NORDVIK

Nordahl Bruns gate 8

1 soverom | 34 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nordahl Bruns gate 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
65	Vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.07.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og stilren 2-roms med arealeffektiv planløsning og god takhøyde - Attraktiv beliggenhet - Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	**4 100 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 185 827,-**
Fellesgjeld	**84 447,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 965,-**
BRA-i	**34 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1868**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Nordahl Bruns gate 8 - en lys og stilren 2-roms med sentral beliggenhet på populære St. Hanshaugen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med store vindusflater og god takhøyde. Bygget ble gjort om til leiligheter i 2013.

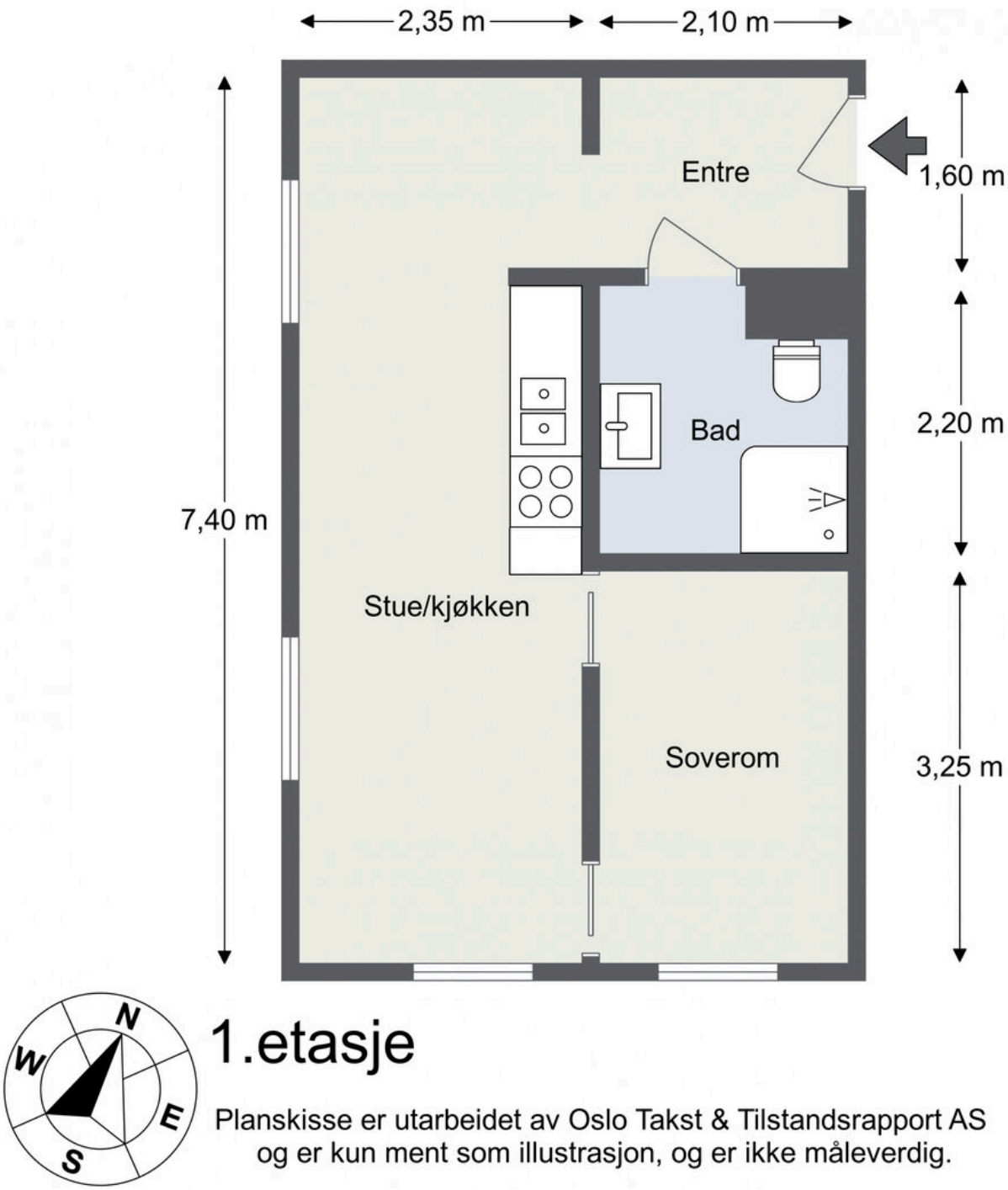
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen, med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av servicetilbud og kollektivtransport.

- Bygget ble gjort om til leiligheter i 2013
- Store vindusflater og god takhøyde
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Varmtvann og fibernett inkl.
- Balansert ventilasjon
- Kjellerbod
- Parkeringsleie etter venteliste
- Velholdt borettslag med koselig bakgård
- Godt førstegangskjøp
- Ingen forkjøpsrett

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm

Nordahl bruns gate 8



1.etasje

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




















JO NESBØ SØNNEN




INVERTER MOTOR 9kg















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0057/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 453 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 5 i Nordahl Brunsgate 8 Borettslag, org.nr. 997274911

Selger
Katarina Mee Rese Marthinsen

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
85 670,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 185 670,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 187 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 196 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1868

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i første etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 4 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende og praktisk entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Her er det gode muligheter for å henge fra seg yttertøy og sko, samt plass til ytterligere oppbevaring.

Stue:
Leiligheten har en lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Den gode takhøyden skaper en åpen og luftig atmosfære. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Gulvet er belagt med eikeparkett, og veggene er malt i lyse, delikate fargetoner som gir boligen et tidløst og stilrent uttrykk. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Kjøkken:
Leiligheten har et pent kjøkken fra 2013. Kjøkkeninnredningen har slette fronter, benkeplate av laminat og oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Hvitevarene følger med handelen. Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

Soverom:
Leiligheten har et fint soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Moderne fargevalg og store vindusflater gir en lys og behagelig atmosfære.

Bad:
Delikat, flislagt baderom oppført i forbindelse med ombyggingsarbeidene i 2013. Badet har vegghengt servantinnredning med skuffer, servant, speil, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er behagelig varme i gulvet og nedsenket himling med downlights. Avtrekksventil v/dusjsone.

Parkering
Bil:
Borettslaget har tre parkeringsplasser som leies ut til beboere basert på liste. Per i dag er alle plassene utleid – kontakt styret dersom du ønsker å stå på venteliste. Leietaker må selv brøyte om vinteren. Fremleie er ikke tillatt.

Sykkel
Sykler parkeres i sykkelstativ, enten i bakgården eller i sykkelboden. Det skal ikke stå sykler i trappeoppgangen, da dette kan være til hinder ved evakuering og drar inn unødvendig skitt. Maks 2 sykler per enhet i fellesbod.

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
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Elkirurgen AS. Jordfeil i kabelens endeavslutning ble lokalisert og avmerket på gulvet i dusjen. For å
unngå inngrep i våtsonen, ble det hugget opp på utsiden av dusjen og kabelen kuttet ca 80 cm fra enden. Kabelen målte da 100
% ok. En ny endeavslutning ble så montert og skadestedet støpt igjen med vannfast betong. Arbeid utført 26.02.2026

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
Eventuell kommentar: Hele bygget ble omfattende renovert og gjort om til leiligheter i 2013.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Styret har gjennomført kontroll av ventilasjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Fuktinntrengning i varmekabelen som førte til jordfeil i kabelens endeavslutning. Reparert av faglært - Elkirugen AS -
26.02.2026. Det ble nevnt som mulig årsak at sluket under vasken ikke har blitt regelmessig renset opp gjennom årene, og
oppfordret til å sørge for at dette blir gjort. Noen sprekker i tre fliser etter at dorullholder falt ned.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med klargjøring for salg av leilighet i 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport i forbindelse med klargjøring for salg av leilighet i 2026.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: I forbindelse med byggeprosjektet i regjeringskvartalet har 37 bussen midlertidig rute ned Nordahl Bruns gate 8. Det har
ført til mer bruk av veien enn vanlig.

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

/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Styret har meddelt at det ikke blir økte fellesutgifter i 2026

Bygningssakkyndig
Tony Moe

Byggemåte
Utvendig
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørpumpe, brann og lydklassifisert. B30/35dB.

Innvendig
Vegger på soverom, entre og kjøkkenkrok er malt i 2020.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad
Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad
Himling:
-Sparklet/malte tak
Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Skyvedører til soverom.

Tekniske installasjoner
Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert i vannskap.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Det er sprinkleranlegg i boligen.
Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.
Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på
40Amp
Sikringsskap er montert i entre.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Dører
Dørbladet skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Dette medfører slitasje på dørbladets overflater og karm over tid. Forholdet kan skyldes skjevheter i karm, slitasje eller feiljustering av hengsler, eller kombinasjon av disse forholdene.

Innvendig > Overflater
Det er observert to hakk/skader i parketten. Ett i entré og ett i kjøkkenområdet. Skadene vurderes å ha oppstått som følge av bruksslitasje og- eller punktbelastning.

Innvendig > Andre innvendige forhold
Det ble ikke registrert fastmontert varmekilde i soverommet og i stue. Kun frittstående elektriske panelovner. Selv om det ikke foreligger forskriftskrav om varmekilde i hvert enkelt rom, skal rom for varig opphold kunne varmes opp til en tilfredsstillende temperatur. (+22C)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er registrert misfarging og sprekker i fuger enkelte steder. Forholdet vurderes å skyldes slitasje over tid, fuktpåvirkning, såperester, mulig soppvekst i porøs fugemasse samt bevegelser i underlaget eller svekkelse av fugematerialet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er utført reparasjon av varmekabel i gulv i dusjsonen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller indikasjon på om membran/tettesjikt er berørt i forbindelse med arbeidet.
Det er påvist redusert fall mot sluk i dusjsonen.
Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/terskel (under ca. 25 mm).
Det er registrert sprekker i flere fliser, bomlyd i enkelte fliser samt misfarging og sprekker i fuger.
Årsak:
Reparasjon av varmekabel er utført uten dokumentasjon på påvirkning av membran.
Redusert fall vurderes å skyldes mangelfull etablering ved oppføring av våtrommet.
Sprekker i fliser kan skyldes mekanisk påvirkning, bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil.
Bomlyd indikerer manglende limheft mellom flis og underlag.
Misfarging og sprekkdannelser i fuger skyldes slitasje, fuktpåvirkning og aldring.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er utført reparasjon av varmekabel i gulv, og det foreligger ikke dokumentasjon eller indikasjon på om membran/tettesjikt er berørt i forbindelse med arbeidet.

Årsak:
Manglende tilgjengelig dokumentasjon.
Inngrep i gulvkonstruksjon uten dokumentert kontroll av membran.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist fuktskjolder og svelling i deler av baderomsinnredningen.
Forholdet indikerer tidligere fuktpåvirkning.
Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes vannsøl, kondens eller mulig lekkasje over tid

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er et rom uten sluk.
Det er registrert manglende tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenskap.
Tettemuffer, som er en del av rør-i-rør-systemet, er ikke montert.
Årsak:
Det er ikke etablert lekkasjesikring under rørføringer og oppvaskkum.
Tettemuffer er ikke montert ved installasjon.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Det er kun etablert kullfilterventilator på kjøkkenet.
Det er ikke forsert/mekanisk avtrekk fra kokesonen med avkast til det fri.
Ventilasjonssystemet vurderes som begrenset og gir ikke fullverdig luftutskiftning på kjøkkenet, da avtrekk skjer via resirkulering.
Årsak:
Avtrekksvifte er ikke tilkoblet kanal med avkast til det fri, men resirkulerer luften gjennom kullfilter.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Samsvarserklæring:
Det fremkommer i tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring.

Innbo og løsøre
Hvitevarene på kjøkkenet følger med.
Gardiner medfølger (utenom på soverommet)
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på soverom
- Garderobeskap, kommoder og skjenk

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

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. 1 940 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 965,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene består av tre deler: avdrag på lån, renter på lån og felleskostnader til drift.

Inkludert i driftsdelen er: varmtvann, trappevask, forsikring, forretningsførsel, TV/internett, kommunale avgifter samt service og drift av tekniske installasjoner som heis, sprinkler og
ventilasjon.

Herav:
Felleskostnader: 2 999,-
Avdrag felleslån: 415,-
Renter felleslån: 384,-
Tilleggsytelser: Dugnadstillegg: 167,-

Beboere som deltar på én dugnad får refundert 50 % av dugnadstillegget, mens de som deltar på begge dugnadene i året får refundert hele beløpet.

Styret ønsker å holde felleskostnadene på et fornuftig nivå, slik at vi sikrer god drift og økonomisk styring. Alle økninger varsles minst 30 dager før endring.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, alarm, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 075 171,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 300 684,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Nordahl Brunsgate 8 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nordahl Brunsgate 8 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 997274911. Nordahl Brunsgate 8 Borettslag består av 23 boliger og ingen næringslokaler. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Borettslaget byr på svært gode fellesfasiliteter som gir et hyggelig og inkluderende bomiljø. Her finner du blant annet felles griller, sykkelbod og flere trivelige sosiale soner som egner seg perfekt for alt fra uformelle samlinger til feiringer som bursdager og 17. mai. Den velstelte bakgården skaper en rolig og grønn ramme rundt hverdagen ,et sted du virkelig vil trives!

Trappevask
Trappevask er inkludert i felleskostnadene og utføres hver uke.

TV og internett
TV og internett leveres fra Telenor gjennom fiber. Borettslaget har Frihet-abonnement fra Telenor, slik at du selv kan justere innholdet – for eksempel kan TV velges bort til fordel for
høyere internetthastighet. Ønsker du tjenester utover det som er inkludert, kan du kontakte Telenor og sette opp egen avtale. Dekoder og ruter skal følge leiligheten ved salg.

Etablering av elbilladere
Styret har arbeidet grundig med planlegging, tilbudsinnhenting og forankring av løsning for etablering av ladeinfrastruktur for elbil. Etter diskusjoner og ekstraordinær generalforsamling våren 2025 ble det vedtatt en løsning der borettslaget bekoster felles infrastruktur, mens den enkelte bruker dekker egen ladeboks og tilkobling. Tiltaket innebærer en betydelig oppgradering av fellesarealene og legger til rette for fremtidige
behov.

Fasade- og murarbeider
Det ble i 2025 gjennomført omfattende fasadevedlikehold. Arbeidet omfattet i utgangspunktet veggen mot Nordahl Bruns gate 6, men siden denne delen av prosjektet ble rimeligere enn antatt, valgte styret også å få malt og utbedret fasaden ut mot gaten.

Vedlikehold og tekniske forhold
I tillegg til større prosjekter har styret fulgt opp ordinært vedlikehold:
- Oppfølging av heiskontroll og påpekte avvik fra Plan- og bygningsetaten. Skifte av leverandør for brannvernstjenester, som del av styrets arbeid med kvalitetssikring og kostnadskontroll.
- Planlegging og gjennomføring av vår og høstdugnad . Oppfølging av leverandører innen blant annet låssystemer, trappevask, uteområder og tekniske kontroller.
- Det ble gjort vedlikehold på varmtvannsberedere, og sirkulasjonspumpen ble skiftet. Belysningen i fjerde etasje ble byttet (denne ble ikke byttet sist gang)

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 84 447,-

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12127009196, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.07.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 146
Saldo per 22.07.2026: 2 332 228
Andel av saldo: 84 447
(siste termin 30.08.2038)

Fellesformue
Kr 15 743,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 33 869,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskuddd på kr. 231 057,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
Før leiligheten bygges om eller endres, ta kontakt med styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
For at vi skal ha en mest mulig rasjonell drift og lavest mulige felleskostnader, er dugnader en viktig del av vedlikeholdet av gården.

Oppmøtet på dugnadene har over tid vært varierende og ligger som regel under 50 %. Dette er uheldig for borettslaget, da mange nødvendige oppgaver ikke blir utført. For å motivere til økt deltakelse har styret besluttet å innføre en ordning med dugnadsavgift.

Styret har anslått at verdien av én dugnad tilsvarer ca. 25 000 kr dersom arbeidet skulle vært kjøpt inn fra eksterne leverandører. Felleskostnadene økes derfor med dette beløpet, fordelt etter eierbrøk. Beboere som deltar på én dugnad får refundert 50 % av økningen, mens de som deltar på begge dugnadene i året får refundert hele beløpet.

Ordningen bidrar til økt bevissthet rundt fellesskapets økonomi og verdien av egeninnsats.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, men det er viktig å vise hensyn til andre beboere. Hunder skal være i bånd, og husk å plukke opp avføring.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1491809

Tomt

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Nordahl Bruns gate 8 har en hyggelig og sentral beliggenhet i et veletablert og rolig bomiljø perfekt for deg som ønsker å bo urbant og med tilgjengelighet til byens fasiliteter. Her bor du med flotte grøntområder og gode tur- og sykkelmuligheter i nærområdet.

Området ligger ideelt til mellom St. Hanshaugen, Grünerløkka og Vulkan, og gir deg enkel tilgang til byens tilbud. Samtidig er det rolig og relativt usjenert. Tur- og sykkelmuligheter langs Akerselva ligger like utenfor, og marka med turløyper er lett tilgjengelig.

For deg som er glad i mat og drikke, byr nærmiljøet på mange gode kaféer og restauranter. I Waldemar Thranes gate finner du blant annet Tranen, og gangavstand til Mathallen og Vulkan med kultur- og serveringsmuligheter.

Butikk- og servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet bl.a. dagligvare, apotek og bokhandel, og flere treningssentre ligger få minutter unna.

Kollektivtransport er godt tilgjengelig det er stopp for buss og trikk i nærheten (for eksempel ved Holbergs Plass) som gir deg rask forbindelse til sentrum og øvrige deler av byen.

Området er barnevennlig med lekeområder og skoler innen gangavstand, og det er en fin kombinasjon av aktiv byliv og roligere omgivelser. Dette er et godt valg for deg som ønsker å bo urbant med byens fasiliteter innen rekkevidde og samtidig ha et hjem du kan trekke deg tilbake til.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av gamle musikkonservatoriet til boliger fra 2013.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor. iht. reguleringsbestemmelse S-2937. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående plansak i området:
Detaljregulering - Holbergs plass med tilstøtende gater. Saksnummer: 202603152

Pågående byggesaker:
Nordahl Bruns gate 7a - innsetting av nye takvinduer. Saksnummer: 202521087
Nordahl Bruns gate 5 - oppdeling, ombygging og bruksendring av leiligheter. Saksnummer: 202513894
Wessels gate 6 - ulovlighet - Manglende brannsikring og etablering av bad, oppdeling av boenheter. Saksnummer: 202506669
Wessels gate 8 og Bidenkaps gate 3 - etterisolering av takflater og utskifting av ventilasjonsanlegg inkludert rør med to aggregater på byggets tak, samt ny takterrasse og endringer av eksisterende trappehus og nytt oppløft for heis. Saksnummer: 202511642
Nordahl Bruns Gate 15 C - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnummer: 202514684
Nordahl Bruns gate 15 C - utvidelse av hems og fasadeendring. Saksnummer: 202604349
Nordahl Bruns gate 14 - bruksendring fra boder og lager til bolig. Saksnummer: 202509229
St. Olavs gate 5 C - bruksendring av loft og kjeller til fem boenheter. Saksnummer: 202508102
St. Olavs gate 5 B - mulig ulovlig heving av tak og innsetting av takvinduer. Saksnummer: 202505726
St. Olavs gate 1 - bruksendring fra kunstindustrimuseum til videregående skole, påbygg, samt ombygging av eksisterende skole - Edvard Munch VGS. Saksnummer: 202508601
Akersveien 1 - fasadeendring med ny inngangsdør - St. Olav domkirke. Saksnummer: 202507271

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:

301/208/453:
10.11.1870 - Dokumentnr: 900159 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

15.04.1959 - Dokumentnr: 506007 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.11.1870 - Dokumentnr: 900090 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVN 9B - UTGÅTT

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 3 700,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 462,- 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 23. juli 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Megler 2
Joachim Bakke Østreng, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965122

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

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

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

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

Nordahl Bruns gate 8

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	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Edvard Munch videregående skol...		2 min
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

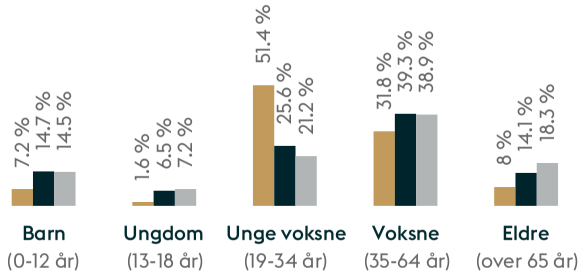
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate	Linje 37	2 min 0.2 km
Tullinløkka	Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km

Barnehager

Frøbemanning		0 min
Hammersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	5 min 0.4 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	6 min 0.4 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

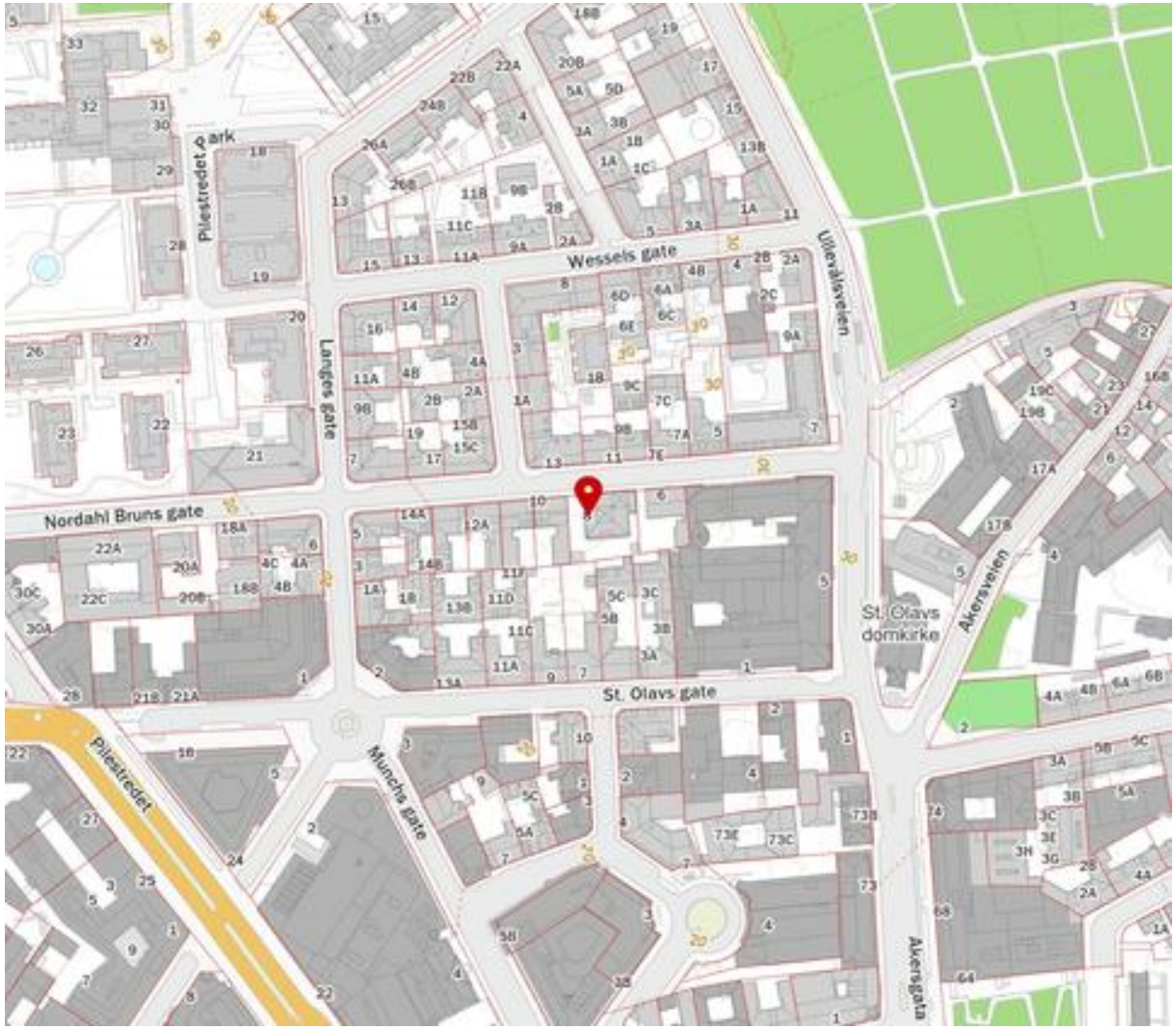
Sport

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

Leilighet
Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 453
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1242 **Eiendomsverdi ref nr:** FT6946

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Leiligheten ligger i 1.etasje i et bygg fra 1868.
Boligen var ny i 2012 da bygget total rehabilitert og omgjort til boliger.

Boligen virker å være god stand, oppleves som
vedlikeholdt gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Boligen fremstår med normal standard og materialvalg i samsvar med byggeår.
Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for boliger fra denne perioden.
Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak.
Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende
vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig.
For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

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

Leilighet - Byggeår: 1868

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørpumpe, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

INNVENDIG Gå til side

Vegger på soverom, entre og kjøkkenkrok er malt i 2020.

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

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Skyvedører til soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger, og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

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

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Frittstående kjøleskap

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert i vannskap.
Det er synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

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

Det er sprinkleranlegg i boligen.

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

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp
Sikringsskap er montert i entre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

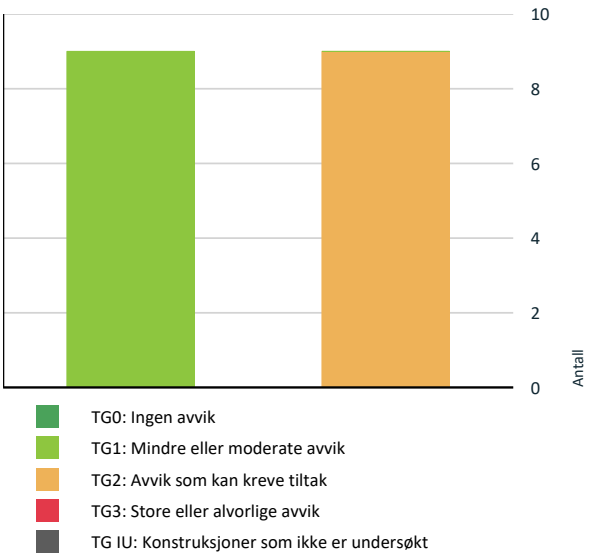
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1868

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og var ny i 2012 da bygget fra 1868 ble total rehabilitert.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbladet skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking.
Dette medfører slitasje på dørbladets overflater og karm over tid.
Årsak:
Forholdet kan skyldes skjevheter i karm, slitasje eller feiljustering av hengsler, eller kombinasjon av disse forholdene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av dørblad og hengsler anbefales for å sikre fri bevegelse og normal funksjon.
Konsekvens:
Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Vegger på soverom, entre og kjøkkenkrok er malt i 2020 som egeninnsats, i følge eier.

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

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

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

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

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

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert to hakk/skader i parketten. Ett i entré og ett i kjøkkenområdet.
Årsak:
Skadene vurderes å ha oppstått som følge av bruksslitasje og- eller punktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring kan vurderes ved behov.
Konsekvens:
Forholdet er i hovedsak kosmetisk, men kan påvirke helhetsinntrykk.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik.

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I stue er det er målt ca.10mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.6mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Skyvedører til soverom.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke registrert fastmontert varmekilde i soverommet og i stue.
Kun frittstående elektriske panelovner.
Selv om det ikke foreligger forskriftskrav om varmekilde i hvert enkelt rom, skal rom for varig opphold kunne varmes opp til en tilfredsstillende temperatur. (+22C)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere egnet varmekilder i rom som ikke har det for å sikre tilfredsstillende bruk og komfort i rommet.
Elektriske panelovner, eller lignende.

TG2 settes for å belyse risiko, og at det er registrert rom uten oppvarmingskilder.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger, og malt innvendig tak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess i 2012.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert misfarging og sprekker i fuger enkelte steder.
Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes slitasje over tid, fuktpåvirkning, såperester, mulig soppvekst i porøs fugemasse samt bevegelser i underlaget eller svekkelse av fugematerialet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jevnlig ettersyn anbefales.
Utskifting av skadet fugemasse og silikon bør vurderes ved behov.
Silikon og fuger har normalt anbefalt levetid på ca. 10–15 år.
Konsekvens:
Sprekker og svekket fugemasse kan redusere overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktpåvirkning bak fliser over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 170 cm, og ca. 10mm fall til sluk i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført reparasjon av varmekabel i gulv i dusjsonen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller indikasjon på om membran/tettesjikt er berørt i forbindelse med arbeidet.
Det er påvist redusert fall mot sluk i dusjsonen.
Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/terskel (under ca. 25 mm).
Det er registrert sprekker i flere fliser, bomlyd i enkelte fliser samt misfarging og sprekker i fuger.
Årsak
Reparasjon av varmekabel er utført uten dokumentasjon på påvirkning av membran.
Redusert fall vurderes å skyldes mangelfull etablering ved oppføring av våtrommet.
Sprekker i fliser kan skyldes mekanisk påvirkning, bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil.
Bomlyd indikerer manglende limheft mellom flis og underlag.
Misfarging og sprekkdannelser i fuger skyldes slitasje, fuktpåvirkning og aldring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av fall må vurderes ved eventuell rehabilitering av badet.
Skadde fliser anbefales skiftet, og underlaget bør kontrolleres i forbindelse med dette.
Omfang og utvikling av bomlyd bør følges opp, og utbedring vurderes for å redusere risiko for ytterligere sprekkdannelser.
Utskifting av skadet fugemasse og silikon anbefales ved behov.
Silikon og fuger har normalt anbefalt levetid på ca. 10–15 år.
Jevnlig ettersyn anbefales.
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med hensyn til tettesjikt, særlig i området hvor det er utført inngrep i forbindelse med varmekabel.
Konsekvens
Til tross for avvik i fall og høydeforskjell vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluk, men med redusert effektivitet.
Dette kan øke risiko for vannansamling i enkelte områder av badet.
Usikkerhet rundt membran gir økt risiko for skjulte fuktskader.
Sprekker i fliser og mangelfull vedheft kan medføre at fliser løsner, knekker eller sprekker ytterligere over tid.
Dersom tettesjiktet under flisene blir skadet, kan det oppstå fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner.
Svekket fugemasse kan redusere overflatens beskyttende funksjon og øke risiko for fuktpåvirkning bak fliser.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik knyttet til fallforhold, overflater og usikkerhet rundt membran.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Tilstandsrapport

Badet har 2stk sluk av plast.
Ett sluk i dusjsonen, og ett sluk under servanten.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført reparasjon av varmekabel i gulv, og det foreligger ikke dokumentasjon eller indikasjon på om membran/tettesjikt er berørt i forbindelse med arbeidet.
Årsak
Manglende tilgjengelig dokumentasjon.
Inngrep i gulvkonstruksjon uten dokumentert kontroll av membran.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering bør membran og oppbygning kontrolleres nærmere.
Konsekvens
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelse og kvalitet.
Inngrep i gulv uten verifisering av membran kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader.

TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til membran etter inngrep.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder og svelling i deler av baderomsinnredningen.
Forholdet indikerer tidligere fuktpåvirkning.
Årsak:
Forholdet vurderes å skyldes vannsøl, kondens eller mulig lekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre fuktpåvirkning bør unngås.
Utskifting av skadet innredning anbefales dersom funksjon eller utseende forringes ytterligere.
Konsekvens:
Fuktpåvirkning kan føre til svekkelse av materialet, deformasjon av overflater og redusert levetid på innredningen.
Over tid kan dette medføre behov for utskifting.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.
Avtrekk fungerer ved test med papir.

Anlegget er prosjektert og bygget etter TEK 10.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 47%, temperatur 16grader C og duggpunkt 4,5 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, frittstående og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Frittstående kjøleskap

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er et rom uten sluk.
Det er registrert manglende tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenskap.
Tettemuffer, som er en del av rør-i-rør-systemet, er ikke montert.
Årsak:
Det er ikke etablert lekkasjesikring under rørføringer og oppvaskkum.
Tettemuffer er ikke montert ved installasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablering av lekkasjesikring/lekkasjedeteksjon anbefales for å redusere risiko for vannskader.
Det anbefales ettermontering av godkjente tettemuffer for å sikre korrekt funksjon av rør-i-rør-systemet og lede eventuell lekkasje til fordelerskap eller annet lekkasjevarslet område.
Konsekvens:
Manglende lekkasjesikring i rom uten sluk kan medføre skjulte fukt- og vannskader i kjøkkeninnredning, konstruksjoner og tilstøtende rom.
Manglende tettemuffer kan føre til at lekkasjevann ikke ledes kontrollert tilbake i systemet, men i stedet trenger ut i bygningskonstruksjoner med påfølgende skade.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun etablert kullfilterventilator på kjøkkenet.
Det er ikke forsert/mekanisk avtrekk fra kokesonen med avkast til det fri.
Ventilasjonssystemet vurderes som begrenset og gir ikke fullverdig luftutskiftning på kjøkkenet, da avtrekk skjer via resirkulering.
Årsak:
Avtrekksvifte er ikke tilkoblet kanal med avkast til det fri, men resirkulerer luften gjennom kullfilter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det kan foreligge vedtekter og/eller interne bestemmelser i borettslag/sameie som begrenser eller hindrer etablering av mekanisk avtrekk med avkast til det fri.
Anbefalte tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før eventuell gjennomføring.
Konsekvens:
Kullfilterventilator fjerner lukt, men transporterer ikke fukt og forurenset luft ut av rommet.
Dette kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert i vannskap.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via sentralt anlegg i sameiet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er sprinkleranlegg i boligen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Beskrivelse

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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.

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40Amp
Sikringsskap er montert i entre.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Beta Elektro AS

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

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.
Årsak:
Det foreligger ikke krav om radonmåling i private boliger uten utleiedel.
Manglende måling skyldes at dette ikke er gjennomført eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling, da forhøyede radonverdier kan ha negative konsekvenser for helse over tid.
Ifølge anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) bør effektive radonreduserende tiltak iverksettes dersom årsmiddelverdien i oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³, i tråd med anbefalinger fra tidligere Statens strålevern.
Konsekvens:
Uten gjennomført radonmåling er det ikke mulig å vurdere om radonnivået i boligen ligger innenfor anbefalte grenseverdier.
Eventuelle forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	34	4		38	
SUM	**34**	**4**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 4m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	453		0	753.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordahl Bruns gate 8

Hjemmelshaver
Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDAHL BRUNSGATE 8 BORETTSLAG	997274911			Marthinsen Katarina Mee Rese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt boligområde på Meyerløkka/St. Hanshaugen.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FT6946

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Katarina Rese Marthinsen	9578-5999-4-2924791	2026-03-04 17:52:35

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
4. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0057/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Katarina Mee Rese Marthinsen

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

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1491809
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Elkirurgen AS. Jordfeil i kabelens endeavslutning ble lokalisert og avmerket på gulvet i dusjen. For å unngå inngrep i våtsonen, ble det hugget opp på utsiden av dusjen og kabelen kuttet ca 80 cm fra enden. Kabelen målte da 100 % ok. En ny endeavslutning ble så montert og skadestedet støpt igjen med vannfast betong. Arbeid utført 26.02.2026

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Hele bygget ble omfattende renovert og gjort om til leiligheter i 2013

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Styret har gjennomført kontroll av ventilasjon

---

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?

Ja

Beskriv: Fuktinntrengning i varmekabelen som førte til jordfeil i kabelens endeavslutning. Reparert av faglært - Elkirugen AS - 26.02.2026. Det ble nevnt som mulig årsak at sluket under vasken ikke har blitt regelmessig renset opp gjennom årene, og oppfordret til å sørge for at dette blir gjort. Noen sprekker i tre fliser etter at dorullholder falt ned.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med klargjøring for salg av leilighet i 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i forbindelse med klargjøring for salg av leilighet i 2026.

---

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?

Ja

Beskriv: I forbindelse med byggeprosjektet i regjeringskvartalet har 37 bussen midlertidig rute ned Nordahl Bruns gate 8. Det har ført til mer bruk av veien enn vanlig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret har meddelt at det ikke blir økte fellesutgifter i 2026

---

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: 5-0057/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Katarina Rese Marthinsen	**2026-03-04**

Identifikasjon

Katarina Rese Marthinsen

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



Adresse	
Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256539**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80478976**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **453**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0106**



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 **1870**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **36,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
164,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
164,82 kWh/m²	**5 933 kWh**

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag		**Vår ref.:**	350/5	**Fødselsdato eier:**	03.12.1993
Nordahl Bruns gate 8		**Type:**	Borettslag frittstående		
0165 OSLO		**Eiere:**	Katarina Mee Marthinsen		
Organisasjonsnr:	997 274 911	**Andelsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 965**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	415
	Felleskostnader	2 999
	Renter felleslån	384
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	167

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	84 447	Gjeld siste årsoppg.:	86 898
Klient ajourf. lån:	2 332 227,52	Klient gj. s. årsoppg.:	2 399 921

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127009196, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.07.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 146

Saldo per 22.07.2026: 2 332 228

Andel av saldo: 84 447

(siste termin 30.08.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anders Ribbing Simensen
Adresse:	Nordahl Bruns gate 8
Postnr/-sted:	0165 OSLO
Telefon:	Mob.: 48179090
E-post:	anders.r.simensen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	86 898	Andre inntekter:	770
Annen formue:	15 743	Utgifter:	5 068		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	208/453		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	753.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1491809

Boligopplysninger:

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag	**Vår ref.:**	350/5	**Fødselsdato eier:** 03.12.1993
Nordahl Bruns gate 8	**Type:**	Borettslag frittstående	
0165 OSLO	**Eiere:**	Katarina Mee Marthinsen	

Organisasjonsnr: 997 274 911

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	17.06.2013	SSBnr:	H0106
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Det er heis i gården.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

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

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Mandag 04.05.2026 kl. 12:00

Digitalt via www.Usbl.no, Bonabo/Min side

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Møtet finner sted mandag 04.05.2026 kl. 12:00 - Digitalt via www.Usbl.no, Bonabo/Min side

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
04.05.2026 12:00 - 05.05.2026 12:00

Periode for avstemning
05.05.2026 14:01 - 07.05.2026 14:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 04.05.2026 kl. 12:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Nordahl Brunsgate 8 Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 65 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anders Ribbing Simensen, Valgt fra 28.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vebjørn Orre Aarud, Valgt fra 08.11.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Maiken Skaga, Valgt fra 27.11.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Signe Mathilde Bergkåsa, Valgt fra 28.05.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vebjørn Orre Aarud ble valgt for 2 år i 2024, og er på valg. Han tar gjenvalg.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Signe Mathilde Bergkåsa ble valgt for 1 år i 2025, og er på valg. Hun tar gjenvalg.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

5.4 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomite

Forslag til vedtak: Styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**526 449**	**524 619**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	33 869	119 660
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-126 228	-117 831
B. Årets endring disponible midler	**-92 359**	**1 829**
C. Disponible midler	**434 090**	**526 449**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	468 077	596 941
Kortsiktig gjeld	-33 987	-70 492
C. Disponible midler	**434 090**	**526 449**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 303 625	1 269 756	1 303 084	1 346 118
Sum leieinntekt		**1 303 625**	**1 269 756**	**1 303 084**	**1 346 118**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	205 051	700	0	0
Sum annen inntekt		**205 051**	**700**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 508 676**	**1 270 456**	**1 303 084**	**1 346 118**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	6 204	6 204	6 365	9 165
Styrehonorar	3	44 000	44 000	44 000	65 000
Driftskostnad					
Energikostnad		126 746	118 926	140 000	135 000
Kostnad eiendom/lokale	5	80 029	95 200	83 300	77 000
Kommunale avgifter/renovasjon		183 833	168 069	193 800	190 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	12 125	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	37 339	48 388	7 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	8	596 631	109 439	275 000	227 000
Revisjonshonorar		6 083	5 435	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		50 966	49 053	50 100	55 000
Andre honorar	9	1 697	196 312	3 000	1 000
Kontorkostnad		633	0	0	0
TV/bredbånd		135 654	108 537	121 500	127 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 428	0	0	1 000
Kontingent og gaver		0	4 933	0	0
Forsikring		65 229	58 344	65 200	77 000
Andre kostnader	10	7 506	6 571	7 700	8 000
Sum kostnad		**1 356 101**	**1 019 409**	**1 002 465**	**991 165**
Driftsresultat		**152 575**	**251 047**	**300 619**	**354 953**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 272	19 270	0	0
Rentekostnad		139 978	150 657	143 231	123 896
Netto finansposter		**118 706**	**131 387**	**143 231**	**123 896**
Årsresultat		**33 869**	**119 660**	**157 388**	**231 057**
Overført til/fra annen egenkapital		33 869	119 660	0	0
SUM OVERFØRINGER		**33 869**	**119 660**	**0**	**0**

Balanse 2025 Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	39 628 898	39 628 898
Sum anleggsmidler		**39 628 898**	**39 628 898**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		7 919	0
Kundefordringer		0	700
Andre kortsiktige fordringer		0	4 165
Forskuddsbetalte kostnader		88 845	75 510
Innestående konsernkonto og bank		371 313	516 566
Sum omløpsmidler		**468 077**	**596 941**
SUM EIENDELER		**40 096 975**	**40 225 839**

Balanse 2025 Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		**115 000**	**115 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 949 228	1 915 359
Sum opptjent egenkapital		**1 949 228**	**1 915 359**
Sum egenkapital	**11**	**2 064 228**	**2 030 359**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 399 922	2 526 149
Borettsinnskudd		35 598 838	35 598 838
Sum langsiktig gjeld		**37 998 760**	**38 124 987**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 291	69 692
Påløpne renter		697	801
Sum kortsiktig gjeld		**33 987**	**70 492**
Sum gjeld		**38 032 747**	**38 195 480**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 096 975**	**40 225 839**
Pantstillelser	13	37 998 760	38 124 987

Sted:_____ Dato:_____

Anders Ribbing Simensen Styreleder	Maiken Skaga Styremedlem	Vebjørn Orre Aarud Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	993 960	964 992
3609 Leie parkering	42 948	36 275
3650 Innkrevde felleskostn. renter	139 000	148 584
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	127 717	119 905
Sum	**1 303 625**	**1 269 756**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	700	0
3990 Andre driftsinntekter	204 351	700
Sum	**205 051**	**700**

Konto 3990 gjelder støtte fra Enova SF og Oslo Kommune.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	6 204	6 204
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	44 000	44 000
Sum	**50 204**	**50 204**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 628 898
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 628 898
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 628 898
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 23 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 453 i 0301 Oslo kommune.Tomte verdien 7 133 201,64. Eiertomt på 753,6 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr.SP1491809 .

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	0	14 249
6360 Annet renhold	5 308	9 895
6361 Fast renhold	43 525	41 475
6364 Matteleie	4 351	4 129
6391 Snømåking/strøing/feiing	235	0
6392 Containerleie/tømming	5 240	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	21 370	25 451
Sum	**80 029**	**95 200**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	12 125	0
Sum	**12 125**	**0**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	6 853
6540 Inventar	19 817	28 046
6541 Kontormaskiner	0	350
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	963	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 381	11 988
6552 Driftsmateriell	8 178	1 151
Sum	**37 339**	**48 388**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	25 657	0
6603 Vedlikehold elektro	128 385	0
6611 Vedlikehold heiser	52 500	31 961
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	41 068	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	42 449	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	58 129	0
6644 Fasade/balkonger	200 000	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	1 983	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	49 825
6663 Vedlikehold ventilasjon	36 461	27 653
Sum	**596 631**	**109 439**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 697	1 692
6730 Teknisk honorar	0	194 620
Sum	**1 697**	**196 312**

Note 9 - Andre honorar

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 980	470
7719 Møter, div. styret	1 845	2 766
7770 Betalingskostnader	1 239	995
7772 Omkostninger inkasso	292	213
7773 Omkostninger innkreving	2 150	2 127
Sum	**7 506**	**6 571**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	115 000	0	115 000
Sum innskutt egenkapital	**115 000**	**0**	**115 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 915 359	33 869	1 949 228
Sum opptjent egenkapital	**1 915 359**	**33 869**	**1 949 228**
Sum egenkapital	**2 030 359**	**33 869**	**2 064 228**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12127009196**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.08.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 920 000
Lånesaldo 01.01:	2 526 149
Avdrag i perioden:	126 228
Lånesaldo 31.12:	**2 399 922**
Saldo 5 år frem i tid:	1 638 278

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127009196	1	191 687	191 687
	1	153 350	153 350
	2	140 571	281 142
	1	135 459	135 459
	2	117 568	235 136
	1	115 012	115 012
	1	109 901	109 901
	3	107 345	322 035
	1	86 898	86 898
	1	84 342	84 342
	1	79 231	79 231
	5	76 675	383 375
	3	74 119	222 357

Lånet oppsto i forbindelse med tilbakebetaling av gjeld til byggeherren.
Fellesgjelden fordeles etter leilighetens areal. Felleskostnader kan endre seg som en følge av renteendinger på borettslagets lån, samt etter vedtak fra borettslaget.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	2 399 922
Innskuddskapital	35 598 838
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**37 998 760**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**39 628 898**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 70 MNOK. Differanse mellom bokført saldo og pantedokument er kr 35 MNOK. Denne differansen er ikke bokført.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 70 000 000,00

Resultat og balanse med noter for Nordahl Brunsgate 8 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Styreleder	Anders Ribbing Simensen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Vebjørn Orre Aarud (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Maiken Skaga (sign.)	18.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordahl Brunsgate 8 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: DJ1XO-EPV36-RLWRM-V8A89-TTLLA-NTFSV

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DJ1XO-EPV36-RLWRM-V8A89-TTLLA-NTFSV

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:29:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DJ1XO-EPV36-RLWRM-V8A89-TTLLA-NTFSV

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Årsmelding 2025 - Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anders Ribbing Simensen
Styremedlem, Vebjørn Orre Aarud
Styremedlem, Maiken Skaga
Varamedlem, Signe Mathilde Bergkåsa

Styret i Nordahl Brunsgate 8 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nordahl Brunsgate 8 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 997274911

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag består av 23 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1491809. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

Skiftet leverandør av brannvernstjenester, samt skiftet slukkeutstyr

Heiskontroll og vedlikehold er gjennomført

Styrets arbeid

Årsmelding for 2025

Innledning
Nordahl Bruns gate 8 ble bygget i 1868 og senere utvidet i 1929. Etter en total rehabilitering var leilighetene innflyttingsklare i 2013. Denne rehabiliteringen har gitt borettslaget en god og moderne standard, men også kostnader som mange sammenlignbare bygårder ikke har.

Kontroll, service og drift av tekniske installasjoner som heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og brannvarsling utgjør noen av de største postene i regnskapet. Disse installasjonene bidrar til trygghet og økt komfort for beboerne, men er samtidig kostnadskrevende å drifte.

Styret har også i 2025 vurdert muligheter for å redusere disse kostnadene. Kostnadsnivået har likevel holdt seg relativt stabilt sammenlignet med tidligere år.

Om borettslaget
Nordahl Bruns gate 8 borettslag består av eiendommen i Nordahl Bruns gate 8 i Oslo. Styret har i 2025 hatt fokus på forsvarlig drift, økonomisk kontroll og nødvendige vedlikeholds- og utviklingstiltak til beste for andelseierne.

Styrets sammensetning
I løpet av 2025 har styret hatt følgende endring:

Anette Normann trådte ut av styret som følge av flytting.
Maiken Skaga ble enstemmig valgt inn som nytt styremedlem på ekstraordinær generalforsamling 27. november 2025.
Styret har ellers fungert med kontinuitet gjennom året og hatt jevnlige møter.

Styrets arbeid i 2025
Styret har hatt et aktivt og arbeidskrevende år. De to største og mest ressurskrevende sakene i 2025 har vært:

Etablering av elbilladere
Styret har arbeidet grundig med planlegging, tilbudsinnhenting og forankring av løsning for etablering av ladeinfrastruktur for elbil. Etter diskusjoner og ekstraordinær generalforsamling våren 2025 ble det vedtatt en løsning der borettslaget bekoster felles infrastruktur, mens den enkelte bruker dekker egen ladeboks og tilkobling. Tiltaket innebærer en betydelig oppgradering av fellesarealene og legger til rette for fremtidige behov.

Fasade- og murarbeider
Det ble i 2025 gjennomført omfattende fasadevedlikehold. Arbeidet omfattet i utgangspunktet veggen mot Nordahl Bruns gate 6, men siden denne delen av prosjektet ble rimeligere enn antatt, valgte styret også å få malt og utbedret fasaden ut mot gaten. Dette har bidratt til både teknisk forbedring og et penere helhetsinntrykk av bygget.

Økonomi og budsjettarbeid
Borettslagets økonomi har vært vurdert som god gjennom året, med løpende kontroll på kostnader og betalt alle leverandørfakturaer til rett tid.

Et sentralt fokus for styret har vært arbeidet med budsjettet for 2026. Styret har lagt ned betydelig innsats for å finne løsninger og prioriteringer som gjør at felleskostnadene ikke økes, til tross for økte kostnader og gjennomførte investeringer. Dette arbeidet har vært krevende, men anses som svært viktig for andelseierne.

Vedlikehold og tekniske forhold

I tillegg til større prosjekter har styret fulgt opp ordinært vedlikehold:

- Oppfølging av heiskontroll og påpekte avvik fra Plan- og bygningsetaten.
- Skifte av leverandør for brannvernstjenester, som del av styrets arbeid med kvalitetssikring og kostnadskontroll.
- Planlegging og gjennomføring av vår og høstdugnad .
- Oppfølging av leverandører innen blant annet låssystemer, trappevask, uteområder og tekniske kontroller.
- Det ble gjort vedlikehold på varmtvannsberedere, og sirkulasjonspumpen ble skiftet.
  Belysningen i fjerde etasje ble byttet (denne ble ikke byttet sist gang)

Avslutning
Styret mener 2025 har vært et år med viktige og riktige investeringer for borettslaget. Arbeidet som er gjort legger et godt grunnlag for både økt brukervennlighet, bedre vedlikeholdsstandard og økonomisk forutsigbarhet framover.

Styret vil takke andelseierne for godt samarbeid og konstruktive innspill gjennom året.

Nordahl Bruns gate 8 borettslag

Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 04.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordahl Brunsgate 8 Borettslag mandag 04.05.2026 kl. 12:00 - Digitalt via www.Usbl.no, Bonabo/Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ellen Baadstø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ellen Baadstø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anders Ribbing Simensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 65 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vebjørn Orre Aarud ble valgt for 2 år i 2024, og er på valg. Han tar gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Vebjørn Orre Aarud for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Signe Mathilde Bergkåsa ble valgt for 1 år i 2025, og er på valg. Hun tar gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Signe Mathilde Bergkåsa for 1 år

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret

5.4 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret

Protokoll for Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ellen Baadstø (sign.)	11.05.2026
Protokollvitne	Anders Ribbing Simensen (sign.)	11.05.2026

NORDAHL BRUNS GATE 8

BORETTSLAG



Utsikt fra Wessels gate 15, juni 1873
Oslo Museum (OB.00939)

A – Å

Oppslagsverk og praktisk informasjon for beboere

Versjon 2 · Mai 2026
0165 Oslo · Org.nr. 997 274 911

Innhold

Om gården ... 3
  Gaten og strøket ... 3
Hurtigoversikt ... 3
Forretningsfører – USBL og Bonabo ... 5
A – Å ... 6
  Avfall ... 6
  Bakgården ... 6
  Brannsikkerhet ... 6
  Dugnad ... 7
  Facebook ... 7
  Fellesarealer ... 7
  Fellesgjeld ... 7
  Felleskostnader ... 8
  Flagg ... 8
  Forkjøpsrett ... 8
  Forsikring ... 8
  Generalforsamling ... 8
  Heis ... 8
  Husdyr ... 8
  Husordensregler ... 8
  Kjøkkenvifte ... 9
  Lading ... 9
  Naboklager og konflikter ... 9
  Nøkler ... 9
  Ombygging ... 9
  Parkering ... 9
  Strømmåler ... 9
  Styret ... 10
  Trappevask ... 10
  TV og internett ... 10
  Utleie ... 10
  Vedlikeholdsplikt ... 10
  Vedtekter ... 11
  Ventilasjon ... 11
  Verktøy ... 11
Dokumenter ... 12

Om gården

Bygningen ble reist i 1871 for Kristiania Sjømannsskole, som holdt til her fra 1872 til 1892. I denne perioden hadde også Meteorologisk institutt lokaler i gården, frem til 1914.

I 1892 ble bygget overtatt av Musikk- og Organistskolen, som senere endret navn til Musikkonservatoriet. Fra 1973 ble det en del av Norges Musikkhøgskole, som holdt til her frem til 1989. Senere ble bygningen brukt av Arkitekthøgskolen i Oslo, nærmere bestemt Institutt for industridesign. Til minne om Musikkonservatoriets lange tilstedeværelse er bygningen i dag markert med et av Oslo Byes Vels blå skilt.

Gården ble bygget om til leiligheter fra 2010 til 2013. Den gjennomgikk da en totalrenovering, med nytt elektrisk anlegg, ventilasjon, vann, sprinkler, rominndeling osv. Tak, heis og vinduer i fjerde etasje ble ikke oppdatert.

Gården fremstår i dag som velholdt og veldrevet, og største delen av felleskostnadene går til faste kostnader som kommunale avgifter, varmtvann samt drift og vedlikehold av tekniske installasjoner.

Gaten og strøket

Nordahl Bruns gate er en om lag 450 meter lang gate på Meyerløkka i Oslo. Den går fra Ullevålsveien ved Vår Frelsers gravlund til Pilestredet. Kunstindustrimuseet ligger langs gaten, med inngang fra St. Olavs gate. Vest for Langes gate ligger Pilestredet park nord for gaten, adskilt med en mur som kalles «Smittemuren».

Meyerløkka er et strøk i Bydel St. Hanshaugen og har navn etter en tidligere løkke på Bymarken. Eiendommen ble samlet av kjøpmann og rittmester Jacob Peter Meyer mellom 1807 og 1856, og omfattet på det meste området mellom Pilestredet, Holbergs gate, Stensberggata og Ullevålsveien. Det tidligere Rikshospitalet opptok en stor del av løkka – området som i dag er kjent som Pilestredet park.

Hurtigoversikt

Nødnummer og viktige kontakter. Heng gjerne denne siden opp i leiligheten.

Nødnummer

Brann	110
Politi	112
Ambulanse / medisinsk nød	113
Legevakt	116 117
Adresse å oppgi	Nordahl Bruns gate 8, 0165 Oslo

> **VIKTIG:** Brannalarmen er **ikke** tilknyttet brannvesenet. Ved brann må du ringe 110 selv.

Styret (per august 2025)

Styreleder	Anders R. Simensen – tlf. 48 17 90 90
Styremedlem	Vebjørn Orre Aarud – tlf. 932 86 539
Styremedlem	Maiken Skaga – tlf. 479 03 373
Varamedlem	Signe Mathilde Bergkåsa – tlf. 934 13 882

Praktisk

Forretningsfører	USBL
Beboerportal	Bonabo – usbl.bbl.no/minside
Borettslagets konto	1503 48 72241
Org.nr.	997 274 911
Henvendelser til styret	Skal være skriftlige (jf. husordensreglene § 9)

Forretningsfører – USBL og Bonabo

Nordahl Bruns gate 8 Borettslag er et selvstendig borettslag. Borettslaget benytter USBL som forretningsfører. Det gir oss en profesjonell part å forholde oss til, og tilgang til gode avtaler spesialtilpasset borettslag på blant annet lån, forsikring og strøm.

Alle kan melde seg inn i USBL om man ønsker det, men det gir ingen fordeler i Nordahl Bruns gate 8 Borettslag.

Gjennom USBL har vi tilgang til portalen **Bonabo** (usbl.bbl.no/minside). Dette er en portal hvor hver andel har sin egen side. Her finner du informasjon om din andel, felleskostnader, vedtekter og husordensregler, og du kan komme i kontakt med styret. Vi anbefaler at alle logger inn og tar en titt.

Fakturaadresse: E-post faktura@usbl.no · 997274911, Postboks 2740, 7439 Trondheim

A – Å

Alfabetisk oversikt over praktiske forhold i borettslaget.

Avfall

Vi har to containere til avfall – en for restavfall og en for papp/papir. I Oslo kommune er det krav om kildesortering, og kommunen kan gi bøter dersom avfallet kastes feil. Bøtene går til borettslaget og medfører høyere felleskostnader.

I restavfallet skal alt avfall pakkes inn i poser:

- Matavfall kastes i grønne poser
- Plast kastes i lilla poser
- Poser hentes gratis i matbutikkene

Ikke bruk de grønne eller lilla posene til restavfall – det ødelegger sorteringen til kommunen og kan medføre bot til borettslaget ved kontroll.

Glass og metall, samt brukbare klær, kan kastes i containere i Frimanns gate. Farlig avfall, møbler og store ting leveres på miljøstasjonen – info og tilganger får du gjennom appen Oslonøkkelen.

Mer om kildesortering i Oslo og nærmeste avfallsstasjon: oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning

Bakgården

Bakgården er til felles benyttelse og har de siste årene fått flere oppgraderinger.

Ønsker du å disponere bakgården en spesiell dag, er det enkleste å skrive et innlegg i Facebook-gruppen eller henge opp en lapp på tavlen i første etasje.

Husk å rydde opp etter deg, og rengjør grillen og peisen hvis de er benyttet. Det skal være ro etter kl. 23:00.

Brannsikkerhet

Gården har god brannsikkerhet med felles brannvarsling, sprinkleranlegg, slukkeutstyr og nødlyssystem, og alle leilighetene er bygget som branncceller.

Branninstruksen er hengt opp i første etasje. Den finner du også som lenke under **Dokumenter** sist i dette heftet.

> Siden leilighetene er bygget som branncceller, er det tryggest å bli i leiligheten dersom oppgangen er røykfull.

Alle systemene gjennomgår årlig service og ettersyn. Dette vil noen ganger medføre at servicefirmaet trenger tilgang til din leilighet. Servicen ivaretas fra 2025 av Firesafe.

Brannalarm

Hver leilighet har en eller flere røykvarslere som er koblet til et felles system. Sentralen for betjening er lokalisert ved postkassene.

Dersom alarmen går i leiligheten, har man 30 sekunder til å avstille alarmen på betjeningstavlen før alarmen utløses for hele gården.

Alarmen er IKKE tilknyttet brannvesenet. Ved brann må du ringe 110 selv.

Sprinkleranlegg

Bygget er sprinklet, dvs. at det er ett eller flere sprinkelhoder i hvert rom. Anlegget er alltid trykksatt – det er alltid vann i anlegget.

Hvert sprinkelhode består av en glassampulle som sprekker dersom temperaturen blir for høy, eller ved slag. Det er derfor viktig at man ikke utsetter sprinkelhodene for støt eller slag. Sprinkelhodene er uavhengige, så dersom ett utløses, utløses ikke de andre.

Dersom du ved et uhell utløser et sprinkelhode, gå straks til ventilasjons-/teknisk rom i kjelleren. Her er stoppekranen for sprinkleranlegget (den er merket). Slå av vannet, tørk opp og ring styret.

Klarer du ikke å skru av sprinkleranlegget: ring brannvesenet på 110.

Slukkeutstyr

I hver etasje er det plassert en håndslukker med vann, og hver leilighet har et pulverapparat.

Husk at slukkeutstyret må være lett tilgjengelig. Pulverapparatet bør vendes opp ned hver måned, slik at pulveret ikke klumper seg. Sjekk også at manometeret står på grønt – står pilen på rødt, kontakt styret.

Dugnad

For at vi skal ha en mest mulig rasjonell drift og lavest mulige felleskostnader, er dugnader en viktig del av vedlikeholdet av gården.

Oppmøtet på dugnadene har over tid vært varierende og ligger som regel under 50 %. Dette er uheldig for borettslaget, da mange nødvendige oppgaver ikke blir utført. For å motivere til økt deltakelse har styret besluttet å innføre en ordning med dugnadsavgift.

Styret har anslått at verdien av én dugnad tilsvarer ca. 25 000 kr dersom arbeidet skulle vært kjøpt inn fra eksterne leverandører. Felleskostnadene økes derfor med dette beløpet, fordelt etter eierbrøk. Beboere som deltar på én dugnad får refundert 50 % av økningen, mens de som deltar på begge dugnadene i året får refundert hele beløpet.

Ordningen bidrar til økt bevissthet rundt fellesskapets økonomi og verdien av egeninnsats.

Facebook

Borettslaget har en egen lukket Facebook-gruppe. Er du ikke med, ta kontakt med styret.

Det meste av informasjon legges ut i gruppen. Viktige oppdateringer eller endringer sendes også per e-post eller post.

Fellesarealer

Oppbevaring i fellesarealene er regulert i husordensreglene. Det er kun rullestol, rullator og barnevogn som kan stå i oppgangen. Alt annet må stå i bod, sykkelbod eller utendørs.

Det skal i utgangspunktet ikke stå sko i oppgangen, men det er gjort unntak for ett stativ per leilighet. Stativet skal være av normal størrelse og stå rett utenfor leiligheten.

Fellesgjeld

Per mai 2026 er fellesgjelden 2 354 913 kr. Lånet er gjennom DNB Boligkreditt og har løpetid til august 2038.

Hver andel har sin del av fellesgjelden, regulert av eierbrøken til leiligheten. Mer informasjon om fellesgjelden finnes i portalen Bonabo.

Felleskostnader

Husleien betales hver måned og består av tre deler: avdrag på lån, renter på lån og felleskostnader til drift.

Inkludert i driftsdelen er: varmtvann, trappevask, forsikring, forretningsførsel, TV/internett, kommunale avgifter samt service og drift av tekniske installasjoner som heis, sprinkler og ventilasjon.

Styret ønsker å holde felleskostnadene på et fornuftig nivå, slik at vi sikrer god drift og økonomisk styring. Alle økninger varsles minst 30 dager før endring.

Det praktiske rundt innkreving, purringer, inkasso osv. håndteres av USBL, og spørsmål om dette rettes til dem.

Flagg

Vi har ingen flaggregler, men dersom det monteres opp flagg, må disse festes forsvarlig. Den enkelte har ansvar for eget flagg.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Forsikring

Bygården er fullverdiforsikret gjennom USBL Forsikring (If). Dette er inkludert i husleien og dekker blant annet ansvar, brann, naturskade og skadedyr. Er du i tvil – kontakt styret.

Det er viktig at hver enkelt har **egen innboforsikring** for leiligheten og innholdet i kjellerboden. Pass på at forsikringen også dekker vannskader fra sprinkleranlegg.

Generalforsamling

Generalforsamlingen avholdes en gang per år, som regel i mai. Innkalling kommer per e-post, på Facebook og ved oppslag.

De siste årene har vi gjennomført generalforsamlingen digitalt, noe som har sikret bedre oppmøte. Hver andel har én stemme, og alle andelseiere har rett til å møte og komme med forslag. Vedtektene regulerer reglene rundt generalforsamlingen (se Dokumenter sist i heftet).

Heis

Heisen får ettersyn/service fire ganger i året og godkjennes av heiskontrollen annethvert år.

Heisen er gammel, men godt vedlikeholdt. Det kan likevel oppstå problemer, og det har skjedd at enkelte blir sittende fast. Dersom du blir sittende fast, kontakt styret og/eller bruk heisalarmen. Heisalarmen er koblet til en alarmsentral som vil hjelpe deg. Ha tålmodighet!

Husdyr

Husdyr er tillatt, men det er viktig å vise hensyn til andre beboere. Hunder skal være i bånd, og husk å plukke opp avføring.

Husordensregler

Husordensreglene gjelder for alle beboere og brukere. Du finner dem i sin helhet som lenke under **Dokumenter** sist i dette heftet, og i Bonabo.

Kjøkkenvifte

Kjøkkenviften er ikke koblet til ventilasjonen, men renser luften gjennom et kullfilter som må skiftes annethvert år. Dette gjøres av den enkelte andelseier og anses som en del av vedlikeholdsplikten.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenviften direkte til ventilasjonen.

Det er svært viktig å skifte kullfilter, da gamle filtre kan føre til dårlig luft og lukt. Vi får ofte rabatt på filter, og rabattkode legges ut på Facebook-gruppen.

Lading

Lading av elsykler, sparkesykler osv. medfører en risiko for brann og skal ikke skje innendørs. Lading skal foregå i sykkelboden, og på et tidspunkt der eieren kan ha oppsyn med ladingen.

Naboklager og konflikter

Dersom du må klage på oppførsel eller hendelser som gjelder en nabo i eller utenfor borettslaget, rettes klagen skriftlig til styret, som vil følge opp saken. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Nøkler

Styret har ikke nøkler til leilighetene, postkassene eller bodene. Låser du deg ute fra leiligheten, må du kontakte låsesmed.

Nøkler til inngangsdør og port kan kjøpes fra styret for 400 kr per stykk. Beløpet innbetales til borettslagets konto **1503 48 72241** og merkes med navn og «nøkkelsalg».

Ombygging

Før leiligheten bygges om eller endres, ta kontakt med styret. Dette er viktig for at vi får oppdaterte branntegninger, og for å sikre at tekniske installasjoner som sprinkler, ventilasjon og brannvarsling fungerer riktig.

Sjekk også med kommunen om endringene utløser søknadsplikt.

Parkering

Bil

Borettslaget har tre parkeringsplasser som leies ut til beboere basert på liste. Per i dag er alle plassene utleid – kontakt styret dersom du ønsker å stå på venteliste.

Leietaker må selv brøyte om vinteren. Fremleie er ikke tillatt. Parkeringsreglene finner du som lenke under **Dokumenter** sist i dette heftet.

Sykkel

Sykler parkeres i sykkelstativ, enten i bakgården eller i sykkelboden. Det skal ikke stå sykler i trappeoppgangen, da dette kan være til hinder ved evakuering og drar inn unødvendig skitt. Maks 2 sykler per enhet i fellesbod.

Strømmåler

Alle leilighetene har egen strømmåler, plassert i teknisk-/ventilasjonsrom i kjelleren. Det er den enkeltes ansvar å ha en strømavtale.

Styret

Styrets arbeid er regulert gjennom borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Jobben til styret er å sørge for forsvarlig drift og vedlikeholde våre felles verdier.

Styret består for tiden av tre faste medlemmer og en vara. Styreleder velges for to år av gangen, mens styremedlemmer og vara velges hvert år. Ønsker du å bidra i styret, ta kontakt i god tid før generalforsamlingen.

Styret per august 2025:

Styreleder	Anders R. Simensen – tlf. 48 17 90 90
Styremedlem	Vebjørn Orre Aarud – tlf. 932 86 539
Styremedlem	Maiken Skaga – tlf. 479 03 373
Varamedlem	Signe Mathilde Bergkåsa – tlf. 934 13 882

Trappevask

Trappevask er inkludert i felleskostnadene og utføres hver uke.

TV og internett

TV og internett leveres fra Telenor gjennom fiber. Borettslaget har Frihet-abonnement fra Telenor, slik at du selv kan justere innholdet – for eksempel kan TV velges bort til fordel for høyere internetthastighet.

Ønsker du tjenester utover det som er inkludert, kan du kontakte Telenor og sette opp egen avtale. Dekoder og ruter skal følge leiligheten ved salg.

Utleie

Utleie av leiligheter i borettslag er regulert gjennom borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Her er en kort oppsummering av hva som gjelder:

Langtidsutleie: Du kan leie ut leiligheten i inntil 3 år dersom du selv har bodd der minst ett av de to siste årene. Du må søke styret, som kun kan avslå dersom det foreligger saklig grunn.

Forlengelse: Etter 3 år kan du søke om videre utleie ved særskilte grunner (f.eks. jobb, studier, militærtjeneste). Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.

Korttidsutleie (Airbnb): Du kan leie ut i inntil 30 døgn per år uten å søke styret, så lenge du selv bor i boligen. Gratis utlån regnes også med i disse 30 døgnene. Går du over dette, gjelder reglene for langtidsutleie.

Vi ønsker et godt bomiljø for alle. Leier du ut via Airbnb, er det viktig å informere gjestene dine om:

- Hvor avfall skal kastes (og at det må sorteres)
- Branninstruksen
- Parkeringsreglene
- Regler for ro og orden

Vedlikeholdsplikt

Andelseierens ansvar: Som andelseier er du ansvarlig for å holde leiligheten i god stand. Det betyr at du må vedlikeholde alt innvendig, som vegger, gulv, tak, vinduer (inkludert knuste ruter), rør, ledninger, utstyr, sluk og inventar inne i leiligheten. Dette gjelder både reparasjon og utskifting.

Du er ikke ansvarlig for å bytte ut selve vinduet eller ytterdøren – det tar borettslaget seg av, slik at alle får like løsninger. Du har heller ikke ansvar for tak, bærende vegger eller rør og ledninger som er bygget inn i disse. Skader som for eksempel knust vindu fra steinsprut må du likevel utbedre selv.

Borettslagets ansvar: Borettslaget har ansvar for alt felles – som fasade, tak, trapper, fellesarealer og tekniske installasjoner som går gjennom bygget. Dette inkluderer også felles rør og ledninger som går gjennom leilighetene. Styret skal sørge for at bygget og fellesområdene holdes i forsvarlig stand.

Vedtekter

Vedtektene er borettslagets grunnleggende regelverk. Du finner dem i sin helhet som lenke under **Dokumenter** sist i dette heftet, og i Bonabo.

Ventilasjon

Bygården har balansert ventilasjon. Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, gjenvinner varme og renser luften.

Ventilasjonen har tre nivåer og er innstilt slik at den har størst effekt morgen og ettermiddag. Det utføres service på anlegget en gang i året, og filter skiftes to ganger i året. Ta kontakt med styret dersom du opplever problemer med ventilasjonen.

Verktøy

Borettslaget har noe verktøy samt noen gardintrapper som alle kan benytte. Dette står i teknisk-/ventilasjonsrom i kjelleren. Husk å sette det tilbake på plass etter bruk.

Dokumenter

Borettslagets styrende dokumenter ligger som egne, originale filer. Klikk på lenkene under for å åpne dem. Dokumentene er også tilgjengelige i beboerportalen Bonabo.

- **Vedtekter:** åpne dokument
- **Husordensregler:** åpne dokument
- **Parkeringsregler:** åpne dokument
- **Branninstruks:** åpne dokument

> **Merk:** Ved eventuelle avvik mellom dette heftet og de originale dokumentene, er det alltid vedtektene, husordensreglene og øvrige originaldokumenter som gjelder.

Vedtekter

for

Nordahl Brunsgate 8 borettslag Org.nr.: 997 274 911

Vedtatt på stiftelsesmøte. Med senere endringer, og sist den 15. mai 2017

§ 1 Lagets navn

Lagets navn er Nordahl Brunsgate 8 borettslag, gnr 208 bnr 453 i Oslo kommune, med forretningskontor i Oslo.

§ 2 Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (borettslagsloven § 1-1).

§ 3 Andeler og andelseiere

1) Borettslagets andelskapital er NOK 115 000 fordelt på 23 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslags1oven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b., må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseiere (se også borettslagsloven § 4-2 (2)).

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bo1ig som er knyttet til andelen.

§ 4 Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5 Overlatelse av bruken

1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:

a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

a. Andelseieren er en juridisk person.
b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å ta tak i ham når bruken er overlatt til andre. En juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd faller bort etter vanlige regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagsloven § 5-3 flg.

§ 6 Bruksrett

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7 Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte love er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8 Styret

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av to andre medlemmer. Styret skal også ha to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan være leder, styremedlem og varamedlem.

Generalforsamlingen velger styret, med leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

2) Funksjonstiden til leder, styremedlem og varamedlem er ett eller to år, bestemt av Generalforsamlingen.

3) Leder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

4) Leder, styremedlem og/eller varamedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av Generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9 Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen. Er ikke lederen til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er til stede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som Generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at Generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
3. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

9) Styret kan gi prokura.

§ 10 Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av Generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre Generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når Styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen: Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av Styret.

§ 11 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra Styret.

3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til Styret og revisor.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12 Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel en fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13 Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal Styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde Styrets forslag til anvendelse av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av Styret og forretningsfører.

§ 15 Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av Generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av Generalforsamlingen.

§ 16 Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to av hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog Generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

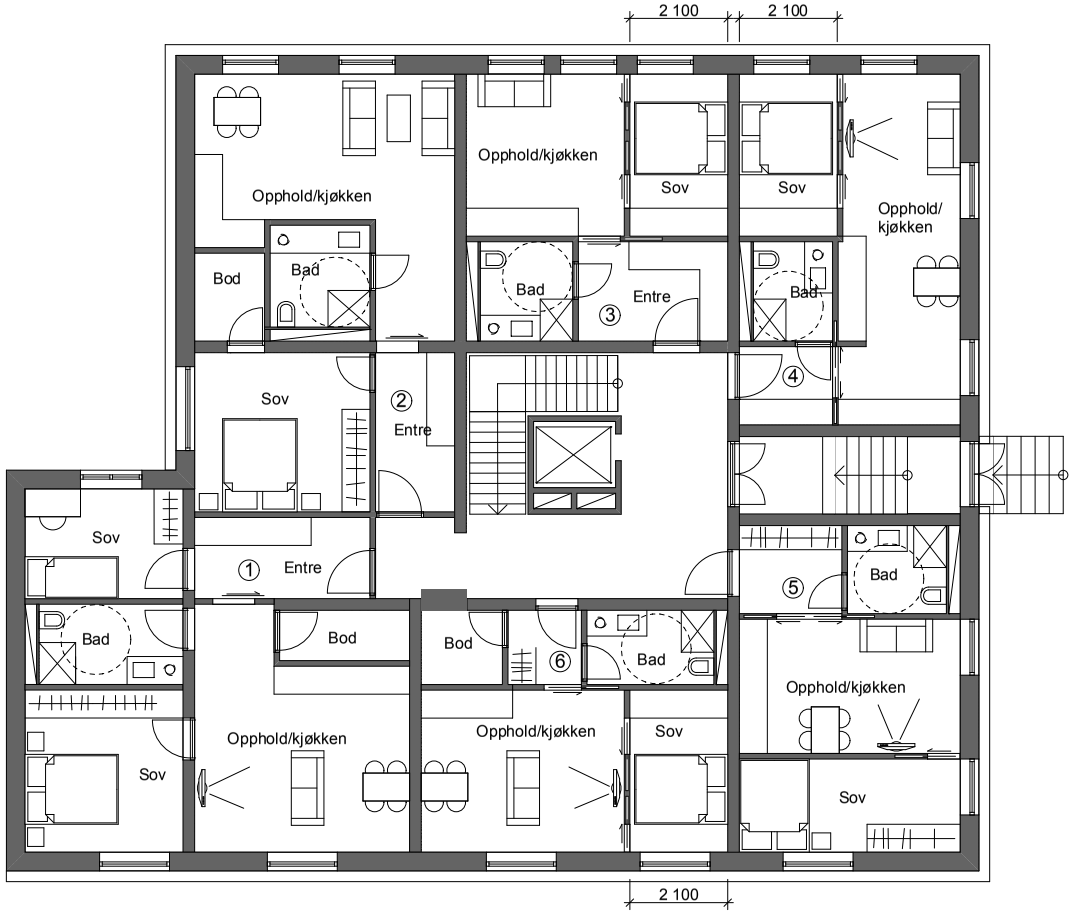
3) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17 Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

Vedlegg E12



BRA

①	57 m²
②	54 m²
③	32 m²
④	36 m²
⑤	33 m²
⑥	35 m²

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
B	Soverom leil. 3, 4 og 6, dør bod leil. 6	13.05.11	IL	EE
A	Universell tilpasset (våtrom) - bod	17.03.11	IL	EE

Oppdragsgiver: Nordahl Bruns gt. 8 AS

Tegningsstatus: Rammesøknad

Prosjekt: Nordahl Brunsgt. 8 gnr 208/ bnr. 453

DAK filnavn: 210_hovedmodell_1599_rev_UU.pln

Dato	Målestokk:	Tegnet	Kontr.	Ansv.
04.10.2010	1:100	HH-L		IL

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

Tittel: 1. Etasje

Tegn. nr.: A-202

Rev.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen
Røahellinga 12
0755 OSLO

Dato: 03.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201107042-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 8	Eiendom:	208/453/0/0
Tiltakshaver:	NGB 8 AS ved Breor utvikling AS	Adresse:	Pb. 7096 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen	Adresse:	Røahellinga 12, 0755 OSLO
Tiltakstype:	Skole/høyskole	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - NORDAHL BRUNS GATE 8

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.08.2013.

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.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107042			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	A100	19.01.2011	1/15
Plan U. etasje	A-201	04.10.2010	1/26
Plan 1. etasje	A-202	04.10.2010	1/27
Plan 2. og 3. etasje	A-203	04.10.2010	1/28
Plan 4. etasje	A-204	04.10.2010	1/29
Plan hems - Tårnrom	A-205	04.10.2010	1/30
Snitt	A-302	04.10.2010	1/31
Fasade nord	A-401	10.11.2010	1/32
Fasade sør	A-402	04.10.2010	1/33
Fasade vest	A-403	04.10.2010	1/34
Fasade øst	A-404	04.10.2010	1/35

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

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.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.10.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
NGB 8 AS ved Breor utvikling AS, Pb. 7096 St.Olavs plass, 0130 OSLO

Anmeldelse
i Tegninger

Nb

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 537
OSLO 1928

402
1924

Ekspedisjons-Dokument

angående tilbygning

på matr.-nr. 8 Nordahl Brunsgate

Innlevert 18 april 1928 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, ~~samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 30 omhandlede bestemmelser.~~

Oslo den 18 april 1928

Reg. chefen j. nr. 436
mott: 20. APR. 1928

537/28

M. Pettersen

Opm.chefen jr. nr. 221
mott: 20. APR. 1928

Overensstemmer med reguleringsplanen.
Grunnens grenser bl. annet riktig.
Oslo 20 april 1928
Stiepaarden

436/28 OH/O

Nordahl Bruns gate 8.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Nordahl Bruns gate er regulert 12,5 m. bred. Gaten er oparbeidet, hvorfor der henvises til bestående høideforhold.

Oslo reguleringsvesen den 21. april 1928.

For reguleringschefen
O. Hjeli

537/28

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Trondheimsveien 5 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
På/Ombygging (skole) / Skole

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordahl Bruns gate 8	208/0453	89/0549-I

Byggherre
Statens Bygge og Eiendomsdir.
P.B. 8106 Dep.

0032 OSLO

Ansvarshavende
Nils M Kleppe
Rolf Furuset Entrep.

2072 DAL

Dato 11.03.92

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

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Solheim
Avd.ing. II

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ☎ 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendig forandringsarbeider i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Nordahl Bruns gate 8		73/228

Byggherre	Ansvarshavende
Statens Bygge- og Eiendomsdirekt. Parkveien 8 OSLO 3	Tømmerm. Trygve Knutsen Bukken Bruses vei 2 OSLO 8

KR/AG
Dato
18.mars 1974

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

Stil. C-16. 10.000. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ☎ 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art

Innredn. W.C.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
~~Nordahl Bruns gt. 8~~	~~Nordahl Bruns gt. 8~~	~~59/858/MF.~~

Byggherre

Herr Trygve Lindemann,
Nordahl Bruns gt.8,
Oslo

Ansvarshavende

Dato

2. september 1959.

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

Kaare Regbo
Bygningsinspektør

Kaare Regbo

10 000 - 11-58 - E.A.

BYGNINGSCHEFEN Bl.-No. 4 1933 OSLO

Anmeldelse
2 Tegninger

Ekspedisjons-Dokument V

angående innredning på loft i kjeller

på matr.nr. 8 Nordahl Brunsgate

Innlevert 2 januar 1933 Attestert

Overrisider Oslo helseråd

V Oslo den 2. januar 1933

P 23/5.

EB/VW.

Ad: 8 Nordahl Brunsgate, jnr. 13/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 104 3,5,6,7,8 anbefales gitt på følgende betingelser:

Kjøkkenet i kjelleren utvides og spiskammer avdeles som vist med blått på bl. 4. Kjøkkenet må ha effektivt avtrekk til pipe. Dørforbindelse X med kjelleren må sløifes. Leiligheten forutsettes kun beboet av voksne.

I hall med sovealkove på loftet må takvinduet utvides til 0.80 m x 1.20 m.

I kokerummet på loftet må anbringes avtrekksventil til pipe og der forutsettes kun anvendt elektrisitet ved matlagningen.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser og forskrifter overholdes.

Oslo helseråd den 2. mars 1933.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefens J. nr.: 2 MRS. 1933 V

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[1] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning m.c. i kjeller

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Nordahl Brunsgt. 8		78/1197

Byggherre

Musikkhøgskolen
Nordahl Brunsgt. 18

Oslo 1.

Ansvarshavende

Murm. Kaare Eriksen
Østhornveien 1

Oslo 8.

PMB/TL

Dato
27.mars 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

SK. C-14. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn.kjøkken og dusj i nåv.bryggerhus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordahl Bruuesgt.8		72/229

Byggherre
Musikk-konservatoriet i Oslo,
Nordahl Bruuesgt.8,

Oslo 1.

Ansvarshavende
Siv.ing.Kjeld Vik,
c/o Johan Olsen & Sønner A/S,
Kongensgt.17,

Oslo 1.

GT/SP

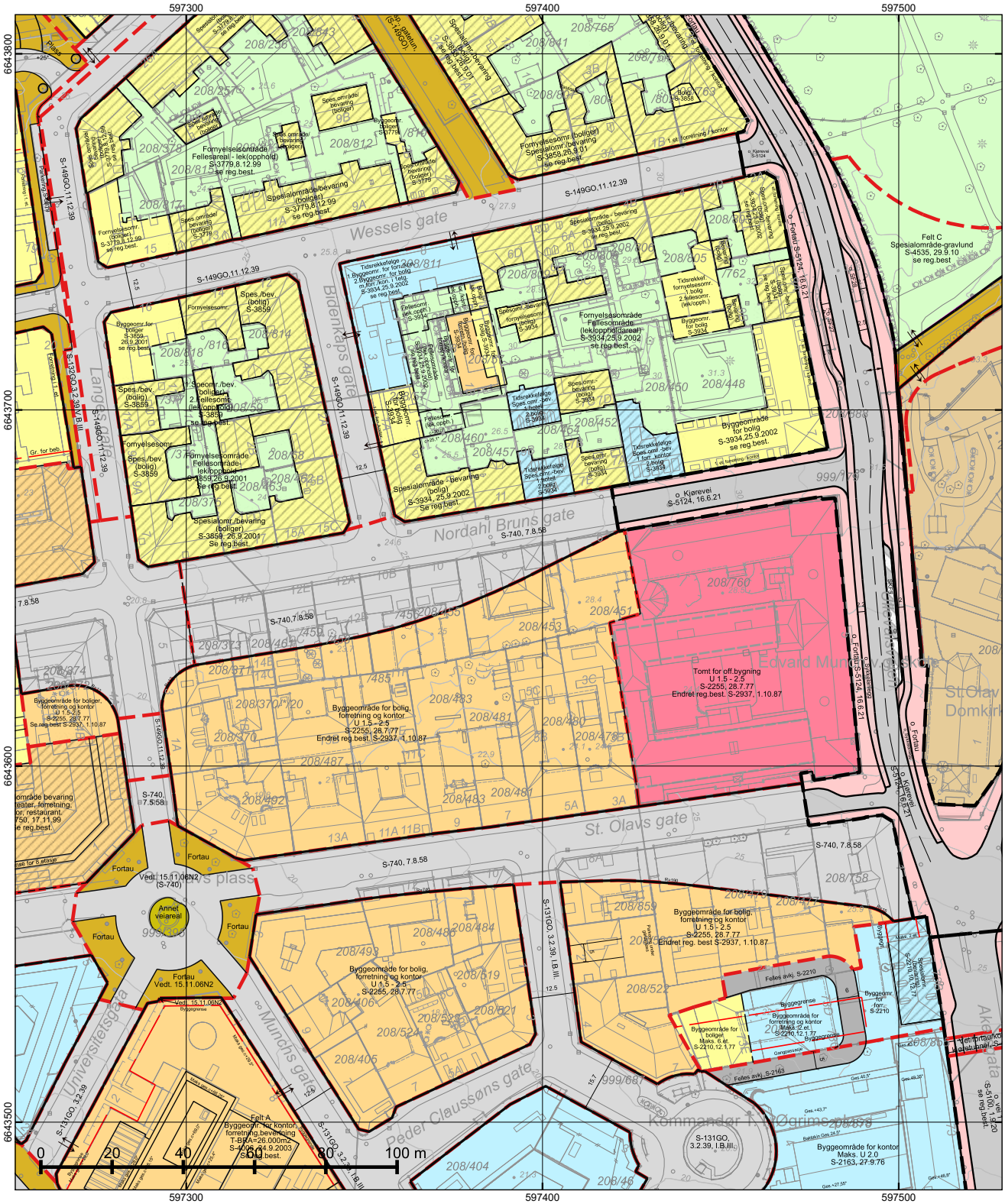
Dato
8.november 1972

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

fung. Bygningsinspektør
G.Torp

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

Skl. C-14. 10.000. ANDVORD

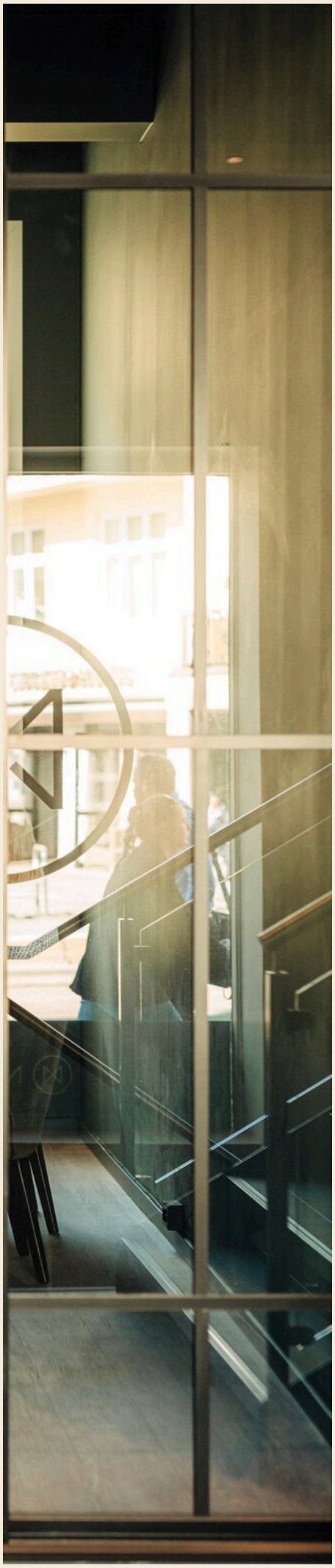

597300
597400
597500
6643800
6643700
6643600
6643500
Wessels gate
Nordahl Bruns gate
St. Olavs gate
Munchs gate
Pedel Claussøns gate
Universitetsgata
Bidenkapsgata
Langgata
Edvald Mundals gate
Akersgata
Kommandør 1
Felt A
Byggeområde for kontor, forretning,bevertning
T-BRA=26.000m2
S-4098, 24.9.2003
Se reg.best.
Felt C
Spesialområde-gravlund
S-4535, 29.9.10
se reg.best
Tomt for off.bygning
U 1.5 - 2.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor
U 1.5 - 2.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor
U 1.5 - 2.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor
U 1.5 - 2.5
S-2255, 28.7.77
Se reg.best S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig
Maks. 6 et.
S-2210,12.1.77
Byggeområde for forretning og kontor
Maks. 2 et.
S-2210,12.1.77
Byggeområde for kontor
Maks. U 2.0
S-2163, 27.9.76
Byggeområde for bolig
forretning og kontor
S-3934, 25.9.2002
se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig)
S-3934, 25.9.2002
se reg.best.
Spesialområde/bevaring (boliger)
S-3779.8.12.99
se reg.best.
Spesialområde/bevaring (boliger)
S-3858,26.9.01
se reg.best.
Spes.område/ bevaring (boliger)
S-3779
Spes.område/ bevaring (boliger)
S-3779
Spes.område/ bevaring (boliger)
S-3779
Spes./bev. (bolig)
S-3859
Spes./bev. (bolig)
S-3859
Spes./bev. (bolig)
S-3859
Spesområde/bevaring (boliger)
S-3858,26.9.01
se reg.best.
Spesområde/bevaring (boliger)
S-3858,26.9.01
se reg.best.
Spesområde/bevaring (boliger)
S-3858,26.9.01
se reg.best.
Spesområde/bevaring (boliger)
S-3858,26.9.01
se reg.best.
Spesial

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: 5-0057/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordahl Bruns gate 8 0165 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 453 (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:



Aksel Solberg
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
a.solberg@nordvikbolig.no
959 65 071



Joachim Bakke Østreng
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
j.ostreng@nordvikbolig.no
959 65 122

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