NORDVIK

Nordahl Bruns gate 7C

1 soverom | 36 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nordahl Bruns gate 7C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Vedlegg
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms med sydvendt balkong mot bakgård - Nymalt i 2026 - Skjermet beliggenhet i indre gårdsrom - Sentralt

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**121 380,-**
Totalpris	**4 921 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 434,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Nordahl Bruns gate 7C! En lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med sydvendt balkong. Leiligheten oppleves lys og romslig med store vindusflater og god takhøyde.

Leiligheten ligger skjermet til med vinduer og balkong vendt mot rolig, indre gårdsrom, perfekt for avslapning uten innsyn og støy.

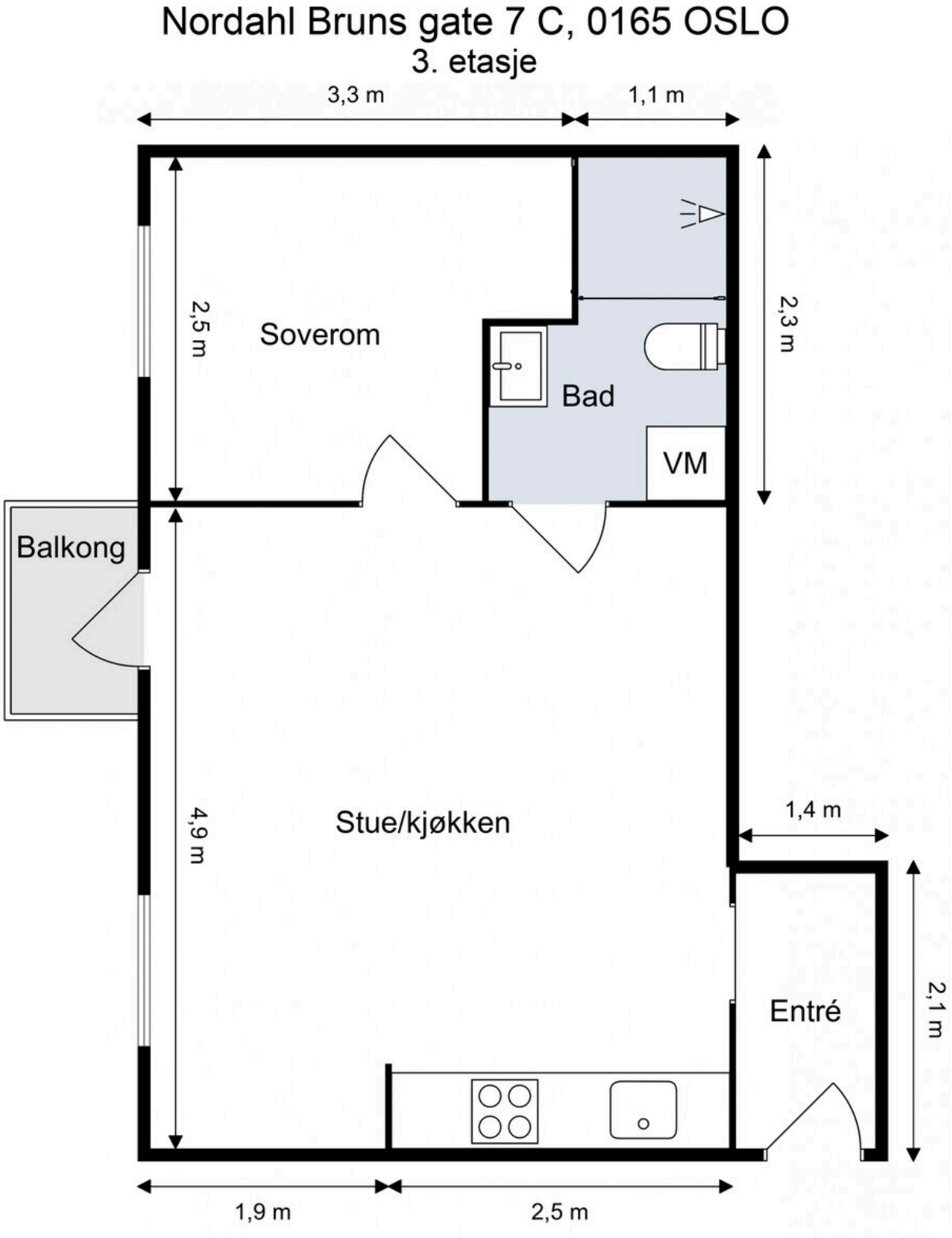
Attraktiv beliggenhet på populære Meyerløkka, rett ved Pilestredet Park og St Hanshaugen. Her bor du sentralt med kort vei til Bislett, Bogstadveien og sentrum, samt et bredt utvalg av kaféer, servicetilbud og kollektivtransport.

Kort fortalt:

- Lave felleskostnader
- Sydvent balkong
- Generøs takhøyde
- Leiligheten er vendt ut mot rolig bakgård
- Kjellerbod på 3 kvm
- Kort vei til kollektivtransport, dagligvare og butikker

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 39 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






SAMSUNG












JAY SHETTY









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0030/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nordahl Bruns gate 7C, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 452, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lars Johansen Bjørnstad

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
120 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
134 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 921 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 934 380,- (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.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 39 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, balkong, soverom og bad.

I tillegg følger tinglyst kjellerbod på 3 kvm.

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Dørcalling med åpner.

Stue:
Lys, åpen og arealeffektiv stue med plass til stuemøblement og spiseplass. Den generøse takhøyden kombinert med store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Hele leiligheten er malt i 2026.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en herlig sydvestvendt balkong på ca 2 kvm. Balkongen er vendt mot rolig bakgård. Her har du sol fra ca. kl. 12-18 på sommerstid.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask og kullfilterventilator over kokeplass. Det er frittstående hvitevarer som medfølger. Videre er det fin plass til spisebordsgruppe.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2021 og fremstår som moderne og delikat, med flis på flis og ny baderomsinnredning. Gulvet

har elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil med integrert belysning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Soverom:
Lunt og hyggelig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe. Soverommet er malt i en behagelig fargetone, Antique green.

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

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

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

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, ufaglært.
- Arbeid som er utført: Lagt flis på eksisterende flis på vegger og gulv. ingen inngrep på membran, sluk rørføringer eller fall. kun overflate arbeid. sluk er ikke flyttet eller endret. vann- og avløpsopplegg er ikke endret baderoms innredningen er byttet og utført i 2021.

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: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget uten tilgjengelig samsvarserklæring. Det elektriske anlegget er kontrollert av kvalifisert kontrollør 30.01.2026. kontrollrapport er sendt samme dag. det ble ikke avdekket feil eller mangler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? 30.01.2026.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

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

- Bygård bygget i 1890.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Bad (Overflater vegger og himling):
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger. Det registreres ufagmessig utførelse rundt silikonfuger. Det er forskjeller i lydressonansen ved banketest og stålkantdragning over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen.

Bad (Overflater Gulv):
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er målt 23 mm fra dørterskel til topp slukrist.

Bad (Sluk, membran og tettesjikt):
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

Bad (Ventilasjon):
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken (Avtrekk):
- Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger salget.
Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV med tilhørende feste.
- Lampe på soverom.

Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengte lamper i stue.
- Frittstående hvitevarer på kjøkken.

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.

Ved fremleie skal sameier gi styret skriftlig melding, og oppgi navn på leietaker og ny tilskrivningsadresse. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av årsmøtet og styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
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 har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 434,- pr. mnd.
Inkluderer: - Vaktmestertjenester og rengjøring.
- Kommunale avgifter.
- Felles bygningsforsikring.
- Strøm til fellesareal.
- Løpende vedlikehold.
- Diverse honorarer (Forretningsførsel, revisjon og styret).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 120 003,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 480 011,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Nordahl Bruns Gate 7, orgnr. 994908200

Om sameiet
Sameiet består av 24 seksjoner.
Sameiet Nordahl Bruns gate 7 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994908200 og ligger i Oslo Kommune.

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Alle tall AS. Sameiets revisor er Sand revisjon.

Forretningsfører
Alle Tall AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Ny eier skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Megler bistår med eierskiftemelding.

Informasjon om fellesgjeld
Seksjonen har ingen fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 438,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 48 612,-. I 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr. 37 158,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vedtekter § 4 :
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonens påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

Se vedtekter og husordenregler for nærmere beskrivelse for beboernes og sameiets vedlikeholdsplikter.

Dugnad bør påregnes.

Dyrehold
I følge styreleder er dyrehold tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81997792

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 839 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på St. Hanshaugen, kun et par minutters gange fra den populære parken med samme navn. Her finner du flotte turmuligheter for både store og små, uteservering om sommeren, konsertscene, andedam, benker med utsikt mot fjorden og et avslappende grønt bymiljø. I tillegg ligger Ilaparken og Alexander Kiellands plass rett i nærheten, perfekte steder å nyte varme sommerdager. Området passer utmerket for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig verdsetter tilgang til natur og rekreasjon. Akerselva nås på omtrent fem minutter til fots, og det er kort gangavstand til Bislett, sentrum og Grünerløkka med sitt livlige bymiljø.

Fra leiligheten er det også kort vei til St. Olavs plass, hvor du finner apotek, dagligvarebutikker og et bredt utvalg av spisesteder. Både Coop Extra Pilestredet Park og Kiwi St. Olavs plass ligger i umiddelbar nærhet. I området finner du flere sjarmerende nisjebutikker, blant annet Gutta på Haugen og helsekostbutikken Røtter. Det er også mange hyggelige kafeer og restauranter å velge mellom – Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet, Kolonialen og Åpent Bakeri, for å nevne noen.

St. Hanshaugen byr på et variert tilbud av

treningsmuligheter med blant annet SATS Bislett, Bislett bad og Bislett stadion. I tillegg finnes fotball- og basketbane, lekeplasser, pingpongbord og en tuftepark i området. Stensparken og Idioten ligger også like ved, med fine stier og grøntområder. Alexander Kiellands plass ligger noen minutters gange unna og har alt fra vannspeil og treningssentre til koselige spisesteder som Tranen og Colonel Mustard, samt barer, butikker, Vinmonopol og apotek. På omtrent ti minutter er du på Grünerløkka, kjent for sine kafeer, utesteder, butikker og stemningsfulle Birkelunden. Vulkan-området med Mathallen, BAR Vulkan, restauranter og konsertscene ligger også innen kort rekkevidde.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Du har busser i umiddelbar nærhet som tar deg til de fleste deler av byen, og trikkeforbindelse både til Grünerløkka og sentrum. OsloMet på Bislett ligger ca. 5–10 minutters gange fra leiligheten, mens Veterinærhøyskolen og tannlegehøyskolen også er lett tilgjengelige. Det er gode forbindelser til både Universitetet i Oslo på Blindern, BI i Nydalen og Universitetet i sentrum. Ullevål sykehus ligger også like i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1925. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig. 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/

Utvalgte byggesaker i området:

Nordahl Bruns gate 7A - innsetting av nye takvinduer.
Saksnummer: 202521087

Nordahl Bruns gate 5 - oppdeling, ombygging og bruksendring av leiligheter.
Saksnummer: 202513894

Nordahl Bruns gate 11 - mulig ulovlige boenheter og manglende rømningsvei i femte etasje.
Saksnummer: 202506152

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/208/452/19:
15.01.1874 - Dokumentnr: 900406 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1938 - Dokumentnr: 300662 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1938 - Dokumentnr: 302930 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1955 - Dokumentnr: 303256 - Erklæring/avtale
best. om glassatelier
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2007 - Dokumentnr: 302304 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:450
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:454
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:457
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:762
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:805
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:806
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:808
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:809
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811
Bestemmelse om bruk av gårdsrom.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2007 - Dokumentnr: 302304 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Oslo Kommune Eiendoms- Og Byfornyelsesetaten
Org.nr: 874 780 782
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2026 - Dokumentnr: 134780 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.08.2009 - Dokumentnr: 562447 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/1163

24.10.2022 - Dokumentnr: 1199072 - Reseksjonering
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/1014
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen står på oransje liste og har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum - estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Maling av leilighet kr. 36 250,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl. stylinghjelp kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 915,-
Utlegg foto ca. kr. 4 700,-
Utlegg maling kr. 36 250,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 215 540,- 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 10. februar 2026

Megler
Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

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

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

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

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

Nordahl Bruns gate 7C

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 491 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Edvard Munch videregående skol...	2 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min 0.4 km

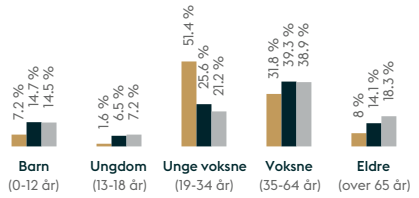
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	2 min 0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	7 min 0.5 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km

Barnehager

Frøbemanning	1 min
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

Sport

Stadion Sunniva	4 min
Sentrum squash, helsestud. og	4 min
SiO Athletica Centrum	4 min
Treningshuset	5 min

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 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Nordahl Bruns gate 7C , 0165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 452, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1556 **Referansenummer:** SQ1634

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

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

Norsk takst

Takstkonsulent1

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1890. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Lagt flis på flis på bad.
- Malt vegger.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

En sydvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 1,6 m², det er lagt terrassebord på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner.

- Det registreres noe grønske e.l på terrassebord. Dette anses som vanlig vedlikehold og bør utføres på sikt.

Bygård bygget i 1890. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,81 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning , speil m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres noe svelling i bunnplate i benkeskap under vask, dette anses som normal bruksslitasje med tanke på bruk og alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

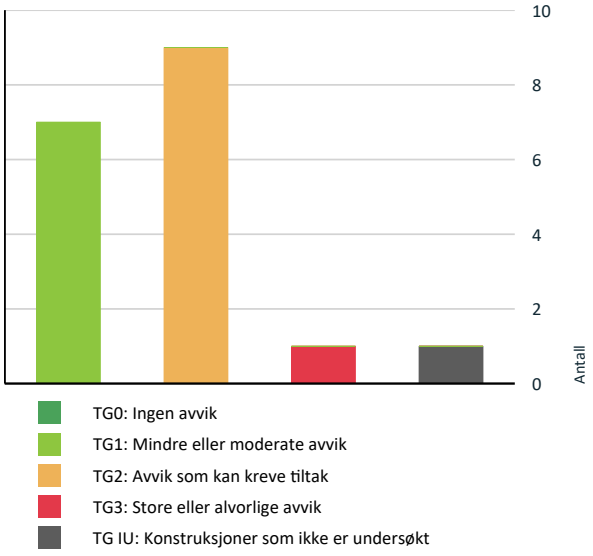
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1890

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2018.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En sydvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 1,6 m², det er lagt terrassebord på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner.

- Det registreres noe grønske e.l på terrassebord. Dette anses som vanlig vedlikehold og bør utføres på sikt.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1890. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,81 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt midt i stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede innerdører med 3-speil.

- Det registreres noe svelling i underkant av døren på badet. Dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning , speil m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

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

Det registreres ufagmessig utførelse rundt silikonfuger. Det er forskjeller i lydressonansen ved banketest og stålkantdragning over flisene. Det kan være at lydforskjellene kommer av slipp i limdekningen, flytsparkel e.l. Dette har betydning for skjærspenninger i underlaget som kan føre til riss i fuger. Det ble ikke avdekket noen svakheter ved flisene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Silikon fuger bør byttes og forsegles med en fagmessig god utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

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

Det er målt 23 mm fra dørterskel til topp slukrist.

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

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning , speil m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Det registreres noe svelling i bunnplate i benkeskap under vask, dette anses som normal bruksslitasje med tanke på bruk og alder.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

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

TG 2 Avløpsrør

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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.

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

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

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Generell kommentar

Det er utført en brannforebyggende el-kontroll bolig – krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk. (NEK 405-2) Utført av DE ELEKTRO AS, datert: 30.01-2026.

Dette er ikke en godkjent el-kontroll sett mot salg av bolig. Da skal denne brukes. NEK 405-2-3 Kompetanse for kontrollforetak og personell - Del 2-3: Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending Krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

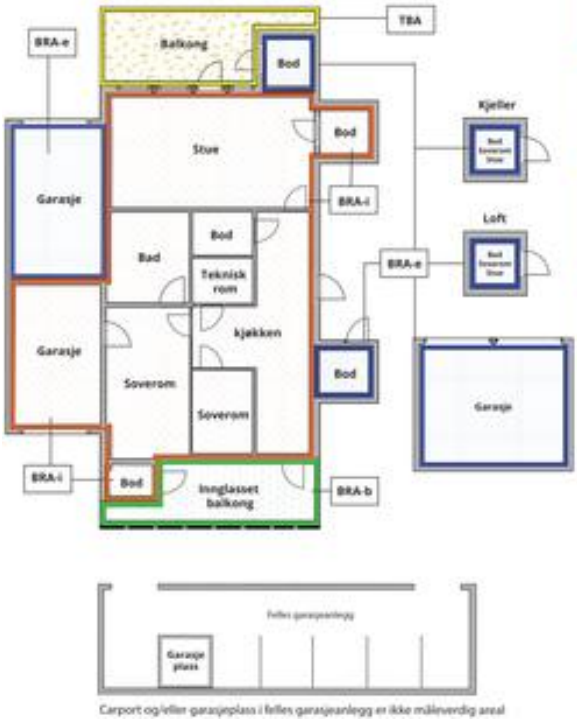
Hva er måleverdig areal?

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 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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	36			36	2
Kjeller		3		3	
SUM	**36**	**3**			**2**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3,0 m².

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Lars Johansen Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	452		19	839 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordahl Bruns gate 7C

Hjemmelshaver
Lars Johansen Bjørnstad

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 7	36 / 1014	ALLE TALL AS	994908200

Felles formue
Kr. 23 438 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	81997792			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	05.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørnstad, Lars Johansen	9578-5998-4-2693178	2026-01-30 10:20:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0030/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordahl Bruns gate 7C, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Lars Johansen Bjørnstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. februar 2016

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81997792
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Lagt flis på eksisterende flis på vegger og gulv. ingen inngrep på membran, sluk rørføringer eller fall. kun overflate arbeid. sluk er ikke flyttet eller endret. vann- og avløpsopplegg er ikke endret baderoms innredningen er byttet og utført i 2021

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget uten tilgjengelig samsvarserklæring. Det elektriske anlegget er kontrollert av kvalifisert kontrollør 30.01.2026. kontrollrapport er sendt samme dag. det ble ikke avdekket feil eller mangler

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 30.01.2026

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0030/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjørnstad, Lars Johansen	**2026-01-30**

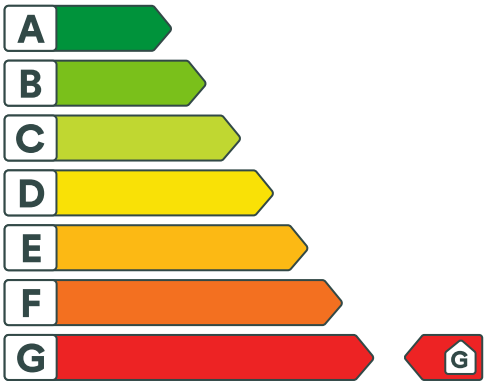
Identifikasjon

bankID Bjørnstad, Lars Johansen

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



Adresse	
Nordahl Bruns gate 7C, 0165 OSLO	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250865**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80478968**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **452**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
531,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
531,36 kWh/m²	**19 129 kWh**

Vedtekter for sameiet Nordahl Bruns gate 7

Vedtatt i årsmøtet i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017
nr. 65.

§ 1 - NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo og består av 22 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til reseksjoneringsbegjæring tinglyst den 3. august 2009.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 208 bnr 452, Nordahl Bruns gate 7 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 - ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende 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.

§ 3 - FELLESKOSTANDER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken i henhold til oppdelingsbegiæring av 3. august 2009.

§ 4 - VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonens påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

§ 5 – VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av felleskostnader.

§ 6 – BRANNFORSKRIFTER

Det påligger seksjonseier å sørge for at seksjonen er tilstrekkelig utstyrt og vedlikeholdt med hensyn til brannsikringsutstyr i h.h.t. de lover og forskrifter som gjelder.

§ 7 - REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE SALG - UTLEIE

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av årsmøtet og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§ 8 – STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9 - STYRETS KOMPETANSE

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av ett vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 10 - OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 - OM ÅRSMØTET

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 12 - INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet. Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 13 - SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsrapport.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer,
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14 - MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket rører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 15 - REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 16 – FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for ett lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Vedrørende gebyr til forretningsfører ved salg/overdragelse av seksjon, ref. § 6 i vedtektene.

§ 17 – MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg. Hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 – FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 20 - ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 - HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22 - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 7

GENERELT

Formålet med husordensreglene er å sikre ro og orden i sameiet. Beboerne skal til enhver tid være informert om disse. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er avgjørende for et godt bomiljø. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husordensregler skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Sameieren plikter å behandle eiendommen/leiligheten med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for enhver skade på bygning, inventar og utstyr som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er ogsa ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Sameiet Nordahl Bruns gate 7 har rett til å endre husordensreglene innenfor bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.

YTRE ORDEN

1) Inngangsport til gårdsplass, inngangsdører til oppganger, loft og kjeller skal alltid holdes låst.

2) Gårdsplass, adkomstveier, portrom, trappeoppgang, felles kjeller må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo og sportsartikler.

3) Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere.

4) Uten styrets samtykke er det ikke anledning til a anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å male vinduer og vegger utvendig, sette opp skilt, antenner, flaggstenger osv..

5) Beboerne må være behjelpelig med å holde gårdsplassen i orden og verne om plenene og beplantningen.

FELLESROM - LOFT OG KJELLER

1) Renhold av egne lofts- og kjellerboder besørges av den enkelte beboer.

2) Husk a slukke lyset på loft og i kjeller.

FELLESROM - TRAPPEOPPGANGER

1) Vasking av trappeoppganger besørges av egen vaskehjelp på sameiets regning.

INDRE ORDEN

1) Ved fremleie skal sameier gi styret skriftlig melding, og oppgi navn på leietaker og ny tilskrivningsadresse.

2) Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer.

3) Ved rehabilitering av baderom skal eventuelle innkledninger av vann-og avløpsrør gjøres på en slik måte at enkel demontering kan foretas. Dermed vil sameieren unngå store kostnader i etterkant for å sette baderommet i stand , ved behov for utbedringer av røropplegg.

4) Utskiftning av vinduer og baderomssluk skal byggemeldes med kopi til styret.

5) Beboer plikter å holde rom der det er vannrør oppvarmet, slik at frysing i rørene unngås.

6) Sameierne eier det elektriske anlegget i sin leilighet, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhets-kravene i forskriften. Sameierne er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom. Ansvaret innebærer:
- å være oppmerksom på faresignaler som oppstår, som varme sikringer og stikkontakter (kan bli brune), lysbuer/gnister eller tilløp til lysbuer (tegn på dårlig kontakt).
- å få kontrollert anlegget på bakgrunn av slike faresignaler
- å få utbedret de mangler som avdekkes

7) Beboer plikter å gi feier adgang til leiligheten. Varsel om feiing og tilsyn vil bli gitt. Feiing og tilsyn skal skje etter behov, men minst hvert fjerde år.

8) Hver sameier har ansvar for at røykvarsler og slukkeutstyr (pulverapparat eller husbrannslange) er installert i sin leilighet.

9) Hver sameier har ansvaret for og skal sørge for at ildstedene i sin leilighet er i forskriftsmessig stand. Sameieren skal sørge for at:
- kamin, peis og lignende ikke er skadet.
- brannmurene ikke er sprukne eller tildekket.
- Ved installasjon av nytt ildsted skal det foreligge skriftlig godkjenning fra kvalifisert kontrollør, ingen meldeplikt til Brann-og redningsetaten som tidligere. Feierne kan foreta slik kontroll. Sameiets styre anbefaler at Brann- og redningsetaten, brann-forebyggende avdeling, feie-og fyringsseksjonen , kontaktes for godkjenning. Dette sikrer at feierne kan foreta feiing og tilsyn og dermed redusere faren for brann og skader.
- Fra 1. Juli 1998 er det av miljøhensyn bare tillatt å installere rentbrennende ildsteder. Informasjonen er gitt i Teknisk forskrift til plan-og bygningsloven (se § 8-52) og Norsk Standard 3059. Kravet gjelder ikke for: Murte peiser, kleberstein-og kakkelovner, andre ildsteder som kan dokumentere utslipp innenfor gjeldende bestemmelser, ildsteder som omplasseres, samt bevaringsverdige ildsteder produsert før 1940.

10) Av sikkerhetshensyn er det ikke tillatt å lagre gassbeholdere i bodene.

11) Beboerne må alltid opptre på en slik måte at naboer ikke forstyrres, spesielt mellom kl. 23^{00} og 06^{00}. Musikkanlegg ma benyttes slik at det ikke sjenerer naboen. Musikkøvelser og –undervisning må ikke finne sted etter kl. 19^{00} , og i det hele tatt ikke på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med sameiets styre og etter samtykke fra beboerne i de nærmestliggende seksjonene.

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Nordahl Bruns Gate 7

Tid: 08.05.2025 17:00
Sted: Digitalt

Vedlegg 1	Regnskap 2024
Vedlegg 2	Revisors beretning
Vedlegg 3	Tilbud fra Solid Eiendomsservice
Vedlegg 4	Tilbud El-con
Vedlegg 5	Oversikt over innkalling av kapital
Vedlegg 6	Alternativt budsjett

Innkalte: Eiere i sameiet Sars gate 22.
Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte

Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til Cicilie Sand på cicilie@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. **Opptak av navnefortegnelse**
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. **Godkjenning av innkalling**
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. **Valg av møteleder**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til møteleder.

D. **Valg av referent,**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

1.2 Godkjennelse av regnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Fastsetting av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 40 000, -.

1.4 Styret
Styret har i 2024 bestått av:

Styreleder: Mauricio Rivero Hernandez	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Martin Nesje Gundersen	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem: Mats Nilsen	Valgt for 1 år i 2024
Varemedlem: Juliane Skyberg	Valgt for 2 år i 2024

Styreleder og 2 styremedlemmer skal velges

1.5 Tilbud på fasaderehabilitering

Sameiets fasade er slitt. Styret foreslår derfor en fasaderehabilitering.

Hovedfokus på fasaden mot gaten. Fasaden er i så dårlig stand at det er fare for at biter av
puss kan løsne og falle på en forbipasserende. På grunn av juridiske og lovmessige problemer
må fasaden repareres. Dette omfatter også arbeid på takrennene og dreneringssystemet for å
unngå problemer om vinteren, som vi tidligere har diskutert.
Styret mener at reparasjonene er nødvendige.

Det vises til vedlegg 3 og 4, tilbud fra Solid Eiendomsservice og El-con

Tiltaket foreslås finansiert ved innkalling av kapital.

Se vedlegg 5 for oversikt over kapitalinnkalling.

Forslag til vedtak:

Sameiet aksepterer tilbud fra Solid Eiendomsservice og El-con.

Tiltaket finansieres ved innkalling av kapital (kr 1 200 000)

1.6 Økning av felleskostnader

Som en følge av økte driftskostnader og behov for vedlikehold foreslås en 10% økning i felleskostnader fra 01.06.2025

Forslag til vedtak:

Felleskostnader økes med 10% fra 01.06.2025

1.7 Valg av revisor

Sameiet har blitt varslet om at revisjonskostnaden hos BDO vil stige. Derfor foreslås et bytte av revisor. Sand revisjon(933 277 240) er foreslått.

Forslag til vedtak:

Sand revisjon(933 277 240) velges som sameiets nye revisor

1.8 Budsjett 2025

Vedlagte budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettalternativ 1 foreslås vedtatt

Alternativt forslag til vedtak:
Budsjettalternativ 2 foreslås vedtatt

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.

Vedlegg 1



Årsregnskap for 2024

Sameiet Nordahl Bruns Gate 7

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrivet
https://sign.visma.net/no/document-check/9afbe449-ff10-4608-8c5b-fd941ed1cae5
visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Nordahl Bruns Gate 7

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Fellesskostnader		747 732	747 732	747 732	747 732
SUM DRIFTSINNTEKTER		**747 732**	**747 732**	**747 732**	**747 732**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	2	-32 500	-40 000	-40 000	-40 000
Arbeidsgiveravgift	2	-4 583	-5 640	-5 640	-5 640
Strøm/lys/varme fellesarealer		-67 854	-87 146	-105 000	-90 000
Tv - internett		-1 320	0	0	0
Kommunale avgifter		-193 002	-160 618	-188 000	-210 000
Løpende vedlikehold, rep	3	-92 071	-46 810	-109 500	-100 000
Utearealer, hage, gårdsplass		-4 179	0	-1 000	-7 000
Brøyting, strøing	4	-11 350	0	-1 000	-15 000
Vaktmestertjenester		-38 401	-54 705	-75 000	-75 000
Renhold		-52 810	-51 038	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar		-10 429	-13 004	-10 000	-10 000
Honorar forretningsfører		-52 793	-55 788	-58 577	-31 250
Tilleggshonorar forr.førsel	5	-3 906	-23 225	-3 734	-5 000
Annen fremmed tjeneste	5	-3 368	0	-31 440	0
Årsmøte-styremøter		0	0	-1 000	-1 000
Forsikringspremie	6	-126 479	-125 751	-125 000	-125 000
Egenandel forsikring	6	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Bank- og systemkostnad		-7 456	-4 738	-3 000	-10 000
Andre driftskostnader		-43	-2 500	-500	0
Tap på fordringer		0	-12 382	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-712 543**	**-683 343**	**-818 391**	**-784 890**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**35 189**	**64 389**	**-70 659**	**-37 158**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Renteinntekter kunder		65	11 918	0	0
Kundeutbytte forsikring	6	13 358	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 423**	**11 918**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**48 612**	**76 307**	**-70 659**	**-37 158**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		**48 612**	**76 307**	**0**	**0**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9a4be449-ff10-4698-8c5b-fd944ed4cae5

visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2024
Sameiet Nordahl Bruns Gate 7

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		7 805	0
Periodisering	7	58 048	18 332
Bank Drift		294 809	0
Bolig bank		0	319 138
SUM OMLØPSMIDLER		**360 662**	**337 470**
SUM EIENDELER		**360 662**	**337 470**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrivet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9e4be449-ff10-4658-8c5b-fd944ed4cae5

visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2024
Sameiet Nordahl Bruns Gate 7

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		351 151	302 539
SUM EGENKAPITAL		**351 151**	**302 539**
LANGSIKTIG GJELD:			
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		425	21 520
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 156	4 240
Purregebyr innkrevd		-70	0
Annen påløpt kostnad		0	9 170
SUM KORTSIKITG GJELD		**9 511**	**34 930**
SUM GJELD		**9 511**	**34 930**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**360 662**	**337 470**

OSLO, 08.05.2025
Årsregnskap 2024 Sameiet Nordahl Bruns Gate 7

Mauricio Rivero Hernandez	Martin Nesje Gundersen	Mats Nilsen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9a4be449-ff10-4698-8c5b-fc944ed4cae5

visma sign
www.vismasign.com

1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

2 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøtevedtak	kr	32 500
Arbeidsgiveravgift	kr	4 583
Sum	**kr**	**37 083**

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.

3 Vedlikehold og reparasjon

El-Con AS - lamper fasade	kr	38 316
Lightup - utendørs vegglampe	kr	6 270
Driftshjelp - lyskilder, lamper og lyspærer	kr	7 921
Driftshjelp - malt inngangsport	kr	2 528
Drift, vedl. av brannvarslingsanlegg	kr	10 789
Drift, vedlikehold søppelhåndtering	kr	4 992
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke	kr	3 400
Drift, vedlikehold ventilasjonsanlegg	kr	12 903
Drift, vedlikehold div. utlegg	kr	4 951
Sum	**kr**	**92 071**

4 Brøyting, strøing

Snebrøyting, strøing, m.m.	kr	11 350
Sum	**kr**	**11 350**

5 Tilleggshonorar forr.førsel og annen fremmed tjeneste

Tilleggstjenester har bestått av mer arbeid ved overgang, endring i styret ol	kr	3 906
Annen fremmed tjeneste - beboerportal og konsulenttjenester fra f.r.	kr	3 368
Sum	**kr**	**7 274**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9a4be449-8f10-4698-8c5b-fd944ed4cae5
visma sign
www.vismasign.com

6 Forsikring og egenandel forsikring, kundeutbytte

Gjensidige Forsikring	kr	126 479
Egenandel ifm utett tak på boder	kr	10 000
Sum	**kr**	**136 479**

Kundeutbytte fra Gjensidige for 2023 utgjør kr. 13 358,-

7 Forskuddsbetalte kostnader

Schneider Electric Norge tom september 2025	kr	12 278
Gjensidige tom mai 2025	kr	59 120
Betteballetten faktura for 2024 kom i 2025	-kr	13 350
Sum	**kr**	**58 048**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9a1be449-ff10-4698-8c5b-fd944ed4cae5

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side
Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

Hernandez Mauricio Rivero
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Samelet Nordahl Bruns Gate 7
fbbfa7ef-2998-48c2-af35-5ec56c08392e - 2025-04-15 11:05:12 UTC +03:00
BankID - 9bb219c9-4282-4880-873e-2d455ae8c819 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Martin Nesje Gundersen
c9611fa9-6f12-4ff9-b95c-b7c5be014829 - 2025-04-15 15:01:12 UTC +03:00
BankID - 614a23be-3b35-4c1b-bfa1-7f336cbeed3b - NO

Mats Nilsen
e61c69e6-1f86-4421-92b8-1fcc75150d18 - 2025-04-23 14:37:53 UTC +03:00
BankID - 563f2792-b330-4ead-b03f-1d8d7dd01876 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9a4be449-810-4698-8c5b-fd944ed4cae5

visma sign
www.vismasign.com

Vedlegg 2

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Nordahl Bruns Gate 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nordahl Bruns Gate 7.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember2024
- 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

Personal Data-Identifikasjon: M/DFIV-NTSQ7-11199-BDUFV-NATXZ-2SIIF

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Denne Dokumentnøkkel: N7DFW-N7SQ7-YYT9P-I6GJF-W4TKZ-2SYF

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."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-24 09:16:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N7DFW-NT5Q7-YXY99-6BUFV-NXTXZ-25IYF

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.

vedlegg 3

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

Tilbud på rehabilitering av fasade

Solid Eiendomsservice AS

Bygdøy allé 111A, 0273 Oslo

Tlf: +47 22 01 22 33

Org. nr. 927404087 MVA.

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

NORDAHL BRUNS GATE 7 0165 OSLO



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Kunde: Sameiet Nordahl Bruns Gate 7 v/ Mauricio rivero

Tilbud nr.: 24 - 235, 09.04.2024

Adresse: Nordahl Bruns Gate 7 , 0165 Oslo

Eiendommen: Klassisk bygård med ekstern indregård

Tilkomst: Stillas / Spesiallift / Bakkeplan

Kontaktperson i Solid: magnus@solideiendom.no / tlf: 916 97 975

Tilbudet er flerdelt og består av ulike utbedringer:

1. Fasaderehabilitering av kun sokkel samt installasjon av drensrenne og nytt nedløp.

2. Utbedring av nedløp i innerste gård inkl. utbedring av indre portrom og sokkel.

3. Full fasaderehabilitering av ytre gård mot offentlig vei og ytre portrom.

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



- *Installere nytt nedløp med påkobling fra balkonger.*

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



- *Det vil her slisses ut i betongen, og monteres drensrenne.*

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

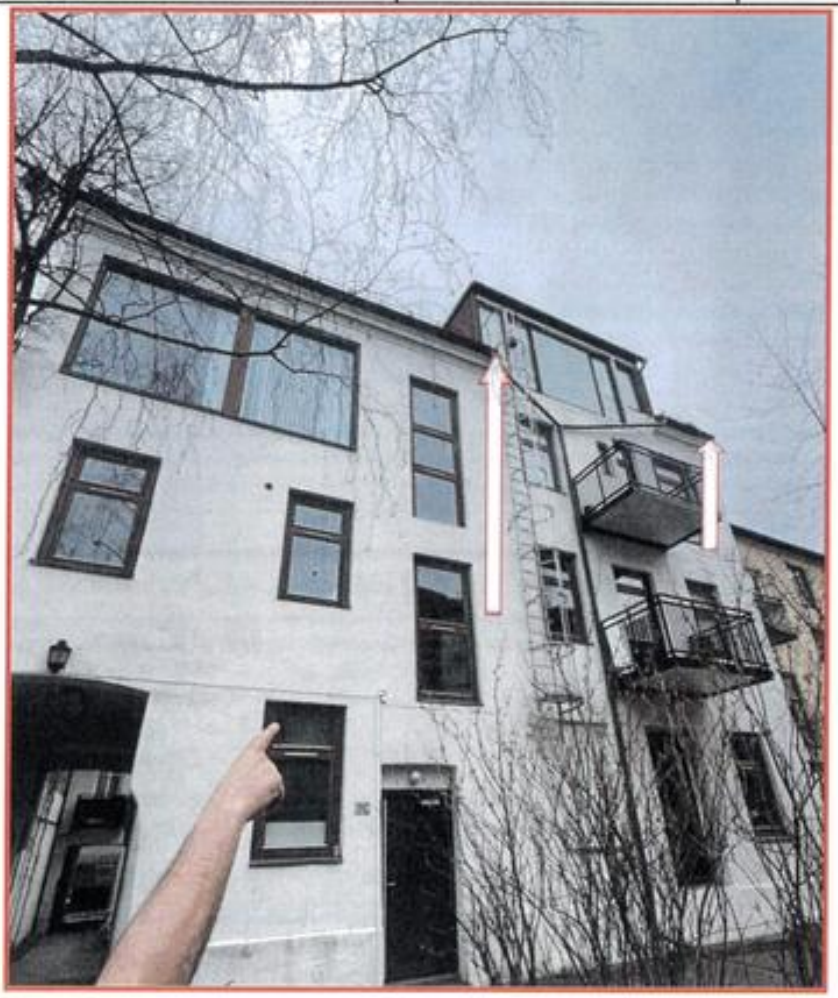
1. Arbeid (Se bilder over)	Beskrivelse	Anmerkninger
Forvask av sokkel som skal utbedres	Utføres ved bruk av varmtvann industriell høytrykksspyler.	Overflate rengjøres i forkant av prosess for å fjerne forurensing, veistøv, sårdannelser etc. for heft.
Grundig maskering og tildekking av alle vinduer.	Dekkplast, dekkduk med STO fasade teip.	
Nedbanking av alle skadde, porøse og løs puss.	Fasadeverktøy / Ulike puss- og rengjøringsprodukter/ maskiner.	
Prime sokkel, så bygge opp plane flater som er igjen etter nedbryting, samt fylle opp sprekker.	Ved bruk av 35/65 STO kalk blanding. 2-4 mm Sto Hydro Ground Primer	
Jevne fasaden ut med ny puss hvor det er skader.	Ved bruk av 50/50 STO kalk blanding. 3mm	
Påføring av spesialmørtel i overgang mellom murvegg og betongdekke (nederste sokkelparti)	Dette forhindrer lekkasje ned langs byggekropp. Tiltak for å stoppe lekkasje inn i kjeller.	
Ny runde primer, deretter maling av sokkel.	Sto Hydro Ground Primer 2 lag med STOLotusan maling, i avtalt farge.	Selvpustende maling. (diffusjonsåpen)

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Installasjon av nytt nedløp med påkobling til balkonger som mangler dette per dags dato.		



- *Nedløp gjennom branntrapp / rømningsvei er ikke godkjent. Nye nedkast.*

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

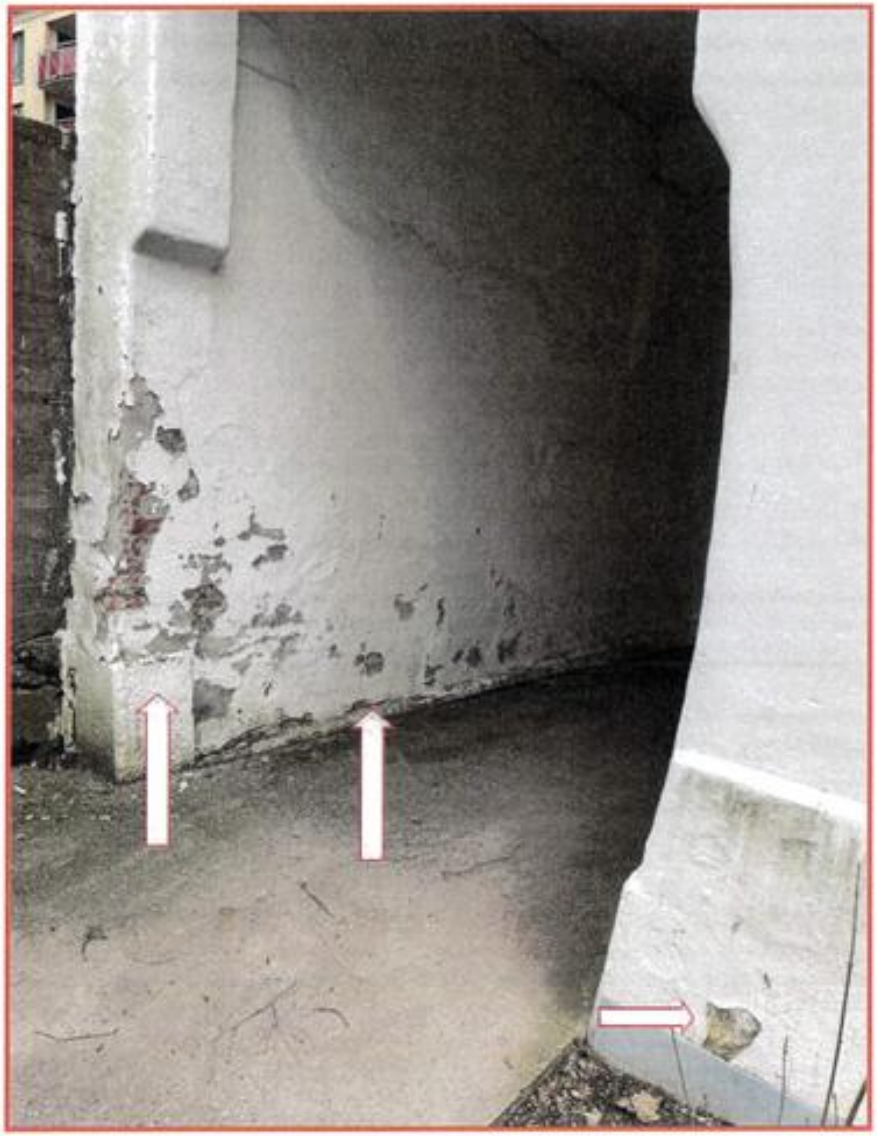


- *Endre dagens konstruksjon*

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



- *Lokale reparasjon av skadet murpuss*

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

2. Arbeid (Se bilder over)	Beskrivelse	Anmerkninger
Demontering av eksisterende nedløp.	Eksisterende nedløpskonstruksjon er ikke optimal.	Tilkomst via balkong og spesiallift.
Oppbygging av ny nedløpsoppsett	Nytt nedkast parallel gående med branntrapp, samt på hus ende. Se bilder.	
Nedbanking av alle skadde, porøse og løs puss på lokale steder.	Fasadeverktøy / Ulike puss- og rengjøringsprodukter/ maskiner.	Lokale mindre reparasjoner på kritiske steder som avtalt på befaring
Prime sokkel og andre lokale skader, så bygge opp plane flater som er igjen etter nedbryting, samt fylle opp sprekker.	Ved bruk av 35/65 STO kalk blanding. 2-4 mm Sto Hydro Ground Primer	
Jevne fasaden ut med ny puss hvor det trengs.	Ved bruk av 50/50 STO kalk blanding. 3mm	
Ny runde primer, så maling av hele fasaden, inkludert nedløp.	Sto Hydro Ground Primer 2 lag med STOLotusan maling, i avtalt farge.	Selvpustende maling. (diffusjonsåpen)

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

3. Arbeid (Se bilder over)	Beskrivelse	Anmerkninger
Innsending av søknad for avstengning av fortau, samt arbeid ved veien grunnet stillas.	Isy Case, Oslo kommune.	Behandlingstid varierer etter hvor mye de har av saker.
Fasadevask	Utføres ved bruk av varmtvann industriell høytrykksspyler.	Overflate grovrengjøres i forkant av prosess for å fjerne forurensing, veistøv, grodannelser etc.
Grundig maskering og tildekking av alle vinduer.	Dekkplast, dekkduk med STO fasade teip.	(med stillas)
Nedbanking av alle skadde, porøse og løs puss. Gå nøye over gesims og fasadedetaljer som rosetter, masker, gavlmotiver. Flere steder har disse bygningsdelene allerede løsnet / rast.	Fasadeverktøy / Ulike puss- og rengjøringsprodukter/ maskiner.	Det er flere steder på bygget hvor puss har har rast, knekt av, løsnet osv. Disse stedene gås over nøye for å få løst alt som allerede har begynt å rase.(med stillas)
Prime hele fasaden og portrom, så bygge opp plane flater som er igjen etter nedbryting, samt fylle opp sprekker.	Ved bruk av 35/65 STO kalk blanding. 2-4 mm Sto Hydro Ground Primer	

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Reparere alle skader på trekninger / gesims / fasadedetaljer som rosetter, masker, gavlmotiver samt sprekker og ujevnheter Nytt lag med primer legges for heft til ny puss.	Nedbanking av løs puss/maling Sto Hydro Ground Primer	Det vil bli brukt vinkelsliper for å få rette linjer på ødelagte trekninger.
Jevne fasaden ut med ny puss hvor det trengs.	Ved bruk av 50/50 STO kalk blanding. 3mm	
Utbedring/oppfriskning av alle vinduskarmer.	Rensing, skraping, tilpassing og maling. Evt erstatte vinduslister der disse er i for dårlig forfatning til å utbedre eksisterende. Påføring av 2 lag STO maling i avtalt farge.	Formål: Oppfriske nåværende forfatning. Vinduene i dag bærer preg av lite vedlikehold og værbelastning over en lengre periode.
Ny runde primer, så maling av hele fasaden og portrom	Sto Hydro Ground Primer 2 lag med STOLotusan maling, i avtalt farge.	Selvpustende maling. (diffusjonsåpen)

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Priser rehabiltering etter overnevnte prosess nummerert:

1.

Rehabilitering av sokkel og monteringen av drensrenne samt nye nedløp.

Kr. 65.000,- eks mva.

2.

Indre bakgård - Utbedre nedløpskonstruksjon med 2 nye nedkast. Lokale reperasjoner av murpuss på sokkel og portrom.

Kr. 78.000,- eks mva.

3.

Total fasaderehabilitering (4 etasjer) inkl stillase, lettere utbedring av vinduer etc.

Kr. 795.000,- eks mva.

Totalpris for hele arbeidet Kr 938.000, - eks mva

- *Estimert arbeidstid er ca 6 uker.*

Alle priser er EKS. MVA. og inkluderer leie av spesiallifter, opp/ nedmontering av stillas, lovpålagt avsperring av fortau, innsending av søknad til Bymiljøetaten og lovpålagt skilting.

Alle våre medarbeidere har de nødvendige kurs og HMS-sertifiseringer som er lovpålagt og HMS settes alltid først. Vi har forsikring på både personer og «tabbeforsikring» gjennom Tryg Forsikring.

GENERELLE BETINGELSER

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Tilbudets Gyldighet

Dette tilbudet fra Solid Eiendomsservice er gyldig i 30 dager fra dateringen av dette dokumentet. For å sikre en effektiv planleggingsprosess og oppstart av arbeidet, oppfordres til snarlig aksept av tilbudet. Aksept kan formidles via e-post eller ved signering og retur av en signert kopi av dette dokumentet via e-post.

Oppstart av arbeid

Oppstartsdato for avtalt arbeid vil bli avtalt i fellesskap etter tilbudets aksept.

Ansvarsbegrensninger

Kunden er ansvarlig for å sikre og fjerne alle tekstiler og andre gjenstander som kan bli skadet, fra områdene rundt fasaden som skal vaskes. Solid Eiendomsservice påtar seg ikke ansvar for skader på disse eiendelene. Det er kundens ansvar å sikre at alle vinduer er lukket og ordentlig forseglet før vask begynner. Solid Eiendomsservice vil ikke vaske vinduer som er åpne eller ikke tilstrekkelig lukket, samt unngå områder i umiddelbar nærhet for å forhindre vann eller kjemikalieskader inne i eiendommen. Selv om Solid Eiendomsservice forplikter seg til å utføre alle oppdrag med største forsiktighet, påtar selskapet seg ikke ansvar for eventuelle skader på eiendommen som oppstår som følge av pre-eksisterende forhold (slik som, men ikke begrenset til, løs puss, skadet fasade, eller defekte vinduer).

Anbefalinger til kunden

Gjennomgå eiendommen for eventuelle forhold som kan påvirke avtalt arbeid og informere Solid Eiendomsservice om disse før arbeidets oppstart.

Sikre verdifulle eller flyttbare eiendeler som kan være i nærheten av arbeidsområdet for å unngå skade.

Gi tilgang til nødvendige vannkilder og strømtilførsel for utførelse av arbeidet.

Ved å akseptere dette tilbudet, erkjenner kunden å ha forstått og akseptert de vilkår og ansvarsbegrensninger som er beskrevet i dette dokumentet.

For ytterligere spørsmål eller avklaringer, vennligst kontakt oss direkte For ytterligere spørsmål eller avklaringer, vennligst kontakt oss direkte

Betaling

Det vil bli fakturert i to omganger. 1/2 faktureres halvveis i prosjektet. Siste del faktureres ved sluttføring.

Garanti

Det gis 10 års produktgaranti på produkter benyttet. Det gis 5 års garanti på arbeid utført.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

SIGNERING: TILBUDET ER AKSEPTERT

Tilbud Nr. 24 - 235

Dato: _____

Underskrift: _____

Gjentas med blokkbokstaver: _____

_____

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

Vedlegg 4

Gmail el-con

Oversett til norsk

Hei,

tilbud satt opp etter befaring og gjennomgang. Priser inkluderer arbeide, kjørekostnader, materielle der ikke annet er nevnt samt lovpålagt dokumentasjon. Pris t

Varmekabler i takrenne utvendig arbeide og materielle

Vedlagt produkter for installasjon av varmekabel i takrenne og styring i form av takrenne termostat +/- 5 grader. Det er anbefalt å legge 2-leder kabel med 17 wa

Tilbudet er satt opp med 2 varmekabler til 2 stk takterasser.

15 000,- eks mva

Opplegg av kurser til styring for varmekabler i bakgård samt fasade mot gate

Opplegg for styringer til varmekabler i bakgård samt fremside. En kurs. Forlagt i tak kjeller, åpen forlegning på fasade. Kabel føres der den er minst synlig og korte

12 800,- eks mva

Totalt: 27 800,- eks mva

Håper tilbudet er av interesse og ønsker om en fortsatt fin dag.

Med vennlig hilsen | Best regards

Sverre Bae Pettersen
Daglig leder / Faglig ansvarlig

El-con AS, Tvetenveien 32, 0666 OSLO

Tel.: +47-93 44 54 77
post@el-con.no
www.skrinosskaoet.no

Vedlegg 5

Innkalling av kapital

SNR:	Eiers navn	Brøk	Innkreving kapital	
1	Sentrumseiendom AS	51	kr	60 355
2	Elizabeth Waruguru Dale Bustnes	46	kr	54 438
3	Marit Winnæss-Huseby	53	kr	62 722
4	Marianne Vanem	36	kr	42 604
5	Marit Mellemseter	33	kr	39 053
6	Mia Kristoffersen Hagen	53	kr	62 722
6	Salam Daush			
7	Betina Nærby	36	kr	42 604
8	Martin Nesje Gundersen	33	kr	39 053
9	Tormod Aasli Kvithyld	94	kr	111 243
9	Sindre Wilhelm Kvithyld Aasli			
10	Mauricio Rivero Hernandez	70	kr	82 840
10	Rebecka Anna Matilda Hoberg			
11	Julianne Saxlund Skyberg	67	kr	79 290
12	Mats Nilsen	56	kr	66 272
13	Pål Bergerskogen	42	kr	49 704
14	Karoline Kumle	27	kr	31 953
15	Deborah South	35	kr	41 420
16	Agata Fjellanger	20	kr	23 669
17	Linn Elisabeth Bjerke Møller	32	kr	37 870
18	Andrine Hovde Tellugen	27	kr	31 953
18	Håvard Tellugen			
19	Lars Johansen Bjørnstad	36	kr	42 604
20	Bjørnar Borlaug	20	kr	23 669
21	Miriam Siverts	31	kr	36 686
22	Hans Ole Siljehaug	81	kr	95 858
23	Mohammad Sarhangi	15	kr	17 751
24	Tron Joseph van Hoang	20	kr	23 669
		1014	kr	1 200 000

vedlegg 6

Sameiet Nordahl Bruns gate 7

Budsjettet inkluderer 10& økning av fk fra 01.06 og fiansiering av fasadeprosjekt

konto	DRIFTSINNTEKTER	Noter	Budsjett 2025	
3600	Felleskostnader		kr	791 349
3690	Innkrevd kapital		kr	1 200 000
	SUM DRIFTSINNTEKTER		**kr**	**1 991 349**
	DRIFTSKOSTNADER			
5330	Godtgjørelse til styre		kr	40 000
5400	Arbeidsgiveravgift		kr	5 640
6200	Strøm/lys/varme fellesarealer		kr	90 000
6420	Kommunale avgifter		kr	210 000
6600	Løpende vedlikehold, rep		kr	70 000
6601	Drift, vedlikehold av brannvarslingsanlegg		kr	10 000
6603	Drift, vedlikehold søppelhåndtering		kr	1 000
6604	Drift, vedlikehold skadedyr		kr	12 000
6606	Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke		kr	7 000
6610	Utearealer, hage, gårdsplass		kr	7 000
6620	Brøyting, strøing		kr	15 000
6660	Dugnad			
6670	Vaktmestertjenester		kr	75 000
6680	Renhold		kr	50 000
6690	Ekstraord. vedlikehold/rep		kr	1 200 000
6700	Revisjonshonorar		kr	10 000
6710	Honorar forretningsfører		kr	31 250
6720	Tilleggshonorar forr.førsel		kr	5 000
6790	Annen fremmed tjeneste			
6800	Årsmøte-styremøter		kr	1 000
7500	Forsikringspremie		kr	125 000
7510	Egenandel forsikring		kr	10 000
7770	Bank- og systemkostnad		kr	10 000
7790	Andre driftskostnader			
	SUM DRIFTSKOSTNADER		**kr**	**1 984 890**
	DRIFTSRESULTAT		**kr**	**6 459**
	FINANSINNTEKTER OG - KOSTNADER			
8050	Andre renteinntekter-kunder			
8150	Finanskostnader			
8151	Renter lån			
	SUM FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER			
	ÅRETS RESULTAT		**kr**	**6 459**

ALLE TALL

Protokoll Ordinært årsmøte

Sameiet Nordahl Bruns Gate 7

Tid: 08.05.2025 17:00
Sted: Digitalt
Tilstede: Martin Gundersen (snr. 8), Tormod Aasli Kvithyld (snr. 9), Julianne Skyberg (snr, 11), Elizabeth Bustnes (snr. 2), Mauricio Rivero (snr. 10), Marianne Vanem (snr. 4), Hans Ole Siljehaug (snr. 22), Miriam Siverts (snr.21), Monica Maria Hameenniemi (snr. 1)

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b97d8d28-7f00-4634-969d-58eabc37b299
visma sign
www.vismasign.com

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

Vedtak: Martin Gundersen ble valg til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.2 Godkjennelse av regnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

1.3 Fastsetting av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 40 000, -.

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

1.4 Styret
Styret har i 2024 bestått av:

Styreleder: Mauricio Rivero Hernandez	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Martin Nesje Gundersen	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem: Mats Nilsen	Valgt for 1 år i 2024
Varemedlem: Juliane Skyberg	Valgt for 2 år i 2024

Styreleder og 2 styremedlemmer skal velges

Etter dette sitter følgende i styret:

Styreleder: Mauricio Rivero Hernandez	Valgt i 2025
Styremedlem: Martin Nesje Gundersen	Valgt i 2025
Styremedlem: Juliane Skyberg	Valgt i 2025
Varemedlem: Miriam Siverts	Valgt i 2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b97d8d28-7f00-4634-969d-58eabc37b299
visma sign
www.vismasign.com

1.5 Tilbud på fasaderehabilitering

Sameiets fasade er slitt. Styret foreslår derfor en fasaderehabilitering.

Hovedfokus på fasaden mot gaten. Fasaden er i så dårlig stand at det er fare for at biter av
puss kan løsne og falle på en forbipasserende. På grunn av juridiske og lovmessige problemer
må fasaden repareres. Dette omfatter også arbeid på takrennene og dreneringssystemet for å
unngå problemer om vinteren, som vi tidligere har diskutert. Styret mener at reparasjonene er nødvendige.

Det vises til vedlegg 3 og 4, tilbud fra Solid Eiendomsservice og El-con

Tiltaket foreslås finansiert ved innkalling av kapital.

Se vedlegg 5 for oversikt over kapitalinnkalling.

Forslag til vedtak:

Sameiet aksepterer tilbud fra Solid Eiendomsservice og El-con.

Tiltaket finansieres ved innkalling av kapital (kr 1 200 000)

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt med at styret kan velge andre entreprenører med forbehold om lavere pris

1.6 Økning av felleskostnader

Som en følge av økte driftskostnader og behov for vedlikehold foreslås en 10% økning i felleskostnader fra 01.06.2025

Forslag til vedtak:

Felleskostnader økes med 10% fra 01.06.2025

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b97d8d28-7f00-4634-969d-58eabc37b299
visma sign
www.vismasign.com

ALLE TALL

1.7 **Valg av revisor**

Sameiet har blitt varslet om at revisjonskostnaden hos BDO vil stige. Derfor foreslås et bytte av revisor. Sand revisjon(933 277 240) er foreslått.

Forslag til vedtak:

Sand revisjon(933 277 240) velges som sameiets nye revisor

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.8 **Budsjett 2025**

Vedlagte budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettalternativ 1 foreslås vedtatt

Alternativt forslag til vedtak:
Budsjettalternativ 2 foreslås vedtatt

Vedtak: Alternativt forslag ble enstemmig vedtatt med en 10% økning fra 01.06.25 og innkreving av kapital inntil kr 1.200 000,-

---

Det var ingen flere saker som var oppe på det ordinære årsmøte.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b97d8d28-7f00-4634-969d-58eabc37b299
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Martin Nesje Gundersen
29cf3e87-3732-4325-b73a-0f90d5d25a37 - 2025-05-16 21:26:30 UTC +03:00
BankID - a44cbdaf-0de7-4408-941b-70b69828218e - NO

Stian Carlsen
850d0b43-a7d5-42bb-8f10-d548657993ed - 2025-05-19 09:32:57 UTC +03:00
BankID - f55dd48e-789a-4eeb-a72b-cf04d46948c7 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/b97d8d28-7f00-4634-969d-58eabc37b299
visma sign
www.vismasign.com

ALLE TALL

Dato: 02.02.2026

Deres ref.:

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 19 i Sameiet Nordahl Bruns Gate 7

Eiendommen:
Gnr. 207, Bnr. 452, Snr. 19 i Nordahl Bruns gate 7 C, 0165 OSLO

Sameiet:
Sameiet Nordahl Bruns Gate 7, org.nr. 994908200
Styreleder: Mauricio Rivero Hernandez

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Bjørnstad, Lars Johansen

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 2 434,00

Felleskostnader	2 434,00

Restanser per d.d. kr. 47 472,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2024 er:

Andel fellesgjeld:	0
Andel fellesformue:	23 438

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer. 81997792. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Nei

IN avtale:

Nei

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

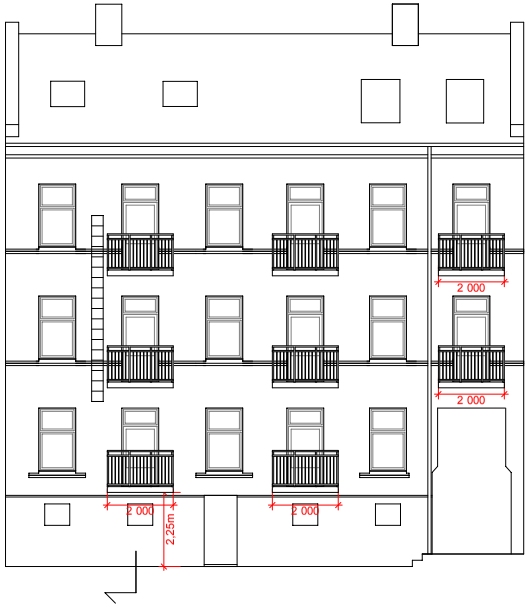
Eierskiftegebyr:
Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

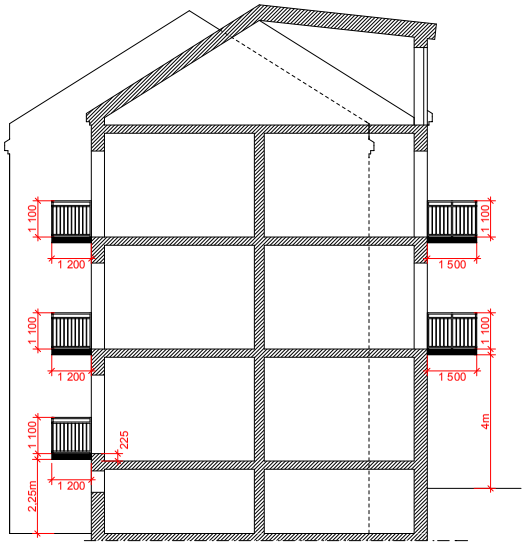
Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP



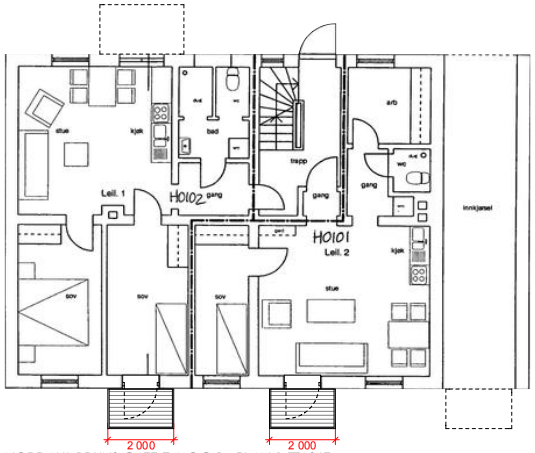
NORDAHL BRUNS GATE 7 C - FASADE MOT BAKGÅRD - MOT SØR



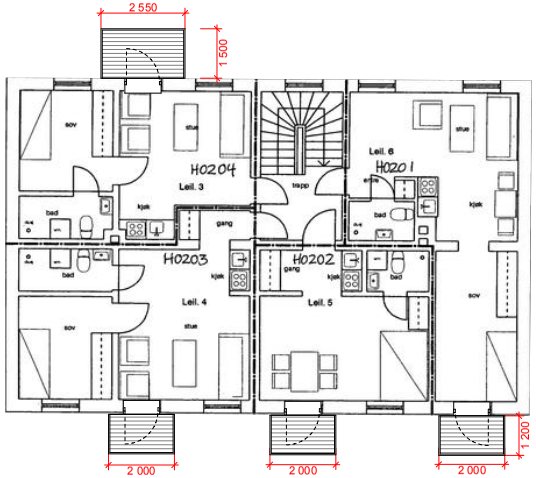
NORDAHL BRUNS GATE 7 C - SNITT



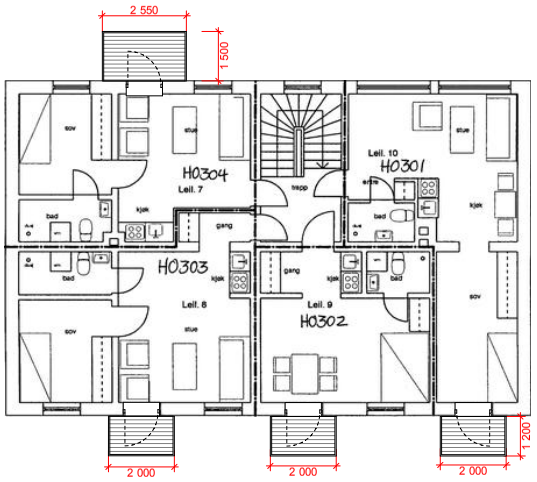
NORDAHL BRUNS GATE 7 C - FASADE MOT BAKGÅRD - MOT NORD



NORDAHL BRUNS GATE 7 A OG B - PLAN 1.ETASJE



NORDAHL BRUNS GATE 7 A OG B - PLAN 2.ETASJE



NORDAHL BRUNS GATE 7 A OG B - PLAN 3.ETASJE

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1456 Nesoddtangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	06.06.2017	SØKNAD	MFJ	MFJ

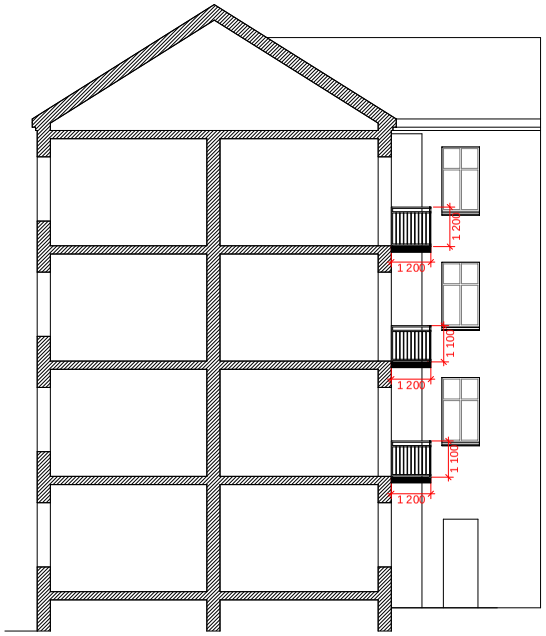
PROSJEKT:
ETABLERING AV BALKONGER - NORDAHL BRUNS GATE 7 A, B OG C

TEGNING:
NY SITUASJON NORDAHL BRUNS GT. 7 C

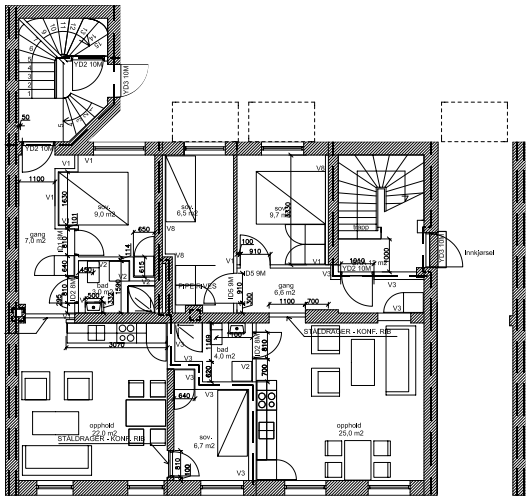
GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
208/452	**SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 7**	**2017-14 NOB7**	**06.06.2017**	**1:100** (A2)	**E04**	**0**



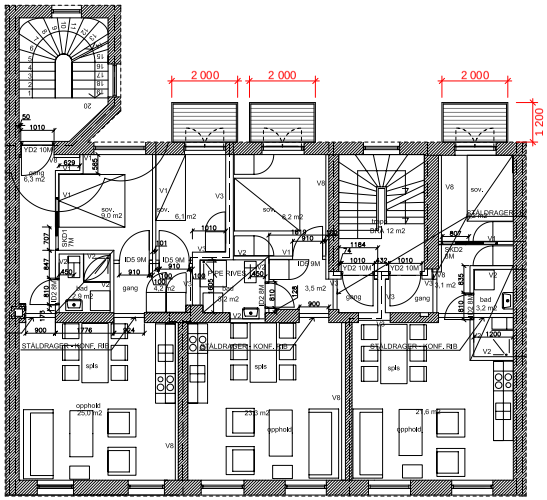
NORDAHL BRUNS GATE 7 A OG B - FASADE MOT BAKGÅRD



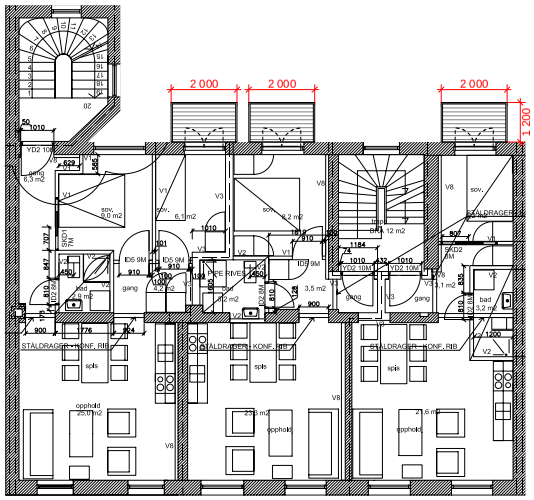
NORDAHL BRUNS GATE 7 A OG B - SNITT OG FASADE MOT BAKGÅRD



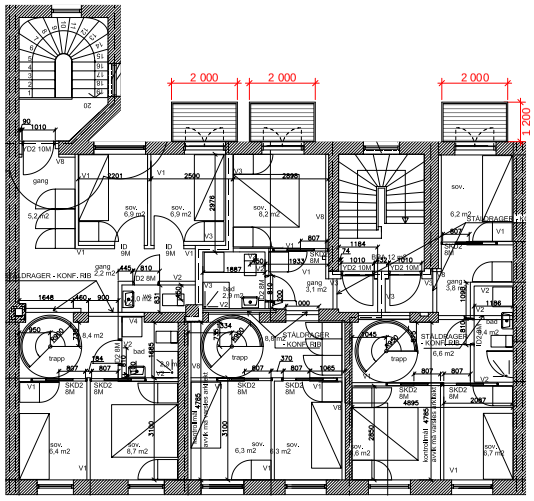
NORDAHL BRUNS GATE 7 A OG B - PLAN 1.ETASJE



NORDAHL BRUNS GATE 7 A OG B - PLAN 2.ETASJE



NORDAHL BRUNS GATE 7 A OG B - PLAN 3.ETASJE



NORDAHL BRUNS GATE 7 A OG B - PLAN 4.ETASJE

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD SIVILARKITEKT MNAL Støps vei 22 1456 Nesoddtangen telefon: 400 66 821 e-post: magnu-fj@online.no org. nr: NO 983 916 260 MVA	INDEX: 0	DATO: 06.06.2017	BESKRIVELSE: SØKNAD	TEGNING: MFJ	KONTR.: MFJ

PROSJEKT: ETABLERING AV BALKONGER - NORDAHL BRUNS GATE 7 A, B OG C

TEGNING: NY SITUASJON NORDAHL BRUNS GT. 7 A OG B

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
208/452	SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 7	2017-14 NOB7	06.06.2017	1:100 (A2)	E03	0

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vinderen Rør AS
Konows gate 26 S
0196 OSLO

Dato: 14.02.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201216885-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sali Younis | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 7	Eiendom:	208/452
Tiltakshaver:	Eiendomsforvalteren Farahmand Sabetrasekh	Adresse:	Nordahl Bruns gate 7, 0165 OSLO
Søker:	Vinderen Rør AS	Adresse:	Konows gate 26 S, 0196 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - NORDAHL BRUNS GATE 7

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.02.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.02.2013 av:

Sali Younis - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi til

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

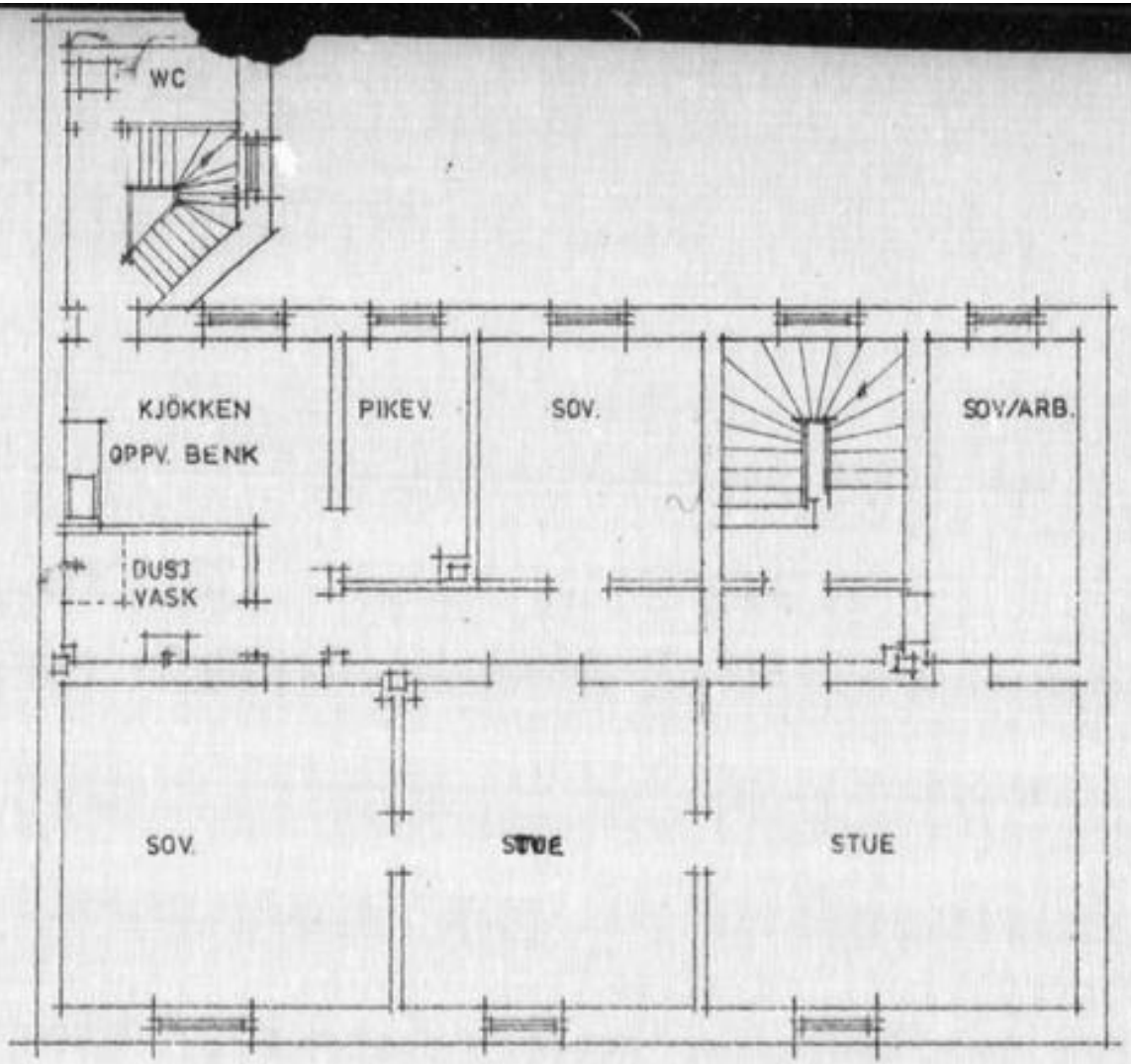
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Eiendomsforvalteren Farahmand Sabetrasekh, Nordahl Bruns gate 7, 0165 OSLO,
sabetrasekh@hotmail.com



3 ETG BOLIG

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 AUG. 1985

REV. 22.8.85

NORDRIDAL BRUNS GT. 7

MÅL 1:100
DATO 8.5.84

Anmeldelse
Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1191
1925
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innvendige forandringer

på matr.-nr. 7 Stordal Brüngate

Innlevert 10 desemb. 1925 Attestert

Se bl innstilling

Oslo den 11te desemb 1925

1191/1925

Y. Pettersen

Tilbakesendes hr. bygningschefen og innstilles til godkjennelse under forutsetning av at de daglige bestemmelser i orden. Husleiemyndighetens samtykke må fremskaffes for omgjøring av leilighetene til verkstedlokaler. Innfr. se K.4

Oslo 12/12.25. 1191/25

For inspektøren
[illegible]

Dimensjonene av de anførte jernbjelker er tilstrekkelige. For gjentjelsen under vinduene maa anvendes minderdragplater 30x40 mm.

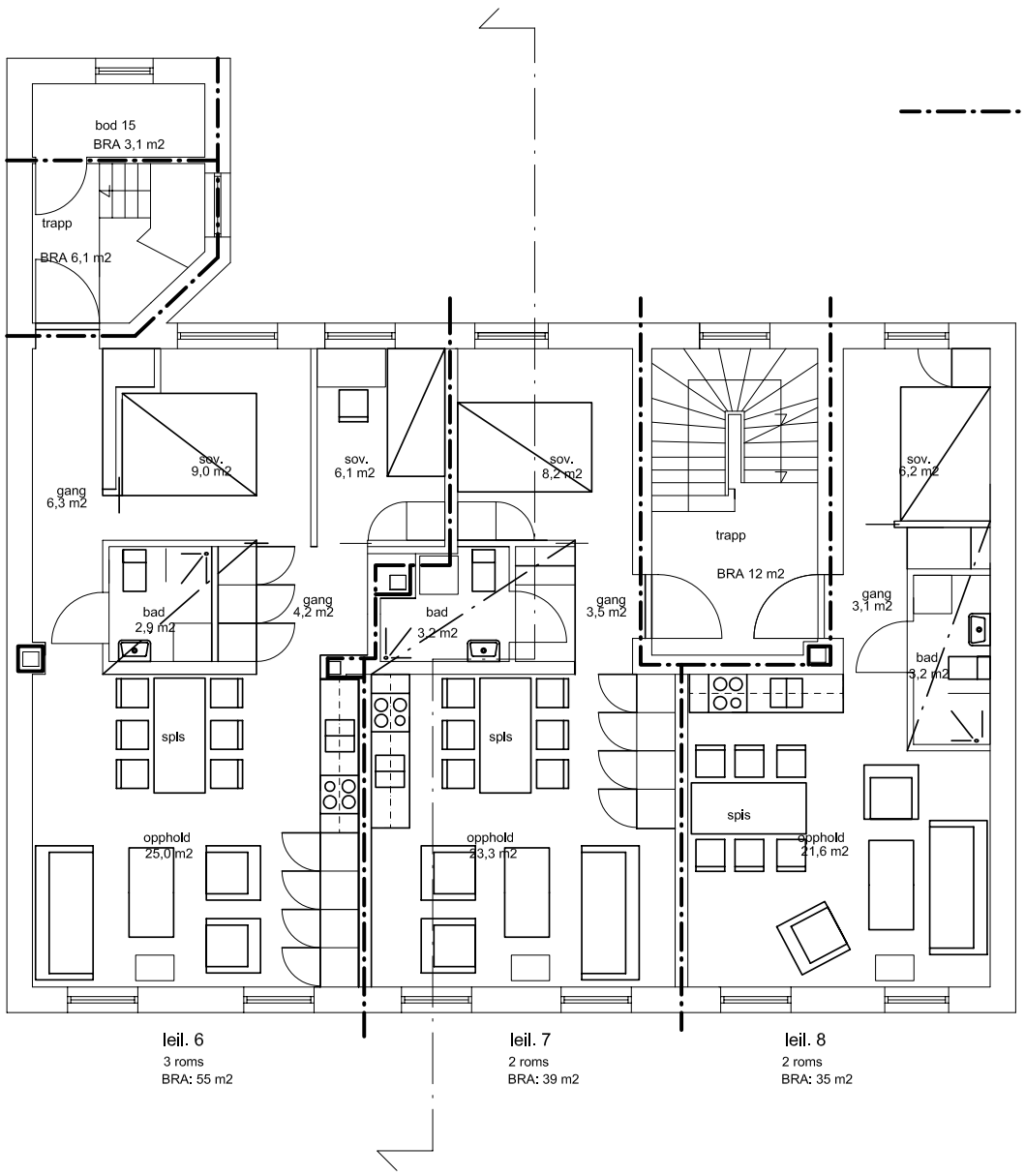
Ytterligere godkjennes anmeldelsen som innstillet.

Oslo 15/12 26.

meddelt 17/12 25

H. J. Sparre.

Y. Pettersen



PROSJEKT: Leiligheter	PROSJ.NR.: 03003
ADDRESSE: Nordahl Bruns gate 7	TEGN.NR.: A-004
BYGGHERRE: Mosking as -	

REVISJON

rev	dato	tekst	sign
-	-	-	-

ny 3. etasje — MÅL: A4: 1:100

DATO: 01.02.2006 — TEGN. NR: A-004

SAKSB.: kap

TEGN: gj — KONTR SAKSB. — KONTR SIDEM.

GRAVING	-
RIB	-
VVS	-
ELEKTRO	-
B-MESTER	-

PEDERSEN JANSSON ARKITEKTER AS
AREBIDERSAMFUNNETS PLASS 1, 0181 OSLO
post@kparkitekter.no, www.kparkitekter.no
siv. ark. Kyrre Pedersen, m: +47 90 20 70 80

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40 66 20 29

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. w.c. i 1., 2., 3. og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordahl Bruns gate 7 (forbygn.)	Gnr.208, bnr.452	85/4222

Byggherre

Jens Krisian Thune
Lille Grensen 5

0159 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Vidar Aarnes
Fyrstikkbakken 34

0667 OSLO 6

THE/tfn
Dato 6.april 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pedersen Jansson Arkitekter AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO
post@kparkitekter.no

Dato: 15 JUL 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200704242-59 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 7	Eiendom:	208/452/0/0
Tiltakshaver:	Byeiendom AS v/ Expo Eiendom	Adresse:	Hafrsfjordgata 11, 0268 OSLO
Søker:	Pedersen Jansson Arkitekter AS	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

NORDAHL BRUNS GATE 7 - FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

for Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Nils Peter Sollie
saksbehandler

Kopi til:
Byeiendom AS v/ Expo Eiendom, Hafrsfjordgata 11, 0268 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Siv.ark. Kyrre Pedersen
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Dato: 18 APR. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013398-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 7	Eiendom:	208/452/0/0
Tiltakshaver:	Byeiendom AS v/Stig Johnsen	Adresse:	Trondheimsveien 436B, 0962 OSLO
Søker:	Siv.ark. Kyrre Pedersen	Adresse:	St. Olavs plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 20.03.2002
Søknaden omfatter bruksendring og ombygging av næring/verksted til boligformål for bakbygning.
Tiltaket er utført for ca. 15-20 år siden.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 gis rammetillatelse for omsøkte tiltak vedlagt:
- tegning med vårt stempel nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
- ansvarsrett
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring fra næring/verksted til boligformål samt innvendig ombygging for bakbygning. Bygningen vil etter ombyggingen inneholde 11 leiligheter. Det vil ikke bli foretatt fasademessige endringer. Bruksendringen ble gjennomført allerede for ca. 15-20 år siden.

Gjeldende plangrunnlag:

I henhold til reguleringsplan fra 11.05.60 (S-830) er den bakre del av eiendommen regulert til byggeområde for boliger. Den fremre delen av eiendommen er regulert til veiformål (Hausmannsringen) i reguleringsplan fra 07.08.58 (S-740). Denne veireguleringen er imidlertid ikke lenger aktuell.

Protester/ bemerkninger:

Tiltaket er ikke nabovarslet da det nå ikke blir foretatt noen fasademessige endringer.
De endringene som er foretatt er gjort for ca. 15-20 år siden.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Byantikvaren har i eksp. av 02.08.2001 anbefalt søknaden, jfr. vedlagte kopi.

Estetiske krav:

Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Kontroll:

Kontrollplan for prosjektering godkjennes. Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplan for prosjektering. Eventuelle endringer i prosjektet i forhold til det som fremkommer i kontrollplan for prosjektering må innsendes for godkjennelse.

Det forutsettes at kontroll som vist i kontrollplan for prosjektering kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.
Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4 og brannklasse 3.

Ansvar:

Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.2, PRO 110.2, 120.2, KPR 110.2 og 120.2 – Sivilarkitekt Kyrre Pedersen.

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:

Kontroll av prosjekteringen kan utføres som dokumentert egenkontroll.
Kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:
1. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
2. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
3. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
4. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
5. Avfallsplan

Viktig:
For å unngå unødvendige forsinkelser når igangsettingstillatelse skal utsetdes er det viktig at ansvarlig søker kvalitetssikrer materialet før søknad om igangsettingstillatelse med vedlegg innsendes. Det bes om at det kun innsendes en kontrollplan for utførelse som er utarbeidet og underskrevet av ansvarlig søker. Videre er det viktig at koder i ansvarsrettssøknader, kontrollerkæringer og kontrollplan samsvarer med hverandre og at alle relevante koder/fagområder for tiltaket er tatt med. Det bes også om at bevis på sentral foretaksgodkjenning (pass på at denne ikke er utgått) vedlegges den enkelte ansvarsrettssøknad. Dersom sentral foretaksgodkjenning ikke foreligger eller er utgått, må NBR-skjema nr. 5159 "Søknad om lokal godkjenning av foretak" og gyldig firmaattest vedlegges ansvarsrettssøknad.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Byantikvarens uttalelse
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siv.ark. Kyrre Pedersen
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Dato: 21 NOV 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013398-20 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 7	Eiendom:	208/452/0/0
Tiltakshaver:	Byeiendom AS v/Stig Johnsen	Adresse:	Trondheimsveien 436B, 0962 OSLO
Søker:	Siv.ark. Kyrre Pedersen	Adresse:	St. Olavs plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 09.04.2003 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 18.04.2002 tillates nå igangsatt.
Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.
Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging av næring/verlsted til boligformål for bakbygning.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg- Gjertsen
avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pedersen Jansson arkitekter AS
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO
post@kparkitekter.no

KOPI

07 JAN. 2010

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013398-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 7	Eiendom:	208/452/0/0
Tiltakshaver:	Byeiendom AS v/Stig Johnsen	Adresse:	Trondheimsveien 436B, 0962 OSLO
Søker:	Siv.ark. Kyrre Pedersen	Adresse:	St. Olavs plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - NORDAHL BRUNS GATE 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Byeiendom AS v/Stig Johnsen, Trondheimsveien 436B, 0962 OSLO

Anmeldelse
i Tegninger

№ 384/1924 1926

536/1924

Expeditions-Dokument

angaaende forbindelsen av ildfast paa loft

paa Matr.-No. 7 Nordal Brüns Gate

Indleveret 24 april 1924 Attesteret

Omgaaende hr. brandsjefen

Kristian. den 25 april 1924

384/24

H. Pettersen

KRISTIANIA BRANDVÆSEN 353/24

Tilbakesendes hr. Bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales paa følgende betingelser:

1) Nødvendige døre mot trapperum i anmeldte bygninger gjøres selvlukkende og lysaapninger i, over eller ved siden av disse dekkes av ildsikkert glas.

2) Trævæk i trapperummets vægger og tak paa loftet beklæs med rabitz paa den mot trappen vendende side.

3) Fra atelieret føres en utvendig jernstige til gaardsplassen. Til denne stige maa der ogsaa føre adkomst fra leiligheten i 3.etage.

Kristiania Brandvæsen den 2. mai 1924.

384/24

P. Brockmann.

Omgaaende Maria. mindbetalsen.

384/1924

5/5 24.

H. Pettersen

Annexdalen
2 Tegninger
3 Kvitt.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1154
1927
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Brukstillatelse av kjellerrom til reiler og vaskerom

på matr.-nr. 7 Nordal Brunsgate

Innlevert 18de okt. 1927 Attestert

Undertegnede søker herved

Oslo den 19de okt. 1927

1154/27

J. Pettersen

Tilbakesendes herr bygningssjefen.
Helserådet har fattet følgende
Beslutning:
„Dispensasjon fra bygningslovens § 43
anbefales ikke innvilget."
Oslo Helseråd den 7 november 1927.

1154/1927

A. Dietrichson
kst.

Vi h.t. helserådets beslutning.
Kan annekdalen ikke godkjennes.

Oslo 8/11 27.

meddelt 8/11 27

H. T. Sparre

J. Pettersen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 19.02.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201714744-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Vilde Nilsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 7 A-C	Eiendom:	208/452/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 7	Adresse:	c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Nordahl Bruns gate 7 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 05.02.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201714744			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	06.06.2017	1/18
Plan, snitt og fasade Nordahl Bruns gate 7 A-B	E03	06.06.2017	1/21
Plan, snitt og fasade Nordahl Bruns gate 7 C	E04	06.06.2017	1/22

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Vilde Nilsen - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse

Kopi til:
SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 7, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

BYGNINGSCHEFEN
Bj.-No. 1407 1931
OSLO

Anmeldelse
Tegning

V

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av bad

på matr.nr. 7 Nordal Brunsgate

Innlevert 18 septb. 1931 Attestert

Omsender Oslo helseråd

Oslo den 18de septb. 1931

Arbeidsanvisningen
s.bem.

Ad: 7 Nordahl Brunsgate.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Badet må ventileres og skaffes tilstrekkelig lys.

Oslo helseråd, den 22 sept.1931.

Bygn. chefens kontor
mott: 23 SEP. 1931

Odd Sundt

V

R.d. til innstilling
Oslo 24/9 31
Skillagmus.

Tilbakesendes hr. byggesaksbehandler og innstilles til godkjennelse under hensyn til helserådets påtegning. Anmerkede for det byggetekniske må presiseres.

Oslo 25/9 31. G Bjerke

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 208 /452 /0 /0**

BYGG											LINKER	
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	PLANWEB	GULLISTE
Bygning	80478925	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig	11	3	875	0	875	17.06.2009	N:6643683 Ø:597415	PlanWeb	

ETASJER						
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H-5	0	122	0	122	0	0
H-4	3	161	0	161	0	0
H-3	3	161	0	161	0	0
H-2	3	161	0	161	0	0
H-1	2	134	0	134	0	0
K-1	0	136	0	136	0	0
sum	11	875	0	875	0	0

BRUKSENHETER									
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 A	H-1-1	54	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/452/0/2	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 A	H-2-1	40	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/452/0/4	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 A	H-2-2	35	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/452/0/5	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 A	H-3-1	40	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/452/0/7	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 A	H-3-2	35	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/452/0/8	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 A	H-4-1	70	1	1	4	Bolig	Kjøkken	208/452/0/10	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 A	H-4-2	72	1	1	4	Bolig	Kjøkken	208/452/0/11	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 B	H-1-1	51	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/452/0/1	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 B	H-2-1	55	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/452/0/3	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 B	H-3-1	55	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/452/0/6	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 B	H-4-1	104	2	2	5	Bolig	Kjøkken	208/452/0/9	17.06.2009
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		208/452/0/23	17.06.2009

REG.BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1880	01.01.1880

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	200704242
Kulturminne	03010203018

BYGNINGSKOMMENTARER			
TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	HOVEDSAK IKKE I ARKIV		01.01.0001
Matrikkelenhet generell	beregnet errer tegninger i sak 198504222 - ikke bolig i 1. e		01.01.0001
Matrikkelenhet generell	atlier på loft	192400384	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	innv. forandringer	192501191	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	bruksendring	192701154	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	utv. vindusåpning	192901930	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	bad	193101407	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	skur	193501455	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	kjele	193601206	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	innr- wc	198504222	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	OPPD. AV BOLIGER + INNR. LOFT	200704242	01.01.0001

SEFRAK	
SEFRAKMINNE er registrert på bygningen.	Vis egenskaper

BYGG											LINKER	
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	PLANWEB	GULLISTE
Bygning	80478933	239 - Annen lagerbygning	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	5	0	0	0	24.04.2009	N:6643695 Ø:597412	PlanWeb	

ETASJER						
ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
L-1	0	0	0	0	128	0
H-3	0	0	0	0	158	0

H-2	0	0	0	0	158	0
H-1	0	0	0	0	131	0
K-1	0	0	0	0	130	0
sum	0	0	0	0	705	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 A		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		208/452/0/0	24.04.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.0001	15.01.2009

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	200701157
Journalnummer	00/0101
Journalnummer	85/4223

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	BAKBYGN.		01.01.0001
Matrikkelenhet generell	Skal rives	200701157	01.01.0001

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD.	LINKER PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygning	80478968	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig	11	1	609	0	609	17.06.2009	N:6643706 Ø:597412	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H-4	1	123	0	123	0	0
H-3	4	139	0	139	0	0
H-2	4	139	0	139	0	0
H-1	2	115	0	115	0	0
K-1	0	93	0	93	0	0
sum	11	609	0	609	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 C	H-1-1	45	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/452/0/13	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 C	H-1-2	55	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/452/0/12	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 C	H-2-1	34	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/452/0/17	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 C	H-2-2	23	1	1	1	Bolig	Kjøkken	208/452/0/16	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 C	H-2-3	34	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/452/0/15	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 C	H-2-4	28	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/452/0/14	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 C	H-3-1	34	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/452/0/21	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 C	H-3-2	23	1	1	1	Bolig	Kjøkken	208/452/0/20	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 C	H-3-3	34	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/452/0/19	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 C	H-3-4	28	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/452/0/18	17.06.2009
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 7 C	H-4-1	105	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/452/0/22	17.06.2009
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		208/452/0/24	17.06.2009

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.0001	14.03.2008

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Journalnummer	200013398
Kulturminne	03010203019

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
Matrikkelenhet generell	BRUKSENDR.FRA NÆRING/VERKSTED TIL BOLIGFORMÅL	200013398	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	Plantegn. med bolignr. F:\ komgab\plantegn....	200013398	01.01.0001

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper

Avmeldelse
Igangsetting

NB 1930
1779

Ekspedisjons-Dokument

angående ändr. av vindusåbninger og innv.-vegger.

på matr.-nr. 7 Nordal Brunsgate

Innlevert 27 desemb. 1929 Attestert

N 2 til innstilling

Oslo den 27de desemb. 1929

A. Hilland

innk. 2/1 30.

2/1 Anmelder bedes om å redegjøre for bruken av den gamle leiligheten, samt angi hvilken bekvemmelighet bad og toalett har.

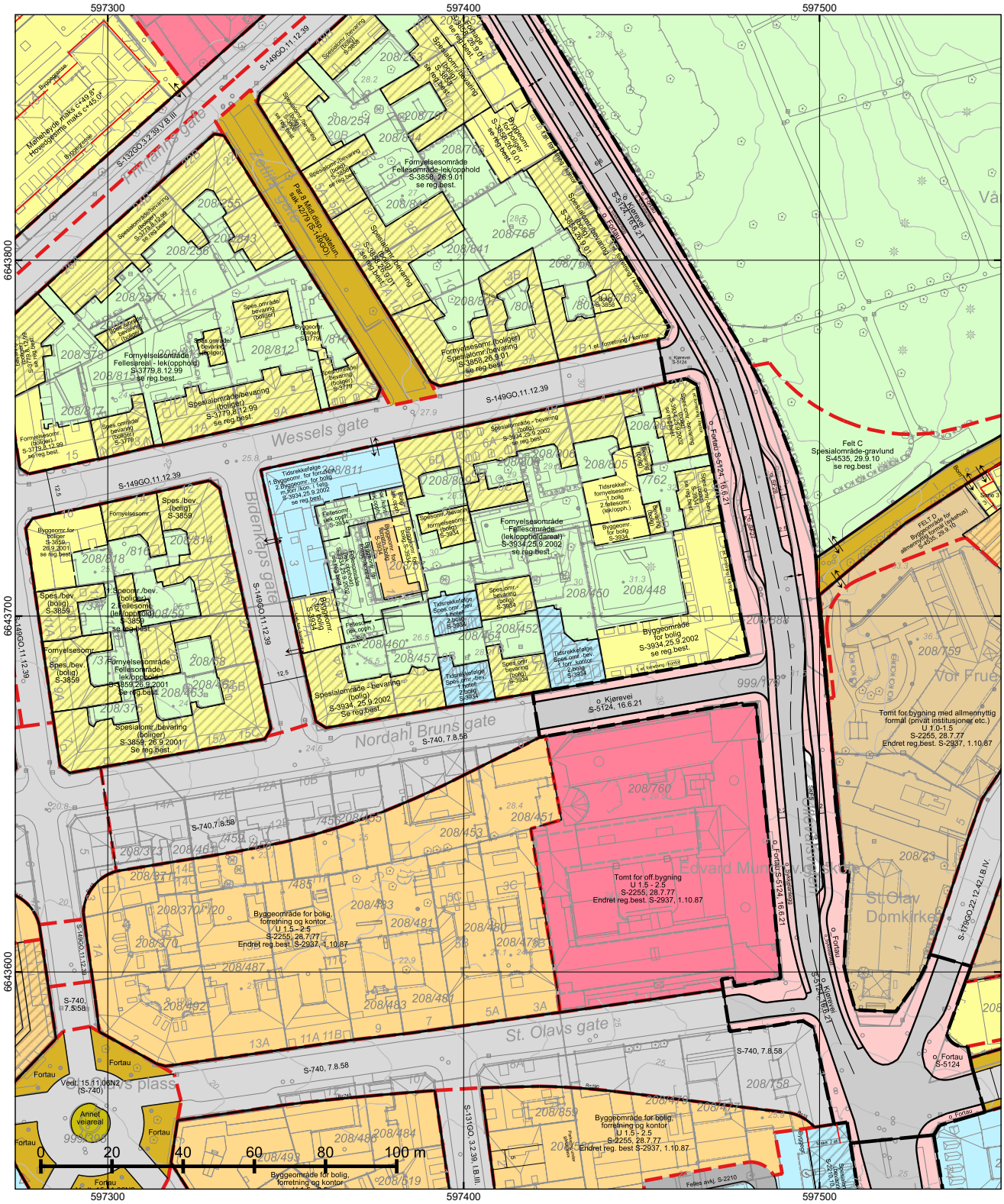
Overrekkes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo 7/1 30 G. Bugge.

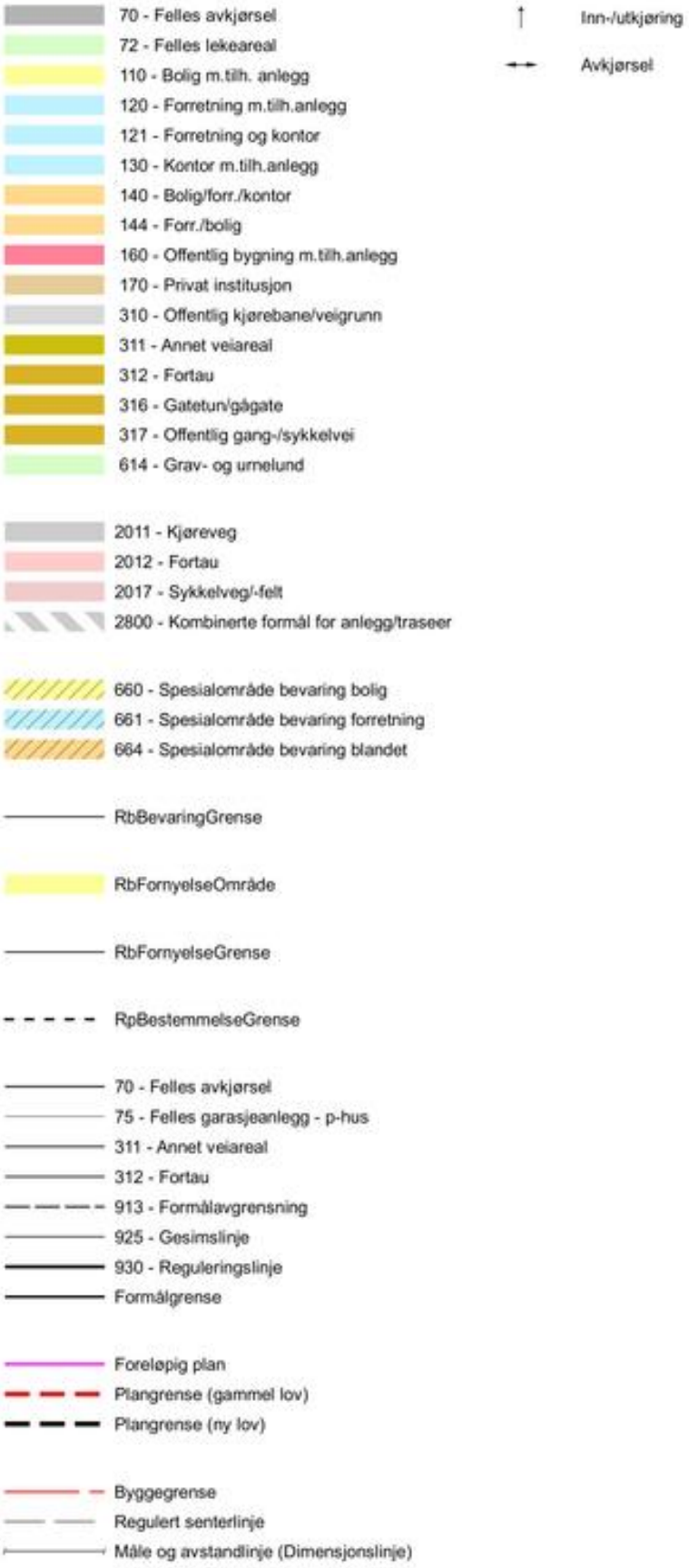
Tilbakesendes bl. byggningsinspektøren
Intet å bemerke.

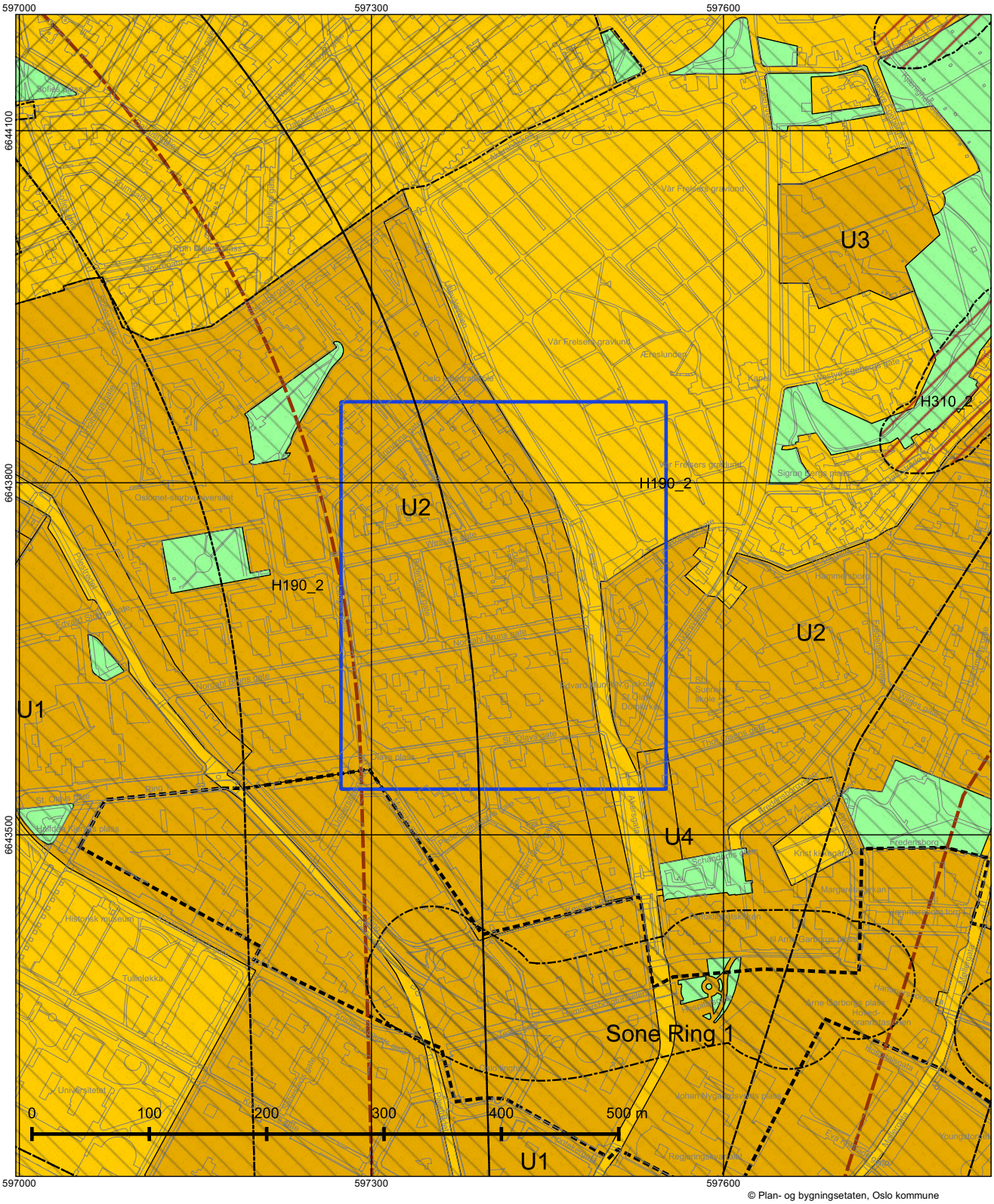
Oslo helseråd 11/1 1930

L. Dieden


597300
597400
597500
6643800
6643700
6643600
Wessels gate
Nordahl Bruns gate
St. Olavs gate
Bjørnsons gate
Bjørnstads gate
Bjørnsons plass

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152143/86525579
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



Oslo

S-3934

WESSELS GATE 2 M.FL. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Bolig,forretning,kontor,bevaring,fornyelse m.m.

Vedtaksdato: 25.09.2002
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707372
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199707372, 199606103

Dokumentet består av 6 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 2 M. FL., Gnr. 208 / Bnr. 803 m. fl.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr.: IIP-97027, datert 25.04.1998 og revidert 10.10.2001.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

byggeområder:	- bolig
	- bolig m. forretning/kontor i første etasje
	- tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor,
	2. Bolig, forretning/kontor i første etasje
offentlig trafikkområde:	- vei
	- fortau
spesialområde:	- bevaring (bolig)
	- bevaring (bolig m. forretning, kontor i første etasje)
	- bevaring (tidsrekkefølge: 1 forretning/kontor, 2 bolig)
	- bevaring (tidsrekkefølge: 1 hotell, 2 bolig)
fellesområde:	- leke-/oppholdsareal

fornyelsesområde: - tidsrekkefølge: 1 bolig, 2 fellesområde (leke-/oppholdsareal)
fornyelsesområde/spesialområde: - bevaring (bolig)
fornyelsesområde/fellesområde: - leke-/oppholdsareal
byggeområde (bolig) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)
byggeområde (forretning/kontor) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)

§ 3. Byggeområde for bolig – bolig, forretning/kontor i første etasje, fellesområde (lek/oppholdsareal)

Reguleringsbestemmelsen gjelder følgende eiendommer:
Del av Wessels gate 8, Bidenkaps gate 1 og Ullevålsveien 7.

Bruk

Del av Bidenkaps gate 1 mot gate reguleres til boliger med unntak av 1. etasje.
Del av Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 inne i gårdsrommet reguleres til boliger innenfor angitte grenser for bebyggelse med unntak av 1. etasje. 1. etasje i Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 reguleres til forretning/kontor innenfor planens viste sone innunder ferdig opparbeidet uteareal i gårdsrom.
Gårdsrommet i Bidenkaps gate 1 / Wessels gate 8 opparbeides til fellesområde for leke- og oppholdsareal tilgjengelig for hele kvartalet.
Bebyggelse på Ullevåls veien 7 reguleres til boliger med unntak av 1.etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.

Forretning/kontor:
Maksimum areal pr. virksomhet er 700 m2. All virksomhet mot gate skal være strøkstjenende og publikumsrettet, med adkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk eller lukt.

Ny bebyggelse - utforming, plassering

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall. Mot gate på Bidenkaps gate 1 tillates nybygg i kvartalstrukturen innenfor angitt byggegrense/ formålsgrense. Inne i gårdsrommet på del av Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 tillates nybygg med maks. bebygd areal BYA = 275 m2. Det tillates bygget toroms leiligheter. Nybygget plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Etasjetall/byggehøyde

Påstående bebyggelse reguleres med eksisterende gesims- og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense. Mot gate på Bidenkaps gate 1 tillates inntil 5 etasjer pluss en etasje tilbaketrukket fra fasadenivå. Gesimshøyde og mønehøyde skal være tilsvarende tilstøtende nabobebyggelse, eller gesims maks. kote 41 og mønehøyde maks. kote 45,0.
Nybygg inne i gårdsrommet tillates inntil 4 etasjer med mønehøyde maks. kote 41,0. I tillegg kan tillates en

etasje, tilbaketrukket (fra øst) 2 meter fra fasadeliv med mønehøyde maks. kote 45,0. Det tillates trapp-/heisoppbygg og rekkverk over angitte gesims- og mønehøyder.

§ 4. Byggeområde – tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, 2. Bolig, forretning/kontor i første etasje
Reguleringsbestemmelsen omhandler bebyggelse langs gate på eiendommen Wessels gate 8.
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal tiltaket forelegges Eiendoms- og byfornyelsesetaten for uttalelse.

Bruk
Dersom næringsvirksomheten opphører, skal bygningen omgjøres til boliger med unntak av første etasje.
Første etasje skal brukes til strøkstjenende forretning, kontor eller service med inntil 700 m2 per enhet.
Atkomst økonomitrafikk/varelevering kan skje fra gate gjennom eksisterende portrom til eksisterende gårdsrom i Wessels gate 8 som legges under lokk.
Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesims og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense. Ved konvertering av eksisterende kontorbygning til boliger kan det gjøres unntak fra leilighetsfordelingen.

Utforming
Ved utforming av ny bebyggelse skal legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

§ 5. Offentlig trafikkområde – fortau, vei
Reguleringsbestemmelsen omhandler deler av Nordahl Bruns gate som reguleres til offentlig trafikkområde – fortau, vei.

§ 6. Spesialområde bevaring – bolig, bolig med forretning/kontor i første etasje
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Bruk
Reguleringsbestemmelsen gjelder del av følgende eiendommer:
Wessels gate 2 og Ullevålsveien 9; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av 1. etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.
Nordahl Bruns gate 7; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av mellombygning.
Wessels gate 4, 4B, 6 og 6B, Nordahl Bruns gate 11 og 13; bebyggelse langs gate reguleres til boliger.
Øvrige lokaler i første etasje mot Wessels gate og Nordahl Bruns gate reguleres til bolig, men kan også nyttes til forretning/kontor.

Forretning, kontor:
Næringsvirksomhet mot gate skal være publikumsrettet og med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomhet være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes adkomst og gjennomgangsrett til fellesområde. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging
Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade.
Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.

Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.
Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 7. Spesialområder – bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, hotell, 2. Bolig)
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal tiltaket forelegges Byantikvaren for uttalelse.

Bruk
Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 5.
Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Hotell 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 9.
Dersom eiendommene ikke lenger skal benyttes til næringsvirksomheten, skal bygningene omgjøres til boligbruk.
Lokaler i første etasje mot Nordahl Bruns gate kan ved overgang til boligformål, også nyttes til forretning, kontor. Virksomheten skal være publikumsrettet, og all adkomst skal skje fra gate. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall, byggehøyde, plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.
Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging
Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade.
Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.
Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret.
Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter.
Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 8. Fornyelsesområde – tidsrekkefølge: 1. Bolig, 2. Fellesområde (lek-/oppholdsareal).
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig- og eiendomsetaten for uttalelse.

Bruk
Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygning på eiendommen Wessels gate 4 som reguleres til byggeområde for bolig i kombinasjon med fornyelse. Bebyggelsen skal fornyes til dette formål.
Dersom bygningen må rives på grunn av brann eller uopprettelig skade som betinger full utbedring eller hovedombygging, skal arealet utlegges til fellesområde for leke- og oppholdsareal i kvartalet.

Reguleringsbestemmelse § 10 gjøres da også gjeldende for det nye fellesarealet på eiendommen.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

§ 9. Fornyelsesområde / spesialområde bevaring (bolig)
Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig og eiendomsetaten og Byantikvaren til uttalelse.

Bruk
Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygningene på eiendommene Wessels gate 6 og 6B. Næringsvirksomhet som er knyttet til bakbygning kan opprettholdes dersom den er av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboeres adkomst, gjennomgangsrett og bruk av fellesområde. Virksomheten må heller ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall/byggehøyde/plassering
Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.
Utvendig veggliv skal følge formålsgrense**.**

Utbedring, ombygging eller nybygging
Bebyggelse regulert til disse formål tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares. Dersom bygning må rives, skal det ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 10. Fornyelsesområde / Fellesområde (lek-/oppholdsareal)
Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet og skal knyttes sammen slik at alle beboerne i kvartalet har adkomst og bruksrett. Gjennom fornyelsesprosessen skal legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten adkomst for alle eiendommene, og låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes en utomhusplan. Opparbeiding av fellesarealet skal skje etter en detaljert plan /beskrivelse som er forelagt Eiendoms- og byfornyelsesetaten til uttalelse, før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktig tiltak. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, og opparbeiding av areal for opphold og lek. Eksisterende vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad tas vare på. Ved fjerning av eiendomsgrenser, forstøtningsmurer etc., skal disse fortsatt søkes synliggjort som elementer i gårdsromsopparbeidelsen.

"Følsom arealbruk"
I forbindelse med utomhusplanen skal redegjøres for at masser som brukes på fellesområdet, og materiale til møblering for lek- og opphold, ikke inneholder forurensende eller helsefarlige stoffer i henhold til kommunal forskrift om produksjonsavfall med retningslinjer for BA-avfall. STF- veileder 99:01A eller senere vedtatte forskrifter legges til grunn.

§ 11. Fellesbestemmelser
Leilighetstyper

Ved ombygging, utbedring eller nybygging gjelder følgende:
- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing.
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom.
-ensidig belyste leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

Balkonger
Fra annen etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensynet til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maksimum 1,5 m utover de på planen viste byggegrenser (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

Støyisolering /luftinntak
Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot støy , vibrasjoner og inneklima. Som grenseverdier følges de laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven» og rapport "Anbefalte normer for inneklima" fra Folkehelsa (1998), eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy, vibrasjoner og inneklima. Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16 : "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier", eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning.

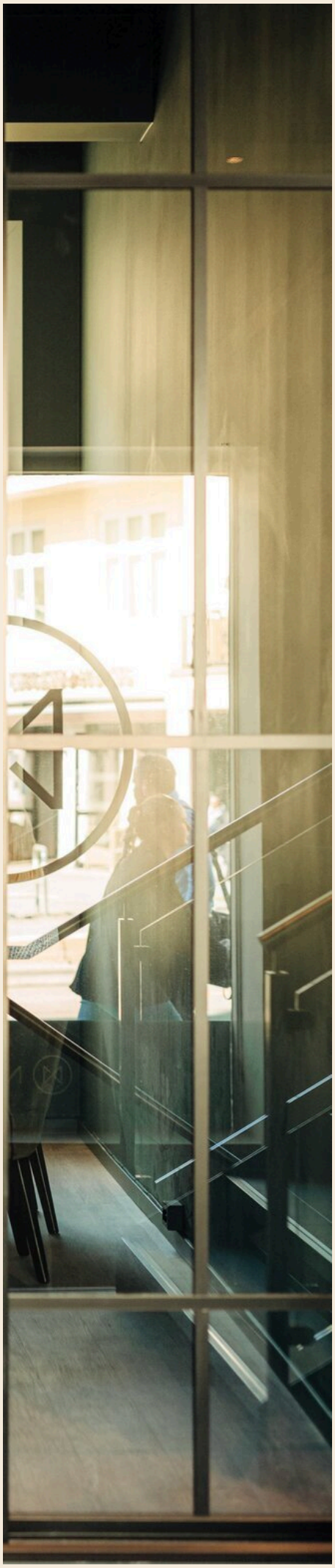
Parkering/atkomst.
Ved nybygging eller hoveombygging skal det anordnes parkering i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer.
Det skal avsettes nødvendig parkering for funksjonshemmede.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0030/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordahl Bruns gate 7C 0165 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 452, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hedda Marie Larsen

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
hedda.larsen@nordvikbolig.no
407 22 115

Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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