har styret innhentet tilbud på skifte av innvendige vannrør i alle fem rørgangene i huset. Rørleggersentralen AS vant anbudsrunden og startet arbeidet med skifte av rørene i januar 2025. For å dekke utgiftene har styret tatt opp lån i OBOS-banken.

Ved låneopptaket slås det nye lånet sammen med et løpende lån som ble tatt opp for å dekke utgiftene til skifte av de to store takvinduene i 7. etg.i 2019 og 2020. Styret mottok i oktober 2024 brev fra Tryg Forsikring hvor det varsles økning av forsikringspremien pga de mange vannskadene i bygget. Forsikringspremien for 2025 er som følge av dette økt med kr. 96 729,- til kr. 184 252,-.

SAMEIETS NETTSIDE

Utsendelse av informasjon til eiere og beboere skjer på e-post eller SMS via Vibbo. Mottaker må da selv logge seg inn på Vibbo for å lese hele informasjonen.

Nettsiden fungerer også som oppslagsside med svar på mange praktiske spørsmål for eiere og beboere. Under overskriften «Temaer» er det kort redegjort for 29 praktiske spørsmål som er aktuelle for alle.

Siden alle eiere kan motta elektronisk informasjon fra OBOS, blir dokumentene til årsmøtet også sendt elektronisk.
Det er ønskelig at flere eiere/beboere laster ned Vibbo appen for å kunne nyttiggjøre seg av informasjon styret har lagt ut under overskriften «Temaer»

BAKGÅRDEN

Våren 2024 var det dugnad over to dager. Takk til alle som deltok!

Det ble da plantet noen flere stauder langs muren i bakgården. Disse vil bli ytterligere supplert kommende vår, forhåpentligvis til glede for de med utsikt til bakgården.

KLIPPING AV PLENEN

I 2024 har vi også prøvd å klippe gresset i bakgården på dugnad. Det har det vært stor oppslutning om oppgaven! Styret håper dette vil fortsette i 2025!

SAMARBEIDET MED NABOENE I JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E

Vi deler, som tidligere, utgiftene for brøyting og sandstrøing.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QSTEW-XQ7MV-1FNSP-LD6UB-PLIZ0H-6MOFF

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-19 23:52:52 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q5TEW-2Q7MV-1FV5P-LD6UB-PUZOH-6M0FF

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET
ORG.NR. 984 724 888, KUNDENR. 5444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 618 026	1 533 804	1 687 406	1 936 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 618 026**	**1 533 804**	**1 687 406**	**1 936 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 007	-7 151	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-102 720	-97 688	-103 600	-109 000
Konsulenthonorar		0	-42 189	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	6	-678 259	-575 626	-338 000	-474 000
Forsikringer		-87 523	-72 644	-80 000	-96 000
Kommunale avgifter	7	-304 002	-263 578	-302 400	-348 000
Energi/fyring	8	-133 623	-145 761	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 777	-158 143	-170 000	-66 000
Andre driftskostnader	9	-161 428	-158 889	-177 800	-186 008
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 637 800**	**-1 590 128**	**-1 470 260**	**-1 587 008**
DRIFTSRESULTAT		**-19 774**	**-56 324**	**217 146**	**348 992**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 635	6 818	0	0
Finanskostnader	11	-70 399	-63 691	-105 000	-198 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-61 764**	**-56 873**	**-105 000**	**-198 000**
ÅRSRESULTAT		**-81 538**	**-113 197**	**112 146**	**150 992**
Overføringer:					
Udekket tap		-81 538	-113 197		

JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET
ORG.NR. 984 724 888, KUNDENR. 5444

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 208	6 335
Forskuddsbetalte kostnader		62 125	168 788
Driftskonto OBOS-banken		298 154	98 842
Sparekonto OBOS-banken		12 331	205 451
SUM OMLØPSMIDLER		**392 817**	**479 415**
SUM EIENDELER		**392 817**	**479 415**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-576 947	-495 409
SUM EGENKAPITAL		**-576 947**	**-495 409**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	864 160	880 390
SUM LANGSIKTIG GJELD		**864 160**	**880 390**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 125	5 085
Leverandørgjeld		93 102	81 884
Påløpte renter		377	6 068
Påløpte avdrag		0	1 397
SUM KORTSIKTIG GJELD		**105 604**	**94 434**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**392 817**	**479 415**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025
Styret i Johannes Brunsgate 12 C Eierseksjonssameiet

Anders Moen Kvalsnes/s/ Selma Haugaas Alne/s/ Marianne Voll/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 648 332
Garasjeleie	40 140
Tilbakebetalt TV/nett	-70 446
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 618 026**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 007.

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-366 898
Drift/vedlikehold VVS	-27 032
Drift/vedlikehold elektro	-9 537
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 842
Drift/vedlikehold heisanlegg	-201 602
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 246
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 560
Egenandel forsikring	-13 335
Kostnader dugnader	-6 209
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-678 259**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-166 433
Renovasjonsavgift	-137 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-304 002**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-133 623
SUM ENERGI / FYRING	**-133 623**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 053
Vaktmestertjenester	-48 660
Renhold ved firmaer	-78 744
Snørydding	-16 780
Andre fremmede tjenester	-656
Andre kontorkostnader	-464
Bank- og kortgebyr	-3 071
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-161 428**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 253
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	382
SUM FINANSINNTEKTER	**8 635**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-70 374
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	**-70 399**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-957 167	
Nedbetalt tidligere	76 777	
Nedbetalt i år	16 230	
		-864 160
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-864 160**

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Johannes Brunsgate 12C Sameie - org.nr 984724888 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

Punkt 1.
Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseiernes mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor långiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2.
Forbehold

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3.
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse per lån av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.
- Seksjonseier må betale et vederlag per innbetaling for å benytte seg av avtalen og muligheten til å nedbetale på sin andel av fellesgjelden.

Punkt 4.
Administrasjon

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

Punkt 5.
Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 26 500,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 8 000,- og maksimum p.t. kr 18 000,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.
Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.
Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Johannes Brunsgate 12C Sameie

_____

For

_____

Protokoll til årsmøte 2025 for JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

Organisasjonsnummer: 984724888
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 09:00 til 6. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets leder foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Anders M. Kvalsnes velges som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Celine Flo og Tore Trondvold til å signere protokolen

> **Forslag til vedtak:**
> Celine Flo og Tore Trondvold velges til å signere protokolen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

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

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av oppspart kapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av oppspart kapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Styrets innstilling
Forslag til styrehonorar for 2024 er på kr. 60 000, i tråd med budsjett for 2024

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om IN- ordning for nedbetaling av lån

Fremmet av: Ole Cato Holden

Sak: Innføring av IN-ordning for fellesgjelden i sameiet
Forslagsstiller: Ole Cato Holden

Bakgrunn:
IN-ordning (Individuell nedbetaling) gir hver seksjonseier mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden direkte. Dette kan redusere de månedlige felleskostnadene for de som ønsker å nedbetale raskere, samtidig som fleksibiliteten opprettholdes for de som vil fortsette å betale via fellesutgiftene.

Fordeler:

- Redusert rentekostnad og totalbelastning for seksjonseiere som velger å nedbetale sin andel raskere.
- Økt økonomisk frihet for seksjonseiere.

- Attraktivt for potensielle kjøpere ved salg av bolig.

Praktisk gjennomføring:
Forretningsfører/banken kan administrere ordningen, og det medfører ingen kostnad for de som ikke ønsker å benytte seg av den. Styret kan innhente et konkret tilbud fra banken for vurdering.

Forslag til vedtak:
Se forslag nedenfor fra forslagsstilleren og styret.

Styrets innstilling
En administrasjonsavtale, også kjent som en individuell nedbetalingsavtale, er en avtale mellom boligselskapet og OBOS som gir seksjonseierne muligheten til å innbetale sin andel av fellesgjelden. For å inngå avtalen kreves det et vedtak fra årsmøte med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Prosessen er slik: Seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 000,- inkl mva og maksimum kr 18 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes. Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 1 950,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen. Ved å ha administrasjonsavtale (IN-avtale) på sameiets fellesslån vil det innebære at lånet "låses", dvs. at det ikke lenger vil være mulig å øke låneramme. Ved behov for å økt låneramme i fremtiden så må Sameiet søke om nytt lån. Det vil påføre unødvendig kostnader knyttet til nytt lån.
Styret stiller seg positivt til forslaget fra forslagsstiller og i forståelse med forslagsstiller fremmes derfor følgende felles forslag til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret undersøke muligheten for å innføre IN-ordning for sameiets fellesgjeld og presentere dette for seksjonseierne inkludert kostnader og praktiske løsninger. Styret bes nedsette en arbeidsgruppe med to representanter fra styret og 2-3 representanter fra øvrige eiere slik at de som er i gruppen representerer små, mellomstore og store leilighetsstørrelser i bygget. Arbeidsgruppen sørger for å ha oversikt over kommende vedlikehold i 2026 som del av sitt arbeid. Styret ber gruppen starte arbeidet i mai måned og legge saken frem for vedtak på et ekstraordinært årsmøte innen 01.11.25.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Voll (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Voll

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Selma Haugaas Alne (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Selma Haugaas Alne

Styremedlem, suppleringsvalg (1 år)
Følgende ble valgt:
Nina Viese Engkrog (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Viese Engkrog

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Julie Falch Gullaksen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Falch Gullaksen

Anders M. Kvalsenes/s/
Møteleder

Tore Trondvold/s/
Celine Flo/s/
Protokollvitner

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET JOHANNES BRUNS GATE 12 C

ORG.NR. 984 724 888

Vedtatt på årsmøte 09.03.2020
Sist endret på årsmøte 14.03.2024

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL
(1) Eierseksjonssameiet (heretter sameiet), Johannes Brunsgate 12 C, omfatter gnr. 217 bnr. 201 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.07.2002.

(2) Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. HVA SAMEIET OMFATTER
(1) Sameiet består av 29 boligseksjoner.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Enkelte seksjoner har en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av parkeringsplasser i garasjekjeller og uteareal utenfor seksjon nr. 1,2,3,4 og 5. Eiendommens garasjeplasser er tillagt som tilleggsareal de seksjoner som har kjøpt garasjeplasser ved stiftelsen av sameiet.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3. SAMEIEBRØK
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

§ 4. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 5. RETT TIL BRUK
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i §5 (5), 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Ledninger, rør, og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

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

§ 7. SAMEIETS PARKERINGSPLASSER
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 8. FELLESKOSTNADER

8-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

8-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

8-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

§ 9. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

9-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

9-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. paragraf 10-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

10-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

10-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

10-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller

sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 11. STYRET

11-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer, og ett varamedlem. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlemmet velges for ett år. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt for ett år.

(2) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

(4) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(5) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

11-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

11-3 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

11-4 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

§ 12. ÅRSMØTET

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

(5) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(6) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(8) Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

(10) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(11) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett il å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(12) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(13) En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

§ 13. FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK

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

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

§ 14. BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 15. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

(3) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

§ 16. HJEMMELSHAVER TIL FORUMESGODE

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

§ 17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 18. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§§1-18 erstatter tidligere vedtekter fastsatt i årsmøte 12.03.2018.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET JOHANNES BRUNS GT 12 C

Husordensreglene skal sikre beboere trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Husordensreglene gjelder for sameierene og beboere.

YTRE ORDEN

1. Gjenstander, herunder søppel, som tilhører beboerne må ikke oppbevares eller midlertidig plasseres på fellesarealer.
   Sykler skal settes i sykkelstativet eller i bod ved inngangspartiet.

2. Enhver forurensning av felles ute- og inne arealer er forbudt.
   Avfall pakkes behørig inn før det legges i beholderne i søppelrommet. Søl omkring søppelbeholderne må unngås. Papp og papir legges i egne containere.
   Større gjenstander og spesialavfall må beboerne frakte bort for egen regning.

3. Uten styret tillatelse er det forbudt å utføre tiltak som innebærer forandringer på byggets fasade eller på eiendommen. Oppslag skal henges på oppslagstavlen.

FELLES ROM

4. Alle dører samt port til garasje skal alltid holdes låst. Åpen flamme samt røyking i fellesrom og boder er forbudt.

INDRE ORDEN

5. Generelt skal det være ro i sameiet mellom kl 23.00 og kl 07.00. Lørdager, høytidsdager og helligdager skal det være ro fra kl 00.00 - kl 08.00. Fester bør varsles på forhånd og omfanget må tilpasses i forståelse med naboene.

6. Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill på balkonger.

7. Dyrehold skal ikke være til unødvendig sjenanse for naboene. Lufting av dyr er ikke tillatt på fellesarealene.

GENERELT

8. Beboerne oppfordres til å være årvåkne så uvedkommende ikke gis adgang til huset.

9. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk eller annet utstyr.

10. Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

11. Enhver beboer plikter å rette seg etter de instrukser styret gir. Henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene eller andre forhold skal skje skriftlig og med avsender.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
JOHANNES BRUNS GATE 12C

Dato: 16.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519267
1702

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 201

Vi viser til bestilling av 20250916 for JOHANNES BRUNS GATE 12C.

GNR. 217 BNR. 201

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.10.1936.

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

898 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

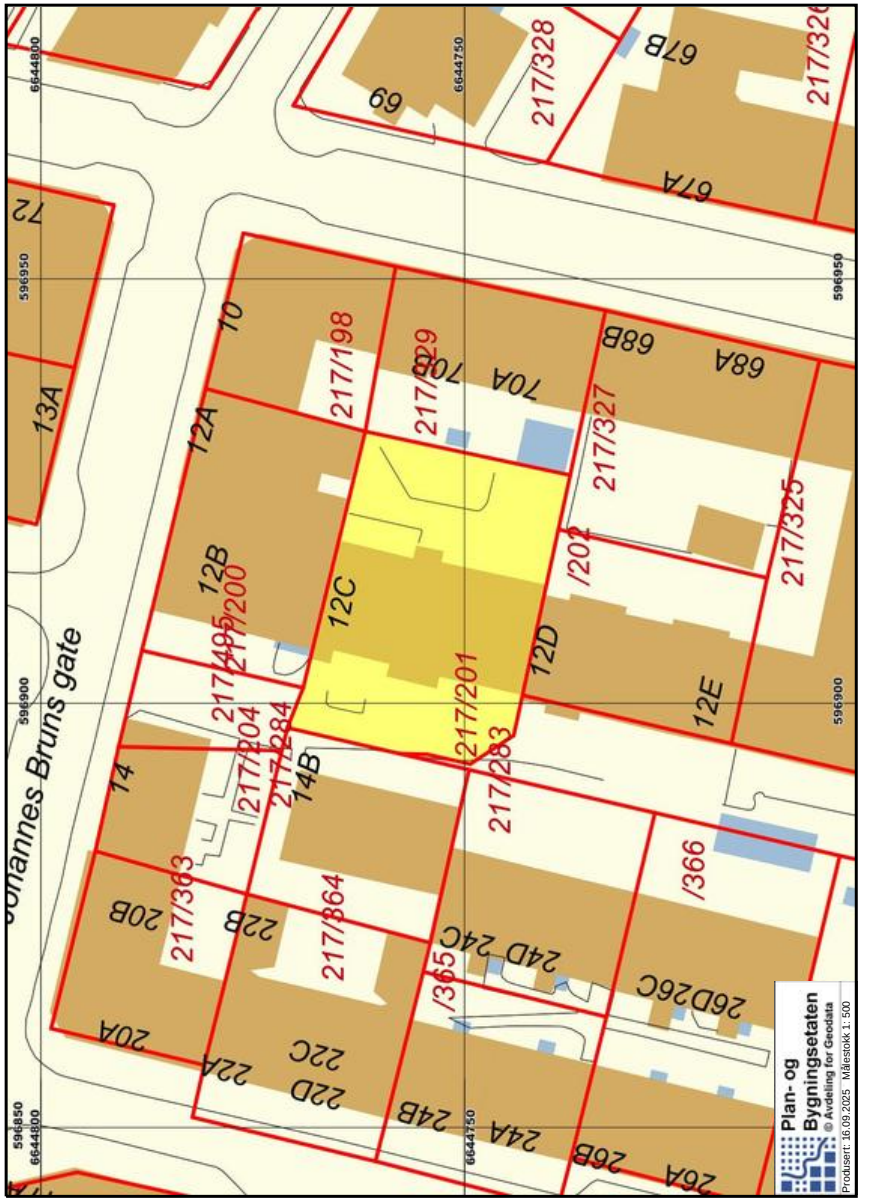
Kristin Tveit
Enhetsleder

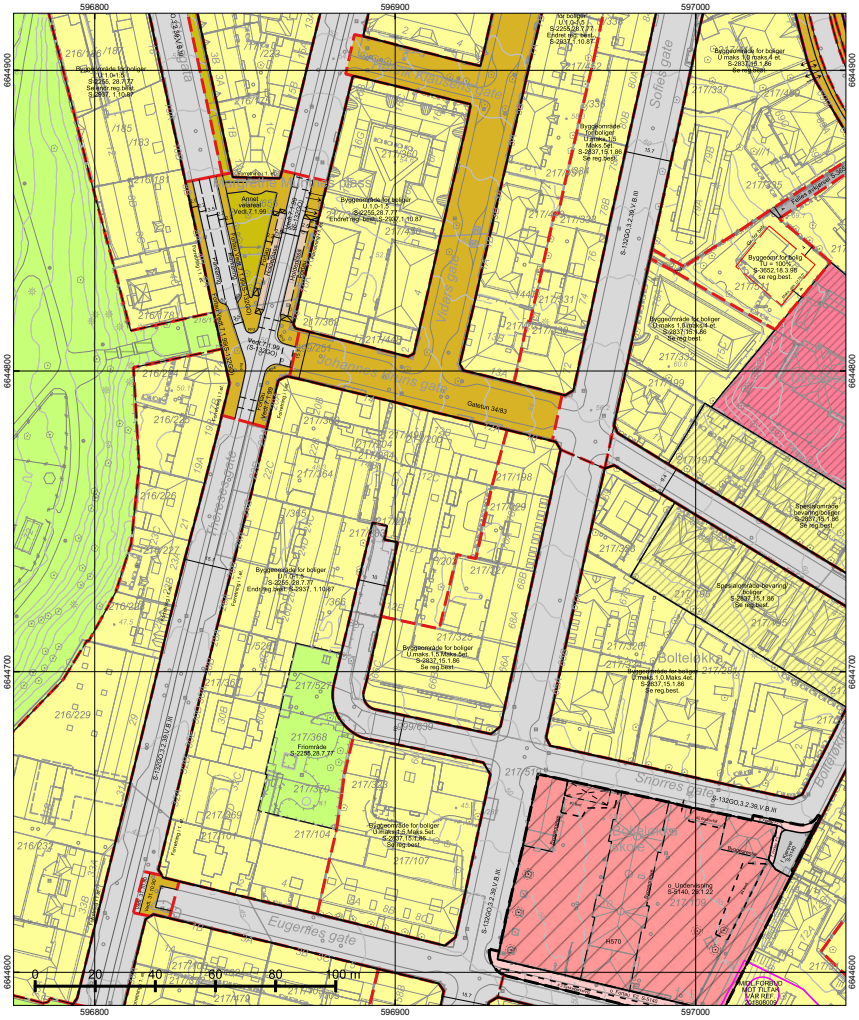
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2025
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: 147417/ 86519267
Deres ref.:
Adresse: JOHANNES BRUNS GATE 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/201

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1162 - Undervisning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 16.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147417/86519267
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

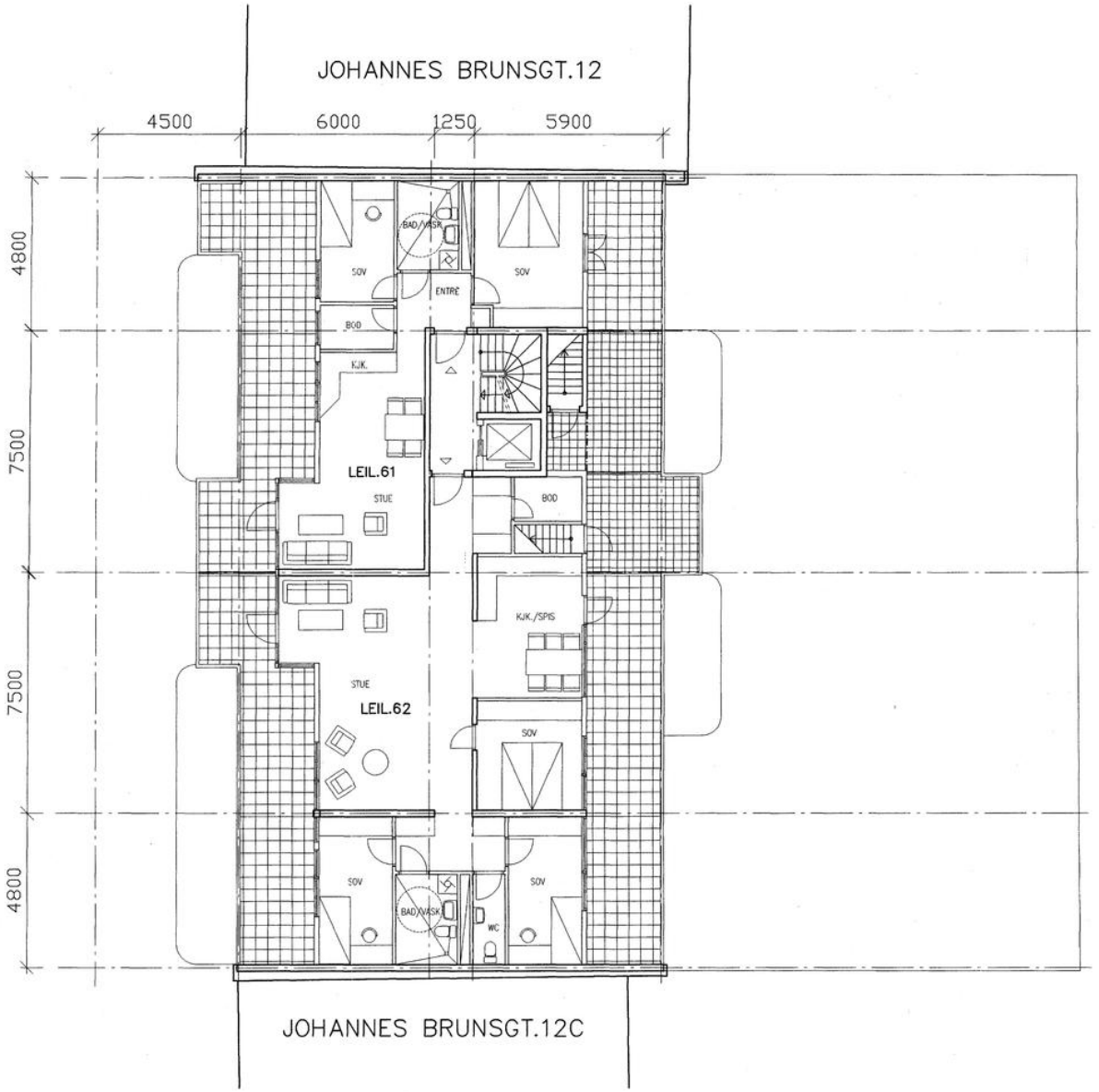
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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



REV.	DATO	TEGNE	REVIDERINGEN GJELDER	KONTR.
A	08.02.99	HS	LAYOUT VINDUS PLASSERING	TSW

TEGNINGSNR.: A12-104
PLAN 6 ETASJE

REV.: A

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:

14

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0458 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80

JOHANNES BRUNSGATE 12B

PLAN 6 ETASJE

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
677	12.06.98	IT/HS/TSW	1:100

FAG:	TEGN.NR.:	REV:
ARK	A12-104	A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arcasa Arkitekter AS v/Per Erik Martinussen
Sagveien 23C III
0458 OSLO

Dato: 09 JAN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800618-94 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHANNES BRUNS GATE 12B	Eiendom:	217/201/0/0
Tiltakshaver:	Inka Eiendom AS	Adresse:	Hausmanns gate 19, 0182 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS v/Per Erik Martinussen	Adresse:	Sagveien 23C III, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse og senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse skal sort-hvitt husnummerskilt, og eventuelt henvisningsskilt, monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Rolf Schyberg Andreasen
for seksjonsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Inka Eiendom AS, Hausmanns gate 19, 0182 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Andenæs VVS A/S
postboks 2870 Tøyen
0608 OSLO

Dato: 09 MAR 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307013-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHANNES BRUNS GATE 12C	Eiendom:	217/201/0/0
Tiltakshaver:	Johannes Brunsgate 12 AS	Adresse:	Johannes Brunsgate 12 C Oppg. A, 0452 OSLO
Søker:	Andenæs VVS A/S	Adresse:	postboks 2870 Tøyen, 0608 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0317/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johannes Bruns gate 12C 0452 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 201, snr 26 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no