

# Johannes Bruns gate 13A

2 soverom | 101 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Johannes Brunns gate 13A

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Nydelig, klassisk og gjennomført 3-roms hjørneleilighet -  
Kjøkken og overflater fra 2023 - Rosett, stukkatur og peis

Prisantydning	<b>9 700 000,-</b>
Omkostninger	<b>250 050,-</b>
Totalpris	<b>10 197 651,-</b>
Fellesgjeld	<b>247 601,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>6 661,-</b>
BRA-i	<b>101 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>1895</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

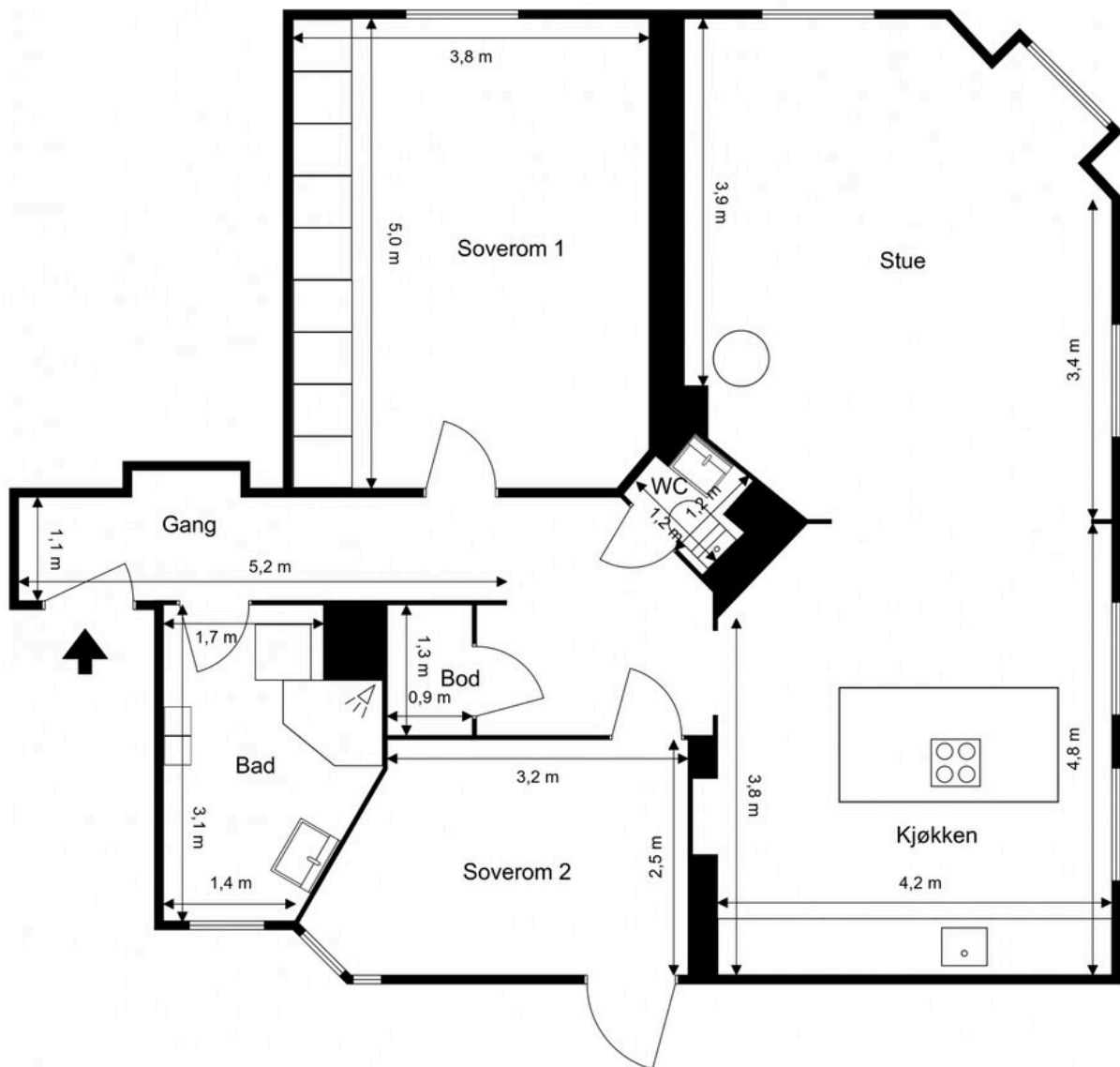
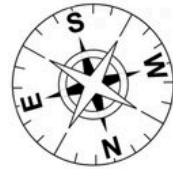
## Kort fortalt

Stilren, klassisk og stor 3-roms hjørneleilighet pusset opp i 2023.

Leiligheten har en populær beliggenhet på ettertraktede Bolteløkka, med gangavstand til en rekke hyggelige kafeer, restauranter med uteservering og butikker. Det er kort vei til flere av byens fineste parker, som Stensparken, Idioten og St. Hanshaugen park.

De originale, nydelige detaljene er godt bevart – her får du blant annet generøs takhøyde på hele 3 m, peis, stukkatur og rosett.

- Påkostet kjøkken med komposittbenkeplate
- Delikate overflater fra 2023 med enstavs parkett og behagelige fargevalg
- Store vindusflater med dype vinduskarmer
- Pusset opp i regi av De Lilla
- To boder
- Ærverdig bygård
- Tilbaketrukket, men sentral beliggenhet - en perfekt kombinasjon av en rolig gate og nærhet til bylivet

Johannes Bruns gate 13A  
3. Etasje

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















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
5-0114/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Johannes Bruns gate 13A, 0452 OSLO  
Gnr 217, bnr 203, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**  
Tonje Beate Svenningsen Lium  
Tom Gustav Christian Tomsson Von Segebaden Starberg

**Kjøpesum og omkostninger**  
9 700 000,- (Prisantydning)  
247 601,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
9 947 601,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
248 670,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
250 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
263 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
10 197 651,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
10 210 651,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**  
1895

**Etasje**  
3

**Antall soverom**  
2

**Arealer**  
BRA-i: 101 kvm  
BRA-e: 6 kvm  
Totalt BRA: 107 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:  
BRA-i: 101 kvm.  
Total BRA: 101 kvm.

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

5. etasje:  
BRA-e: 3 kvm.  
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

### Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, bad, toalett, to soverom og bod. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod og en kjellerbod på hhv. 3 kvm.

### Standard

Entré:  
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys gang som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Leiligheten er påkostet og gjennomført med tidsriktig uttrykk og nydelige detaljer. Det er god plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rom.

Åpen kjøkken- og stueløsning:

Leiligheten har et stort, sosialt spisekjøkken med kjøkkenøy og god plass til stor spisegruppe. Klassisk innredning fra 2023 med profilerte fronter og

komposittbenkeplate. Underliggende oppvaskkum med ettgrepsblande batteri. Det er integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp med integrert kullfilterventilator. Det er rikelig med lagringsplass i både skap og skuffer, og takhøyden er utnyttet til det maksimale med ekstra overskap. Dette kjøkkenet passer perfekt for deg som er glad i å lage mat. Kjøkkenet har stor og sosial løsning hvor det er god plass til både hverdag og hyggelige middagselskaper.

Fantastisk, lys og innbydende hjørnestue av god størrelse. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. I stuen er det generøs takhøyde på hele 3,08 meter og store vindusflater med lysinnslipp fra flere himmelretninger. Her er det godt lysinnslipp gjennom hele dagen. De dype, tidstypiske vinduspostene er perfekt for lagring, planter og pynt. Videre er de flotte, klassiske detaljene som rosetter og nydelig stukkatur godt bevart. Rommet har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. Videre har rommet en nydelig peis som sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Leiligheten ble pusset opp i 2023 i regi av De Lilla. Det ble lagt ny, en-stavs parkett og veggene er holdt i behagelige fargetoner.

To soverom:

Leiligheten har to gode soverom. Eksklusivt hovedsoverom hvor det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er rikelig med lagringsplass i garderobeskap langs den ene veggen. Rommet har behagelig teppegulv og veggene er malt i en behagelig fargetone. Det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Begge soverommene har store vindusflater som gir godt med lys og luft

Bad:

Stort og tidløst bad med flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Badet inneholder dusjkabinett og baderomsinnredning med skap, servant med ettgrepsblande batteri fra Hansgrohe og speil. Det er opplegg for vaskemaskin.

Separat toalett:

Praktisk, separat toalett med adkomst fra gangen. Rommet har flislagte overflater og downlights i himling, og er utstyrt med toalett og servantskap med ettgrepsblande batteri fra Damixa.

Overflater:

Gulv: Enstavs parkett, teppe på hovedsoverommet og fliser på badet og toalettrommet.

Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet.

Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden målt til 3,08 meter.

## Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringszone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført i vår eier tid. Vet ikke om det er utført i tidligere eiertid.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket er skiftet samt enkelte takvinduer. Vet ikke navnet på firmaet. Viser til Soon Takst AS v/Thor Arne Breida som har utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Takrehabiliteringen blir bekreftet utført i 2022 i takrapporten deres.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestre Aker Elektro arbeid utført på våren 2023. Belysning, stikkontakter og kjøkken.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift arbeid utført våren 2023. Flytte kjøkken med alt tilhørende vann og avløpsarbeid. Også satt inn ny varmtvannsbreder med alt tilhørende arbeid.

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

Ja

Beskriv: Vet bare at det er sprekk i fliser på bad.  
Fremkommer også av tilstandsrapport. Utover informasjonen i tilstandsrapporten er vi ikke klar over andre feil.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke om det er feil ved dreneringen, men fremkom av takstrappen fra Soon Takst at drenering bakgård var et prioriteringsområde videre at kjelleren fremstår fuktig. Vet ikke om dette skyldes feil eller hva det skyldes.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger en standard tilstandsrapport ved salg. Utarbeidet i mars 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen er tatt 05.03.2026 av takstmann.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget i sin helhet. Selger har alt av dokumentasjon på arbeid han har fått gjort i boligmappa. Det ligger også noe dokumentasjon på tidligere arbeider på boligmappa.

### Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

### Byggemåte

Bygget:

- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med plater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:

- Vinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra 1982 og 1987.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør og baktrappedør med brann- og lydklassifisering B30/35dB.
- Varmtvannsbereder er plassert på oppbygget platå. Størrelse 194 liter fra 2023.

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:

- Vinduer og dører:

Karmer er utvendig værslitte med tørt treverk og malingsavflassing. Fler vindu tar i karm og har behov for justering. Disse avvikene fører til at vinduene påtar seg mer slitasje og er mer utsatt for fukt.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Dette gjør konstruksjonen og vinduene mer utsatt for fukt.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.

- Kjøkken:

Avtrekk: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen. Kullfiltre fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

- Toalettrom:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

- Avløpsrør:

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Eldre innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannledninger:

Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

- Ventilasjon:

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft),

utover muligheten for åpning av vindu. Dette fører til dårligere ventilering av oppholdsrommene samt inneklimate.

- Membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen på grunn at det innebærer risiko for skade på innredning. Inspeksjon av sluket ble gjort etter beste evne med kamera.

Rørføringer gjennom vegg bak dusj har ikke membran / mansjette. Dette kan føre til fukt inn i konstruksjonen og fortsatt bruk av dusjkabinett må gjøres.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

- Sanitærutstyr:

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

- Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom:

Oppsummering av overflater:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, samt sprekker i flere gulvfliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Overflaten har omfattende skader. Riss / sprekker i flisfuger og fliser kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Kjøkken er flyttet ut til stuen og tidligere kjøkken er gjort om til soverom. Vegg mellom stuen er revet for å lage en åpen stue kjøkken løsning.

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner i stue og soverom
- Milli varmeovn under vindu ved spisebord og under vindu kjøkken
- Floss lampe over kjøkkenøy
- Vaskemaskin på badet

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

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

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### **Adgang til utleie**

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf.

eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### **Oppvarming**

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovn
- Peis
- Gulvvarme på badet

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

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 555 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## **Økonomi**

### **Felleskostnader**

Kr 6 661,- pr. mnd.

Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Bredbånd: 229,-

Felleskostnader: 4 672,-

Lån Boligbanken avdrag: 261,-

Lån Boligbanken renter: 1 499,-

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

## Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

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

## Eiendomsskatt

Kr 3 049,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 390 595,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 562 380,- 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 markedsværdien 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 markedsværdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Johannes Brunsgate 13, orgnr. 994191640

### Om sameiet

- Sameiets navn er Sameiet Johannes Brunsgate 13.
- Sameiet består av 17 seksjoner, hvorav 16 seksjoner er boligseksjoner og 1 seksjon er næringsseksjon.
- Forretningsfører er Bori BBL.
- Vaktmestertjeneste fra Boligforvalterne AS.
- Sameiet har en avtale med HomeNet AS

Det pågår et arbeid med å oppdatere callinganlegg,

inkludert erstatning av telefon i leilighet som fungerer dårlig. Dette er innenfor dagens vedlikeholds-kalkyler og sameiet har økonomi til dette.

Fukt i kjeller sees på av styret p.t. og mulig det vil bli installert avfukter.

## Forretningsfører

Bori BBL

## Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 247 601,- pr. 31.12.2025

Avdrag: Kr 0,-

Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: BOLIGBANKEN ASA

Rente: 7,30%

Type: Annuitetslån

Term: 4

Restgjeld: 3 359 289

Løpetid: 01.01.23 - 30.09.52

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Fellessgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Fellesformue

Kr 21 454,- pr. 31.12.2025

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2024) regnskap viste et overskudd på kroner 115 807. I innværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 80 876,-.

## Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Utvendige markiser er ikke tillatt å montere.
- Tillatt med barnevogn under trapp.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

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

## Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer.

## Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 79683641

# Tomt

## Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 482 kvm (Eiertomt)

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

## Radonmåling

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

# Områdebeskrivelse

## Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det

gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. Flere barnehager og skoler i nærheten.

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

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

Umiddelbar nærhet:

- Stensgata trikkestop
- Stensparken
- Søndagsåpen dagligvare (Joker/Bunnpris)
- Bislett Delikatesser
- Bysykkelstativ

Innen 5 minutters gange:

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

Innen 10 minutters gange:

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

Innen ca. 15 minutters gange:

- St. Hanshaugen park
- Bogstadveien – Oslos mest attraktive handlegate
- Gutta på Haugen delikatesse
- OsloMet og Ullevål sykehus

# Offentlige forhold

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkken er flyttet ut til stuen og tidligere kjøkken er gjort om til soverom. Vegg mellom stuen er revet for å lage en åpen stue kjøkken løsning. Badet er ikke tegnet inn på originale tegninger.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

#### **Pågående byggesaker**

Sofies gate 72 - bruksendring av tørkeloft til to nye leiligheter, fasadeendringer. Saksnummer 202508630

Johannes Bruns gate 10 - bruksendring og fasadeendring, utbygging av loftsetasje til leilighet (H0402). Saksnummer 202514102

Johannes Bruns gate 8 B - etablering av heis, utvidelse av H0401, fasadeendringer i form av et takvindu og fire taklugger. Saksnummer 202509242

Johannes Bruns gate 12 D og E - oppføring av åtte balkonger. Saksnummer 202513495

Johannes Bruns gate 14 B - endring av bærende konstruksjon, våtrom, brudd på brannskille og fasadeendring. Saksnummer 202507416

Thereses gate 20 - mulig ulovlig bruksendring av næringslokale til bolig. Saksnummer 202505983

Thereses gate 18 - bruksendring av areal til bolig. Saksnummer 202522420

#### **Boplikt**

Det er ikke boplikt for eiendommen.

#### **Odelsrett**

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/217/203/7:

06.02.1896 - Dokumentnr: 900669 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:203

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2026 - Dokumentnr: 268667 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

19.11.2004 - Dokumentnr: 79729 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 104/1311

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 5, 8, 11 og 15.

25.11.2009 - Dokumentnr: 900842 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 80/1311

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 104/1311

25.11.2009 - Dokumentnr: 900842 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 104/1411

#### **Legalpant**

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

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

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappview/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglers, 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 budforhøvelser 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](http://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 kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik). Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling 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.

Eiendomsめglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsめglingsforskriften § 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 609,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 334,- 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 13. mars 2026

### **Megler**

Carl Christian Stierna, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 99043439

### **Megler 2**

Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf. 97174157

### **Meglerforetaket**

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

### **Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

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

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

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

# Johannes Bruns gate 13A

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

<b>Bolteløkka skole (1-7 kl.)</b>	<b>3 min</b> 🚶
366 elever, 19 klasser	0.3 km
<b>Ila skole (1-7 kl.)</b>	<b>15 min</b> 🚶
550 elever, 28 klasser	1.1 km
<b>Marienlyst skole (1-10 kl.)</b>	<b>16 min</b> 🚶
975 elever, 70 klasser	1.3 km
<b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b>	<b>8 min</b> 🚶
417 elever, 24 klasser	0.7 km
<b>Kristelig gymnasium (8-10 kl.)</b>	<b>9 min</b> 🚶
412 elever, 30 klasser	0.8 km
<b>Heltberg Bislett</b>	<b>8 min</b> 🚶
<b>Akademiet videregående skole O...</b>	<b>9 min</b> 🚶
450 elever	0.8 km

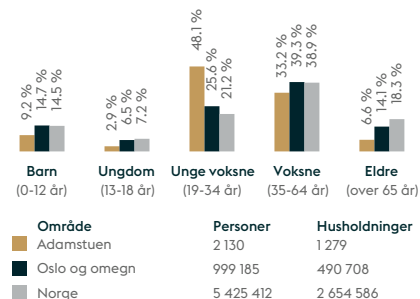
## Offentlig transport

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

## Barnehager

<b>Fagerborggaten barnehage (0-5 ...)</b>	<b>8 min</b> 🚶
70 barn	0.6 km
<b>Fagerborg menighetsbarnehage (...)</b>	<b>8 min</b> 🚶
68 barn	0.6 km
<b>Rosenborg barnehage (1-5 år)</b>	<b>8 min</b> 🚶
44 barn	0.7 km

## Aldersfordeling



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

## Naboskapet

Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

## Sport

🚶 <b>Ullevålsvn. spesialscole</b>	<b>1 min</b> 🚶
🚶 <b>Stensparken - balløkke</b>	<b>3 min</b> 🚶
🚶 <b>The Work Out</b>	<b>3 min</b> 🚶
🚶 <b>EVO Adamstuen</b>	<b>4 min</b> 🚶

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

— Sitat fra en lokalkjent

## Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

## Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

# Johannes Bruns gate 13A 0452 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

BRA: 107 m<sup>2</sup>

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 5.3.2026 (Gyldig til 5.3.2027)

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

2

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 217 BNR: 203 SNR: 7

Mathias Walla Brandshaug  
Komplett Taksering AS

mwb@ktaksering.no  
45276275

Johannes Bruns gate 13A  
0452 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40615>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Utvidet el-kontroll

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom	

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	
Etasjeskille og gulv på grunn	
Kjøkken	
Toalettrom	
Avløpsrør	
Vannledninger	
Ventilasjon	
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	
Våtrom - Sanitærutstyr	
Våtrom - Ventilasjon	

#### Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjøkken er flyttet ut til stuen og tidligere kjøkken er gjort om til soverom. Vegg mellom stuen er revet for å lage en åpen stue kjøkken løsning.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
5.3.2026

Rapportdato  
5.3.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Tom Gustav Christian Tomsson Von Segebade Starberg  
Navn: Tonje Beate Lium Starberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Mathias Walla Brandshaug  
Firma: Komplet Taksering AS  
Tittel:  
Profesjonsansvarsforsikring: IF Forsikring

Telefon: 45276275  
Epost: mwb@ktaksering.no  
Adresse: Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo



### Informasjon om boligen

Adresse: Johannes Bruns gate 13A, 0452 Oslo

Kommunen:	301	Gårdsnr:	217	Bruksnr:	203	Festenr:
Seksjonsnr:	7	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1895					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med plater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	101	101 Romfordeling: Gang, stue, kjøkken, bad, toalett, 2 soverom og bod.	0	0	0
Loft	3	0	3 Romfordeling: Bod.	0	0
Kjeller	3	0	3 Romfordeling: Bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>107</b>	<b>101</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Inndører i hvit malt utførelse. Entrédør og baktrappedør med brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1982 og 1987.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Karmen er utvendig værslitte med tørt treverk og malingsavflassing. Fler vindu tar i karm og har behov for justering. Disse avvikene fører til at vinduene påtar seg mer slitasje og er mer utsatt for fukt.</p> <p>Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Dette gjør konstruksjonen og vinduene mer utsatt for fukt.</p> <p>Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandlinger og justeringer/smøring må påregnes.	

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Ved enkel nivellering i det største soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.

Tilstandsgraden er satt basert på NS3600-2025.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

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

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, kompositt benkeplate som har underliggende oppvaskkum med ett greps blandeblender. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, mikroovn, stekovn og platetopp med integrert kullfilterventilator.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

### Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen. Kullfiltre fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	

## 6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjøkken er flyttet ut til stuen og tidligere kjøkken er gjort om til soverom. Vegg mellom stuen er revet for å lage en åpen stue kjøkken løsning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei

**Oppsummering av toalettrom****TG-2**

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servantskap med ett greps blande batteri fra Damixa.

Toalettet står løst / vinglete. Et toalett som gynger eller beveger seg, kan bryter forseglingen mot avløpsrøret og gulvet som videre kan påføre disse delene skader.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å feste toalettet tilstrekkelig.  
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

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

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Synlig avløp i plast og hovedrør i støpejern.

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Eldre innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.	

## 6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har opplyst om arbeider de har hatt i forbindelse med oppgradering av boligen i 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Selger har alt av dokumentasjon på arbeid han har fått gjort i boligmappa. Det ligger også noe dokumentasjon på tidligere arbeider på boligmappa.	
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Selger har alt av dokumentasjon på arbeid han har fått gjort i boligmappa.	
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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på oppbygget platå.	
Årstall	
2023.	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Dette fører til dårligere ventilering av oppholdsrommene samt innklimaet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

## 6.11 Våtrom



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert etter byggeår men ukjent årstall og omfang. Tidligere prospekt sier badet er fra 2005.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-3

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, samt sprekker i flere gulvfliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Overflaten har omfattende skader.

Riss / sprekker i flisfuger og fliser kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk.

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk og planlegge oppgradering.

Kostnadsestimat er kun basert på fornyelse av overflater.

#### Kostnadsestimat overflater

20 000 - 100 000

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen på grunn at det innebærer risiko for skade på innredning. Inspeksjon av sluket ble gjort etter beste evne med kamera.

Rørføringer gjennom vegg bak dusj har ikke membran / mansjette. Dette kan føre til fukt inn i konstruksjonen og fortsatt bruk av dusjkabinett må gjøres.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og servantskap med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres. Dette for å unngå videre skader eller svekkelser innredningen.

#### Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilstrekkelig tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt tidligere hulltaking fra bod inn mot badet hvor det er installert inspeksjonsluke.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

#### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Tom Gustav C Starberg	9578-5998-4-1366311	2026-03-06 14:40:24
Tonje Lium	9578-5998-4-2233738	2026-03-06 15:14:22



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  
6. mars 2026

Oppdragsnummer  
5-0114/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Johannes Bruns gate 13A, 0452 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik St. Hanshaugen
<b>Selgere</b> Tonje Beate Svenningsen Lium, Tom Gustav Christian Tomsson Von Segebade Starberg	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 15. august 2022	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 79683641 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

## Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført i vår eier tid. Vet ikke om det er utført i tidligere eiertid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket er skiftet samt enkelte takvinduer. Vet ikke navnet på firmaet. Viser til Soon Takst AS v/Thor Arne Breida som har utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Takrehabiliteringen blir bekreftet utført i 2022 i takstrappporten deres.

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

Nei

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vestre Aker Elektro arbeid utført på våren 2023. Belysning, stikkontakter og kjøkken

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Christiania Rørleggerbedrift arbeid utført våren 2023. Flytte kjøkken med alt tilhørende vann og avløpsarbeid. Også satt inn ny varmtvannsbreder med alt tilhørende arbeid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vet bare at det er sprekk i fliser på bad. Fremkommer også av tilstandsrapport. Utover informasjonen i tilstandsrapporten er vi ikke klar over andre feil.

---

**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

Eventuell kommentar: Vet ikke om det er feil ved dreneringen, men fremkom av takstrappporten fra Soon Takst at drenering bakgård var et prioriteringsområde videre at kjelleren fremstår fuktig. Vet ikke om dette skyldes feil eller hva det skyldes.

---

**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: Foreligger en standard tilstandsrapport ved salg. Utarbeidet i mars 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Målingen er tatt 05.03.2026 av takstmann

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 5-0114/26**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Tonje Lium**

Dato

**2026-03-06**

Navn

**Tom Gustav C Starberg**

Dato

**2026-03-06**

Identifikasjon



Tonje Lium


Identifikasjon



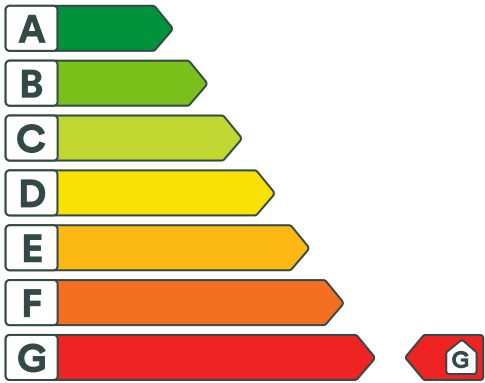
Tom Gustav C Starberg




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



Adresse <b>Johannes Bruns gate 13A, 0452 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>09.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-268036</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80531125</b>
Gårdsnummer <b>217</b>	Bruksnummer <b>203</b>
Seksjonsnummer <b>7</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>






## 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 <b>1895</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>101,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>101,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>5</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>377,92 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>377,92 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>40 716 kWh</b>
---	---



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 04.03.26  
Vår ref.: 4205 / 7  
Meglerns ref.: 5-0114/26

## Boligopplysninger

<b>Seksjon</b>	7	<b>Bolignr</b>	H0301
<b>Boligselskap</b>	4205 Sameiet Johs Brunsgt 13	<b>Etasje</b>	3.etg
<b>Adresse</b>	Johannes Bruns gate 13 A, 0452 OSLO	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Tom Gustav Christian Starberg, Tonje Beate Svenningsen Lium	<b>Bygningstype</b>	

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 04.03.26: kr 6 661,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Bredbånd	229	229	229	229	229	229
Felleskostnader	4 672	4 672	4 672	4 672	4 672	4 672
Lån Boligbanken avdrag	261	261	261	261	261	261
Lån Boligbanken renter	1 499	1 499	1 499	1 499	1 499	1 499
<b>Total</b>	<b>6 661</b>	<b>6 661</b>	<b>6 661</b>	<b>6 661</b>	<b>6 661</b>	<b>6 661</b>

## Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,30%	4	3 359 289	247 601	01.01.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25				30.09.52

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,30%	4	3 359 289	01.01.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.12.25			30.09.52

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	4205 Sameiet Johs Brunsgt 13 (orgnr. 994191640)
<b>Antall enheter</b>	17
<b>Styrets e-post</b>	styret@jb13.no
<b>Styreleder</b>	Eirill Hafan (46965432)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring AS (Polise 79683641)
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	217/203
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen
<b>Styregodkjenning</b>	Nei

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 247 602,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 1 526,00
<b>Formue</b>	kr 21 454,00	<b>Utgifter</b>	kr 19 524,00

## Merknader

Dyrehold: Se vedtektene § 3-2 og husordensreglene punkt 5

Tv/Bredbånd: Sameiet har en avtale med HomeNet AS. Spørsmål kan rettes til HomeNet på telefon: 07900 eller se [www.homenet.no](http://www.homenet.no)

Parkering: Se husordensreglene punkt 7.10

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Johannes Bruns gate 13, organisasjonsnummer 994 191 640, avholdes digital, tirsdag den 22. mai 2025, klokken 18:00 digital på Teams. Egen teams-innkalling kommer.**

---

Til behandling foreligger:

### **1 KONSTITUTERING**

- a) Valg av møteleder.
- b) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- c) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- d) Godkjenning av møteinnkallingen.

### **2 ÅRSBERETNING FOR 2024**

Styret gjennomgår årsberetningen, og gir en oppdatering til seksjonseierne.

### **3 ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

Styret oppdaterer om årsregnskapet.

### **4 GODTGJØRELSER**

Styret foreslår at godtgjørelsen opprettholdes på dagens nivå, slik at 30 000 allokteres til styre og kan fordeles internt etter arbeidsbelastning.

### **5 INNKOMNE SAKER**

#### **5.1 FRA STYRET: Endring av husholdningsregler**

Styret foreslår at det gjøres en presisering i husordensreglene slik at det eksplisitt fremkommer at mating av fugler ikke er tillatt i nærheten av eiendommen. Dette vil gjøre det tydeligere for seksjonseierne at brudd kan medføre økonomiske konsekvenser. Sameiet har hatt store utfordringer med at beboere ikke respekterer advarsler som er gitt rundt dette forholdet, noe som igjen har medført at eiendommen har store utfordringer med duer er å regne som skadedyr.

Det foreslås at punkt 7.5 i Husordensreglene endres til å lyde som følger:

*(opprinnelig ordlyd: Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område.)*

"7.5 Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område. Det samme gjelder mating av duer på Sameiets område."

Det foreslås videre at 8.2 i Husordensreglene endres til å lyde som følger:

*(opprinnelig ordlyd: Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.*

*Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr i sett i forhold til forseelse fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.)*

*"8.2 Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.*

*Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr i sett i forhold til forseelse fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp, eventuelt vil opprydding, f. eks ved behov for vask eller andre tiltak bli fakturert til eier av seksjonen som tidligere er varslet om brudd på husholdningsregler".*

## **5.2 FRA STYRET: Valg av nye tillitsvalgte**

Det skal velges nytt styre. To av dagens styremedlemmer har allerede trukket seg. Tillitsvalgte velges for 2 år om gangen, og det skal velges en styreleder og to styremedlemmer.

## **5.3 FRA STYRET: Tilbakebetaling av lån**

Sameiet har i dag en ikke betydelig sum på konto, med kr 103 786 på sparekonto (buffer), samt kr 255 739 på driftskonto. Samtidig har sameiet to lån, et mindre lån på kr 130 584 hos DNB Bank ASA, samt et større lån på kr 3 384 857 hos Boligbanken AS (nytt tak).

Styret ved nåværende styreleder Sander Danielsen etterspør avklaring på om det er ønskelig at man tar ned penger på bok og bruker dette på tilbakebetaling av lånet hos DNB, eller om seksjonseierne ønsker at sameiet beholder noe midler på bok.

Hittil i år er sameiet kr 37 727 i pluss, og man forventer at det vil bygges videre opp med midler, med mindre større vedlikeholdsprosjekter blir igangsatt.

## **6 EVENTUELT**

Eventuelle andre spørsmål og innspill.

**Oslo, 12. mai 2025**

**Styret i Johannes Bruns gate 13**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags, tale, og stemmerett. Det er kun en stemme per seksjon. Seksjonseieren bekrefter sin deltagelse i den digitale avstemningen.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut. Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

**FULLMAKT**

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

**VEDLEGG - ÅRSREGNSKAP**

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Sameiet Johannes Bruns Gate 13  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 088 264	989 510	1 028 563	1 106 838
Annen driftsinntekt	2	250	27 656	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 088 514</b>	<b>1 017 166</b>	<b>1 028 563</b>	<b>1 106 838</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	34 230	41 836	45 640	34 230
Konsulenttjenester	4	57 680	85 410	56 260	64 999
Kontingenter		2 130	1 990	0	2 499
Rep og vedlikehold	5	76 203	132 821	84 375	66 999
Forsikringer		160 307	140 815	154 860	170 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		168 017	140 908	160 425	196 500
Energi og fyring		18 907	26 621	31 140	25 000
Kabel-TV og telefoni		69 688	69 688	75 000	73 200
Driftskostnader	6	121 404	103 223	88 438	105 000
Andre driftskostnader	7	4 246	10 192	24 690	14 200
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>712 811</b>	<b>753 504</b>	<b>720 828</b>	<b>752 627</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>375 703</b>	<b>263 662</b>	<b>307 735</b>	<b>354 211</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		21 347	18 923	0	0
Finanskostnad		281 242	239 510	233 462	273 335
<b>Sum finansposter</b>		<b>-259 895</b>	<b>-220 587</b>	<b>-233 462</b>	<b>-273 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>115 807</b>	<b>43 075</b>	<b>74 273</b>	<b>80 876</b>
Overført til annen egenkapital	8	0	43 075	0	0
Overført udekket tap	8	115 807	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>115 807</b>	<b>43 075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2024

Sameiet Johannes Bruns Gate 13

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		33 841	39 845
Kundefordringer		23 579	12 394
Bankinnskudd, kasse o.l.		271 546	236 138
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>328 966</b>	<b>288 377</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>328 966</b>	<b>288 377</b>

Balanserapport 2024 for Sameiet Johannes Bruns Gate 13

## Balanse 31.12.2024

Sameiet Johannes Bruns Gate 13

Alle beløp i NOK

Note 2024 2023

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap	8	-3 220 078	-3 335 885
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 220 078</b>	<b>-3 335 885</b>

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 525 145	3 589 756
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 525 145</b>	<b>3 589 756</b>

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		18 697	13 806
Annen kortsiktig gjeld	10	5 202	20 700
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 899</b>	<b>34 506</b>

##### Sum gjeld

**3 549 044**                      **3 624 262**

##### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**328 966**                      **288 377**

Sameiet Johannes Bruns Gate 13

Sander Kornelius Karlsen Danielsen  
Styrets leder

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	678 360	633 900	678 089	678 088
Stipulerte renter	324 304	288 602	275 474	290 575
Stipulerte avdrag	10 528	0	0	63 103
Kabel TV/bredbånd	75 072	67 008	75 000	75 072
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 088 264</b>	<b>989 510</b>	<b>1 028 563</b>	<b>1 106 838</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	250	27 656	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>250</b>	<b>27 656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Andre inntekter gjelder innbetaling for nøkkelbestilling.

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	6 666	0	0
Godtgjørelse til styre- og	30 000	30 000	40 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	5 170	5 640	4 230
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>34 230</b>	<b>41 836</b>	<b>45 640</b>	<b>34 230</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 375	4 375	4 775	5 000
Forretningsførerhonorar	51 948	49 635	51 485	54 999
Andre forvaltningstjenester	1 357	31 400	0	5 000
<b>Sum konsulent tjenester</b>	<b>57 680</b>	<b>85 410</b>	<b>56 260</b>	<b>64 999</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Vedlikehold bygg	22 406	80 063	20 000	24 999
Vedlikehold elektro	8 132	15 773	15 000	12 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 130	0	20 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	34 535	16 986	14 375	20 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	20 000	15 000	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>76 203</b>	<b>132 821</b>	<b>84 375</b>	<b>66 999</b>

**Note 6 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Vaktmestertjenester	61 109	37 995	37 057	42 000
Renholdstjenester	60 295	65 228	51 381	63 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>121 404</b>	<b>103 223</b>	<b>88 438</b>	<b>105 000</b>

**Note 7 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Søppeltømming/container	2 500	1 985	5 190	5 000
Annet driftsmateriale	48	3 436	10 000	5 000
Lisenser/software	313	3 585	5 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	0	2 000	3 000
Øredifferanser	185	-14	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	2 500	1 200
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>4 246</b>	<b>10 192</b>	<b>24 690</b>	<b>14 200</b>

#### Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 335 885	-3 378 960
Tilført til/fra EK fra årets resultat	115 807	43 075
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 220 078	-3 335 885
Udekket tap 31.12	-3 220 078	-3 335 885
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-3 220 078</b>	<b>-3 335 885</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

#### Note 9 Gjeldsbrevlån

##### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 7,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2023

3 473 026

Nedbetalt tidligere

44 605

Nedbetalt i år

33 860

Lånesaldo 31.12

3 394 561

Beregnet innfrielsesdato: 01.10.2052

##### **DNB BANK ASA**

Renter 31.12.24: 7,75%, løpetid 8 år

Opprinnelig 2021

226 926

Nedbetalt tidligere

65 592

Nedbetalt i år

30 750

Lånesaldo 31.12

130 584

Beregnet innfrielsesdato: 01.03.2029

**Sum langsiktig gjeld**

**3 525 146**

**Note 10 Annen kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	1
Forskudd fra kunder	0	9 696
Påløpt rente	1 565	1 697
Andre påløpte kostnader	3 636	0
Annen kortsiktig gjeld	0	9 306
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>5 202</b>	<b>20 700</b>

Andre påløpte kostnader gjelder strøm desember.

**Note 11 Arbeidskapital**

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>253 870</b>	<b>273 129</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	115 807	43 075
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-64 610	-62 333
B. Årets endring i arbeidskapital	51 197	-19 259
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>305 068</b>	<b>253 870</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	328 966	288 377
- Kortsiktig gjeld	23 899	34 506
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>305 068</b>	<b>253 870</b>

## 4205 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn

Danielsen, Sander K K

Dato

2025-04-14

Identifikasjon

 Danielsen, Sander K K



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

**VEDLEGG – ÅRSBERETNING**

## ÅRSBERETNING FOR 2024

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 10. mai 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret (frem til Mai 2025):

Styreleder:	Sander Danielsen	2023 (2 år)
Styremedlem:	Natalia Thobru (fratrådt)	2023 (2 år)
Styremedlem:	Martin Tverbakk (fratrådt)	2023 (2 år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 17 seksjoner, hvorav 16 seksjoner er boligseksjoner og 1 seksjon er næringsseksjon.

Sameiets eiendom har Gårdsnr. 217 og Bruksnr. 203 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994 191 640.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

#### Sameiets lån:

Sameiet har lån i Boligbanken og lån i DNB Bank ASA.

Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Boligforvalterne AS.

Kontaktinformasjon: Bendiks Vik, Tlf 45 16 45 16, [bendiks@boligforvalterne.no](mailto:bendiks@boligforvalterne.no).

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar

1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å

etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

**Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

**TV og Bredbånd:**

Sameiet har avtale med GlobalConnect AS.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til GlobalConnect på telefon 07900 eller på [www.GlobalConnect.no](http://www.GlobalConnect.no).

**Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med forsikringsnummer 79683641.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringssselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringssselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Sameiet har i 2024 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 15 547 for 2023.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Innkrevingsetaten.

**Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

**STYRETS ARBEID**

- **Vedlikehold:** Det har pågått mindre vedlikeholdsarbeid, blant annet av mur.
- **Oppgraderinger:** Styret har påfølgende årsmøtet av 2024 ikke gjennomført noen oppgraderinger, da man opplevde at det ikke var ønskelig av seksjonseierne.
- **Styremøter og -kontakt:** Styret har hatt daglig kontakt om små og store gjøremål og beslutninger, som bl.a. nevnt ovenfor. To av styremedlemmene trakk seg desember 2024/januar 2025 som følge av flytting. Fra dette tidspunktet har det kun vært styreleder som har stått for daglig drift.

#### **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2024 var totalt kr 1 088 514  
 Dette er kr 59 951 høyere enn budsjettet.

Kostnadene i 2024 var totalt kr 972 706 (inkludert netto finanskostnader).  
 Dette er kr 18 416 høyere enn budsjettet. Hovedårsaken til avviket skyldes i hovedsak økte kostnader til brannsikring.

Resultatet av driften for året 2024 viser et positivt årsresultat på kr 43 075.  
 Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

#### **BUDSJETT 2025**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.  
 Budsjettet ligger vedlagt.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 37 771.  
 For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

##### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med prisutviklingen i 2025, har styret budsjettet med økte energikostnader sammenlignet med 2024.

##### **Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2025.

Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Premien kan også reguleres ut ifra økte kostnader på stål og treverk etc. som benyttes ved utbedringer.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune i 2025:**

Renovasjonsavgiften økes med 4%  
Vann- og avløpsavgiften økes med 30%.

**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 12. mai 2025

Styret i Johannes Bruns gate 13

Sander Danielsen  
Styreleder

**PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE**  
**I**  
**SAMEIET JOHANNES BRUNS GATE 13 (ORG. NO. 994 191 640)**  
**("SAMEIET")**

Møtedato: 22. mai 2025

Møtetidspunkt: kl. 18:00 – 19:10

Møtested: Elektronisk, holdt over teams.

Til stede: 12 seksjonseiere av totalt 17 stemmeberettigede.

**Til behandling foreligger:**

**1 KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble sameier, og eksisterende styreleder Sander Kornelius Danielsen foreslått.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

11 av 17 seksjonseiere møtte opp og samtlige seksjonseiere ble foreslått godkjent som stemmeberettigede.

Seksjon 1 – Miriam

Seksjon 2 – Morten og Sara

Seksjon 3 – Christian Rasmussen

Seksjon 4 – Vegard og Mia

Seksjon 5 – Ikke tilstede

Seksjon 6 – Espen Iversen

Seksjon 7 – Christian

Seksjon 8 – Sander Kornelius Danielsen

Seksjon 9 – Sindre Svendsen og Ingrid

Seksjon 10 – Per Erik

Seksjon 11 – Ikke tilstede

Seksjon 12 – Ikke tilstede

Seksjon 13 – Ikke tilstede

Seksjon 14 – Vera og Kjetil

Seksjon 15 – Kasper

Seksjon 16 – Næringsseksjon – Ikke tilstede

Seksjon 17 – Athina

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt.

C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen  
Sander Kornelius Danielsen ble foreslått som protokollfører, og Sindre Svendsen ble foreslått som protokollvitne.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt.

D) Godkjenning av møteinnkallingen  
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt

## 2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Det vises til styrets årsberetning for 2024 i innkallingen til årsmøtet og det foreslås at denne tas til etterretning.

**Vedtak:** Godkjent.

## 3 ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til årsmøtet, og det foreslås at regnskapet godkjennes. Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

**Vedtak:** Godkjent.

## 4 GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 ble foreslått satt til kr 30 000,- eks arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honorar intern etter arbeidsbelastning.

**Vedtak:** Godkjent

## 5 INNKOMNE SAKER – ENDRING AV HUSHOLDNINGSREGLER

Styret foreslår at det gjøres en presisering i husordensreglene slik at det eksplisitt fremkommer at mating av fugler ikke er tillatt i nærheten av eiendommen. Dette vil gjøre det tydeligere for seksjonseierne at brudd kan medføre økonomiske konsekvenser. Sameiet har hatt store utfordringer med at beboere ikke respekterer advarsler som er gitt rundt dette forholdet, noe som igjen har medført at eiendommen har store utfordringer med duer er å regne som skadedyr.

Det foreslås at punkt 7.5 i Husordensreglene endres til å lyde som følger:

*(opprinnelig ordlyd: Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område.)*

*"7.5 Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område. Det samme gjelder mating av duer på Sameiets område."*

Det foreslås videre at 8.2 i Husordensreglene endres til å lyde som følger:

*(opprinnelig ordlyd: Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.*

*Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr i sett i forhold til forseelse fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.)*

*"8.2 Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.*

*Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr i sett i forhold til forseelse fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp, eventuelt vil opprydding, f. eks ved behov for vask eller andre tiltak bli fakturert til eier av seksjonen som tidligere er varslet om brudd på husholdningsregler".*

**Vedtak:** Vedtatt

## **6 INNKOMNE SAKER: VALG AV NYE TILLITSVALGTE**

Det skal velges nytt styre. To av dagens styremedlemmer har allerede trukket seg. Tillitsvalgte velges for 2 år om gangen, og det skal velges en styreleder og to styremedlemmer.

**Vedtak:**

- Vegard Sørdal velges inn som styremedlem (seksjon 4)
- Eirill Hafan velges inn som styreleder (seksjon 6).
- Morten Hillbom velges inn som styremedlem (seksjon 2).

Det ble fremhevet at det ville være opp til styret selv å fordele ansvarsområder seg imellom. Dagens styreleder, Sander Kornelius Danielsen vil bistå det nye styret i en overgangsfase som observatør.

## **7 FRA STYRET: TILBAKEBETALING AV LÅN**

Sameiet har i dag en ikke betydelig sum på konto, med kr 103 786 på sparekonto (buffer), samt kr 255 739 på driftskonto. Samtidig har sameiet to lån, et mindre lån på kr 130 584 hos DNB Bank ASA, samt et større lån på kr 3 384 857 hos Boligbanken AS (nytt tak).

Styret ved nåværende styreleder Sander Danielsen etterspør avklaring på om det er ønskelig at man tar ned penger på bok og bruker dette på tilbakebetaling av lånet hos DNB, eller om seksjonseierne ønsker at sameiet beholder noe midler på bok.

Hittil i år er sameiet kr 37 727 i pluss, og man forventer at det vil bygges videre opp med midler, med mindre større vedlikeholdsprosjekter blir igangsatt.

**Vedtak:** Godkjent.

## **8           EVENTUELT**

Avslutningsvis ble ordet gitt til seksjonseierne. Det ble blant annet fremhevet at det nye styret sto fritt til å avtale økt egenandel på forsikringen, samt gjøre ytterligere vurderinger rundt kapitalallokering hvis man ikke klarer å "bruke opp" pengene som bygger seg opp.

Man etterlyste også tettere oppfølging av vaktmester. Det ble blant annet fremhevet at:

- det var mangelfull rydding i bakgård;
- tagging ikke tilstrekkelig fjernet,
- Takras-skilt var ikke hengt opp i vinter.

Årsmøtet tok dette til etterretning.

*(signaturside følger)*

Møtet ble hevet kl. 19:10. Protokollen signeres av:

Oslo, 22. mai 2025

**Protokollfører/møteleder**

DocuSigned by:  
*Sander Kornelius Danielsen*  
3E72405C318CB453  
Sander Kornelius Danielsen

**Protokollvitne**

DocuSigned by:  
*Sindre Abusland Svendsen*  
2D7117E501F540E  
Sindre Abusland Svendsen

## INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE FEBRUAR 2025

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Johannes Bruns Gate 13, organisasjonsnummer 994 191 640 ("Sameiet"), avholdes torsdag den 13. februar 2025, klokken 18:00 digital på Teams.**

**Egen teams-innkalling kommer separat.**

---

Til behandling foreligger:

### **1 KONSTITUTERING**

- a) Valg av møteleder.
- b) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- c) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- d) Godkjenning av møteinnkallingen.

### **2 VALG AV NYE STYREMEDLEMMER FOR RESTPERIODE 2025**

Styremedlem Nataliia Thobru og Martin Monsen Tverbakk har solgt sine respektive seksjoner, og flytter fra Sameiet i februar 2025. I denne forbindelse har begge ytret et ønske om å fratre fra styret, hvor førstnevnte allerede formelt har fratrudd.

Det følger av punkt 7-1 i Sameiets vedtekter at styret skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer. Ettersom ordinært årsmøte ikke er planlagt avholdt for mai/juni 2025 er det dermed nødvendig å innkalle til ekstraordinært årsmøte slik at styret kan bli fullt funksjonsdyktig. Dette har også sammenheng med at signaturretten til Sameiet ligger til to styremedlemmer i fellesskap.

Hvis det ikke foreligger interesse blant øvrige seksjonseiere om å involvere seg i styrearbeid i en mellomperiode frem til ordinært årsmøte, vil undertegnede innstille på at punkt 7-1 midlertidig endres slik at styret kan bestå av en person og at signaturrett faller til styreleder alene. Hvis en seksjon uttrykker tilstrekkelig interesse vil man foreslå at 7-1 justeres slik at styret kun må bestå av to medlemmer, også dette for en mellomperiode.

Alternativt vil det være mulig å engasjere eksterne profesjonelle styremedlemmer med de kostnader dette medfører (styreforsikring og representasjonskostnad). Ettersom dette med all sannsynlighet vil medføre en betydelig kostnad er det ønskelig at årsmøte bestemmer dette.

### **3 EVENTUELT**

Eventuelle andre spørsmål og innspill.

**Oslo, 27. januar 2025**

**Styreleder i Johannes Bruns gate 13  
Sander Kornelius Danielsen**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags, tale, og stemmerett. Det er kun en stemme per seksjon. Seksjonseieren€ bekrefter sin deltagelse i den digitale avstemningen.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut. Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

## FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

# VEDTEKTER

for

## Sameiet Johannes Bruns gate 13 (org. nr. 994 191 640)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 27.01.2010. Sist endret på årsmøtet 28.05.19 i forbindelse med oppdatering av Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Sist endret i ordinært årsmøte 14.05.2024, med anledning navnebytte.

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Johannes Bruns gate 13. Sameiet består av 17 boligseksjoner av eiendommen gnr. 217, bnr. 203 i Oslo kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19. november 2004.

### 2. Rettslig råderett

#### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

### 3. Bruken av boligen og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

#### 3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(7) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold jfr. eierseksjonsloven § 34.

### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet jfr. eierseksjonsloven § 35.

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13 og jfr eierseksjonslovens § 39.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Styreleder velges særskilt.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

### **8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte**

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **8-7 Vedtak på årsmøtet**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

(6) Det kreves vanlig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og 39.

### **9-2 Mindretallsvern**

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

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

## HUSORDENSREGLER for Sameiet Johannes Bruns gate 13

### 1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret. Sameiere og beboere/leietagere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner <<http://www.lovdatab.no/all/tl-19970523-031-004.html#26>> av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/ beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27 <<http://www.lovdatab.no/all/tl-19970523-031-004.html#27>> .

### 2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

### 3. SØPPEL

Søppelhuset i bakgården er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes. Papp og papir skal legges i papir kassene sammenbrettet. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

### 4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området. Blomsterkasser og krukker i gang er ikke tillatt. Utvendige markiser er ikke tillatt å montere.

### 5. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Dyr skal være merket med eiers telefonnummer.

### 6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

## 7. FELLESAREALER

7.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som Forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

7.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

7.3. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Vaktmester skal fjerne ovennevnte gjenstander på sine regelmessige inspeksjoner.

Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgang A.

7.4. Sameiere/beboere skal ikke legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke dunk(e) for papp og papirgjenvinning i bakgården.

7.5. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område.

7.6. Oppganger, kjeller eller baktrapp skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

7.8. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

7.9. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og kjeller.

7.10. Parkerings-bestemmelsene finnes på oppsatte skilt. Det er ikke tillatt å parkere i bakgården. Overtredelse vil medføre bot og eventuelt bortkjøring for eiers egen regning og risiko.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander, tilhengere etc. på fellesarealer i bakgård. Tilhengere og andre gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

7.11. På grunn av brannvern relaterte årsaker er det null toleranse for lagring, plassering av eiendeler i trappoppganger. (eks, stige, ski, sykkel, barnevogner, kasser, potteplanter, sko etc.) All lagring skal skje på anviste plasser i kjelleren eller i egne boder.

## 8.. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

8.1. Ved to eller flere brudd på husordensreglene (der seksjonsnummer eller eier er dokumentert) vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen.

8.2. Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr i sett i forhold til forseelse fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.

Styret 15.09.2010.

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-217/203/0/7</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Johannes Bruns gate 13A 0452 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 049,00
Fakturamottaker:	Starberg Christian Johannes Bruns Gate 13a 0452 OSLO		
Eiernavn:	Starberg Christian	<b>Totalt</b>	<b>NOK 3 049,00</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	762,25	0,00	26030000184385028	11909397	05.03.2026	25.03.2026
<b>Totalt å betale</b>			<b>762,25</b>					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	3 049,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>3 049,00</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Forandring av leilighet på loft.

Jonhans' Bebyggelse 13		K 57/100
------------------------	--	----------

Byrå Det Y. JENSEN  
Akersgt. 20  
0 2 1 0

Bygningsmester Carsten Christensen  
Sportsveien 20  
0 2 1 0 - 3

17. april 1967.

HG:bl:

Handskrevet

Denne ferdigattest er gyldig for arbeidet som er beskrevet i denne attesten og kan ikke overføres til de bygningene som er beholdt



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Rodeo Arkitekter AS  
Youngstorget 2 A  
0181 OSLO  
hs@rodeo-arkitekter.no

Dato: 04-12-2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200806372-19  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Na Stephansen

Arkivkode: 531

Byggeplass: JOHANNES BRUNS GATE 13 Eiendom: 217/203  
Tiltakshaver: Eskalamy Invest AS Adresse: Plassen 28, 3475 SÆTRE  
Søker: Rodeo Arkitekter AS Adresse: Youngstorget 2 A, 0181 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksending

---

### **FERDIGATTEST - JOHANNES BRUNS GATE 13**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg: etablering av en ny keilighet og utvidelse av eksisterende hjørneleilighet på loftet.

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

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



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Puls Arkitekter AS  
Postboks 135 Vinderen  
0319 OSLO

Deres ref.:  
Sven Arne Skjånes

Vår ref. (saksnr.):  
202457409 - 6  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Jørgen Ekseth Lundsænet

Dato: 11.11.2024

Adresse: JOHANNES BRUNS GATE 13A  
Tiltakshaver: MARI MOLAND  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 217/203/0/0  
Søker: Puls Arkitekter AS  
Tiltaksart: Bruksendring

## Ferdigattest - Johannes Bruns gate 13 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring, som vi mottok 07.11.2024.**

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

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457409			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	13.06.2024	1/9
Plan 1 etasje	A20-02	13.06.2024	1/12
Fasade	A40-02	13.06.2024	1/14

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Jørgen Ekseth Lundsauet - saksbehandler**  
**Hildegunn Ohren - enhetsleder**

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:  
MARI MOLAND, JOHANNES BRUNS GATE 13 A, 0452 OSLO



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS  
Lyngveien 21B  
1182 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201416321-4  
Oppgås alltid ved henvendelse

Saksbeh: May Holm

Dato: 09.06.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: JOHANNES BRUNS GATE 13 Eiendom: 217/203/0/0  
Tiltakshaver: URBAN BOLIG AS Adresse: Olaf Ryes plass 5 A, 0552 OSLO  
Søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS Adresse: Lyngveien 21B, 1182 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

### FERDIGATTEST - JOHANNES BRUNS GATE 13

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 03.06.2015 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 og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416321			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	27.11.2014	1/14
Plan loft		27.11.2014	1/16
Snitt		24.11.2014	1/17
Fasade mot nord		24.11.2014	1/18
Fasade mot vest		24.11.2014	1/19

#### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-ciendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.06.2015 av:*

*May Holm - Saksbehandler*



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 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

V. 238.99



19.55

- 1. Anvendelse -
- 2. Anvendelse -
- 3. Anvendelse -
- 4. Anvendelse -

### Expeditions-Dokument - No 1

Udgivet af *Et grundtvoldskommunebestyrelse*  
 med Nr. *72<sup>de</sup> Topics gade*  
 Dato *31<sup>de</sup> Juli 1895* Aftenskrift



*Overenskomst om Opbeholdning af Børn i  
 -Børnehjemmet 31<sup>de</sup> Juli 1895*  
 her i Brevet

*Bestyrelsen  
 over  
 Børnehjemmet*

Overenskomst om opbeholdning af børn i Børnehjemmet. Børnehjemmet er  
 oprettet som en almennyndelig institution, og det er en af sine hovedopgaver  
 for om muligt at indtage og opbevare så mange af de børn, som  
 det er nødvendigt, og som ikke kan blive hjemme med deres forældre  
 eller andre nære pårørende, og som ikke kan blive opdraget i hjemmet  
 eller i andre almennyndelige institutioner. Børnehjemmet er oprettet  
 som en almennyndelig institution, og det er en af sine hovedopgaver  
 for om muligt at indtage og opbevare så mange af de børn, som  
 det er nødvendigt, og som ikke kan blive hjemme med deres forældre  
 eller andre nære pårørende, og som ikke kan blive opdraget i hjemmet  
 eller i andre almennyndelige institutioner. Børnehjemmet er oprettet  
 som en almennyndelig institution, og det er en af sine hovedopgaver  
 for om muligt at indtage og opbevare så mange af de børn, som  
 det er nødvendigt, og som ikke kan blive hjemme med deres forældre  
 eller andre nære pårørende, og som ikke kan blive opdraget i hjemmet  
 eller i andre almennyndelige institutioner.



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

BALKONGTEAM AS  
Trondheimsveien 426  
0953 OSLO

Deres ref: Vår ref (saknr): 201409419-6  
**Oppgis alltid ved henvendelse** Saksober: Anne Marit Vagstein Dato: 06.11.2014  
Arkivkode: 531

Byggeplass: JOHANNES BRUNS GATE 13 Eiendom: 217/203/0/0

Tiltakshaver: URBAN BOLIG AS Adresse: Fjellbu, 6650 SURNADAL  
Søker: BALKONGTEAM AS Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

### FERDIGATTEST - JOHANNES BRUNS GATE 13

Det vises til søknad om ferdigattest av 31. 10. 2014.

Den dokumentasjonen 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.

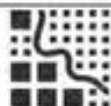
Med den korleksjon som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningssetaten før de gjennomføres.

#### Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Plan 2. - 3. etasje	B1420-02	27.10.2014	3/7
Snitt	B1420-06	27.10.2014	3/8
Fasade 1	B1420-03	27.10.2014	3/9
Fasade 2	B1420-04	27.10.2014	3/10

#### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbc.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.



Plan- og bygningssetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

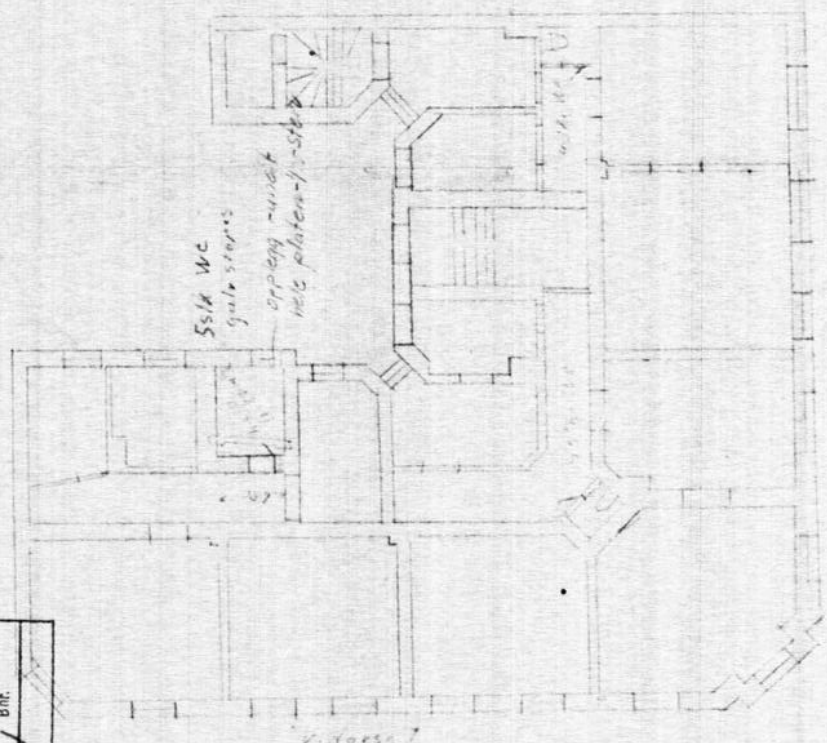
NEFOTOGRAFERT. 19 X

Job's Bruuns jt nr 13

m. 1:100

wc.

CONSTRUCTION PROBLEM 1	W.C.
Nr. D.J. nr. 3356	
37 NOV 1949	
Gr. Bnt.	
Pl. nr. /	



Bruunings

Ege-redt 200 up  
 Ebelig 30  
 Nyllelost 250  
 540 490 m

m =  $\frac{540 \cdot 2}{9} = 120$  gnm  
 h. 10 cm  
 1. 9. 14 9/10  
 Fordeleg 49 20 0/10

Objekt nr 49  
 System

Bruunings



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

PULS ARKITEKTER AS  
Postboks 135 Vinderen  
0319 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201515605-18 Saksbeh.: Sondre Sanna Dato: 06.10.2016  
**Oppgis alltid ved henvendelse** Arkivkode: 531

Byggeplass: JOHANNES BRUNS GATE 13A Eiendom: 217/203/0/0  
Tiltakshaver: DINABO HOLDING AS Adresse: Johannes Bruns Gate 13, 0452 OSLO  
Søker: PULS ARKITEKTER AS Adresse: Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO  
Tiltakstype: Lager Tiltaksart: Bruksendring

## Ferdigattest - Johannes Bruns gate 13 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av lager og forretning til kontor, mottatt 29.09.2016.**

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201515605			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	16.10.2015	1/9
Plan underetasje I	A20-01	16.10.2015	1/13
Plan underetasje II og snitt A-A	A20-02	16.10.2015	1/14
Fasadeutsnitt mot sørvest	A40-03	24.02.2016	6/13

### Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.10.2016 av:



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

ANMELDELSE

1 bl. bilag.

Bygningsjefen i Oslo.  
W/S.D. J. nr. 3356/49.

## Ekspedisjons-Dokument

angående           innredn. W.C.  
på matr.-nr.       13, Johannes Brunsgt.  
Innlevert           7. nov. 1949.       Attestert <sup>16/2-53</sup>

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 9. nov. 1949.

*✓ Hely Helsen*

AHJ/IT.

13 Johs Brunsgt.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Anneldelsen anbefales på betingelse av at arbeidet utføres i overensstemmelse med Regler for innredning av bad, w.c. og dusjrom.

De gamle sjakter må omhyggelig renses og desinfiseres på betryggende måte.

Oslo Helseråd, 16. nov. 1949.

*J. Nissen*  
J. Nissen.


-----  
*A. Hjelmerud*  
A. Hjelmerud.

Ombygn. av kjellerinnvend.

Johannes Brunagt. 13	Johannes Brunagt. 13	58/515/HP.
----------------------	----------------------	------------

Bygnings

Herr Odd T. Jacobsen,  
Akeragt. 59,  
Oslo.

Murdeter Gunnar Søren,  
Bygdø allé 58 B,  
Oslo.

15. april 1961.

Det meddeles at man ved lite beaktning av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de byggingsmessige forhold.

**Forbehold:** Bekkverk osv. er montert flyttbart og settes på plass etter hver innlesning.

R.R.  
Bygningskontroll

Kare Rache

P. P. Øst  
1961

## Følg brev til leveranse

---

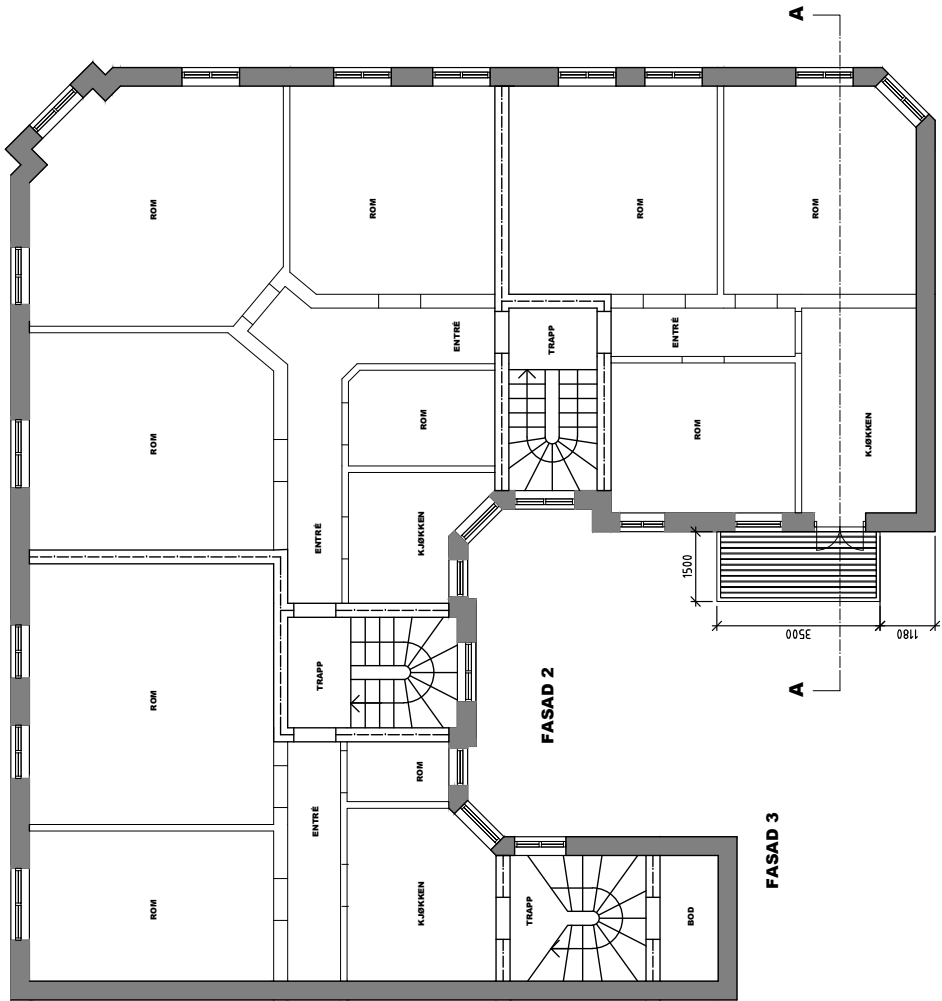
Ordrenummer:	206197
Leveransetype:	Plantegninger ( Leilighet 3. Etg )
Dokumentene er kontrollert:	05.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	JOHANNES BRUNS GATE 13A
Postadresse:	0452 OSLO
Matrikkel:	0301-217/203

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206197  
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA





FASAD 1

FASAD 3

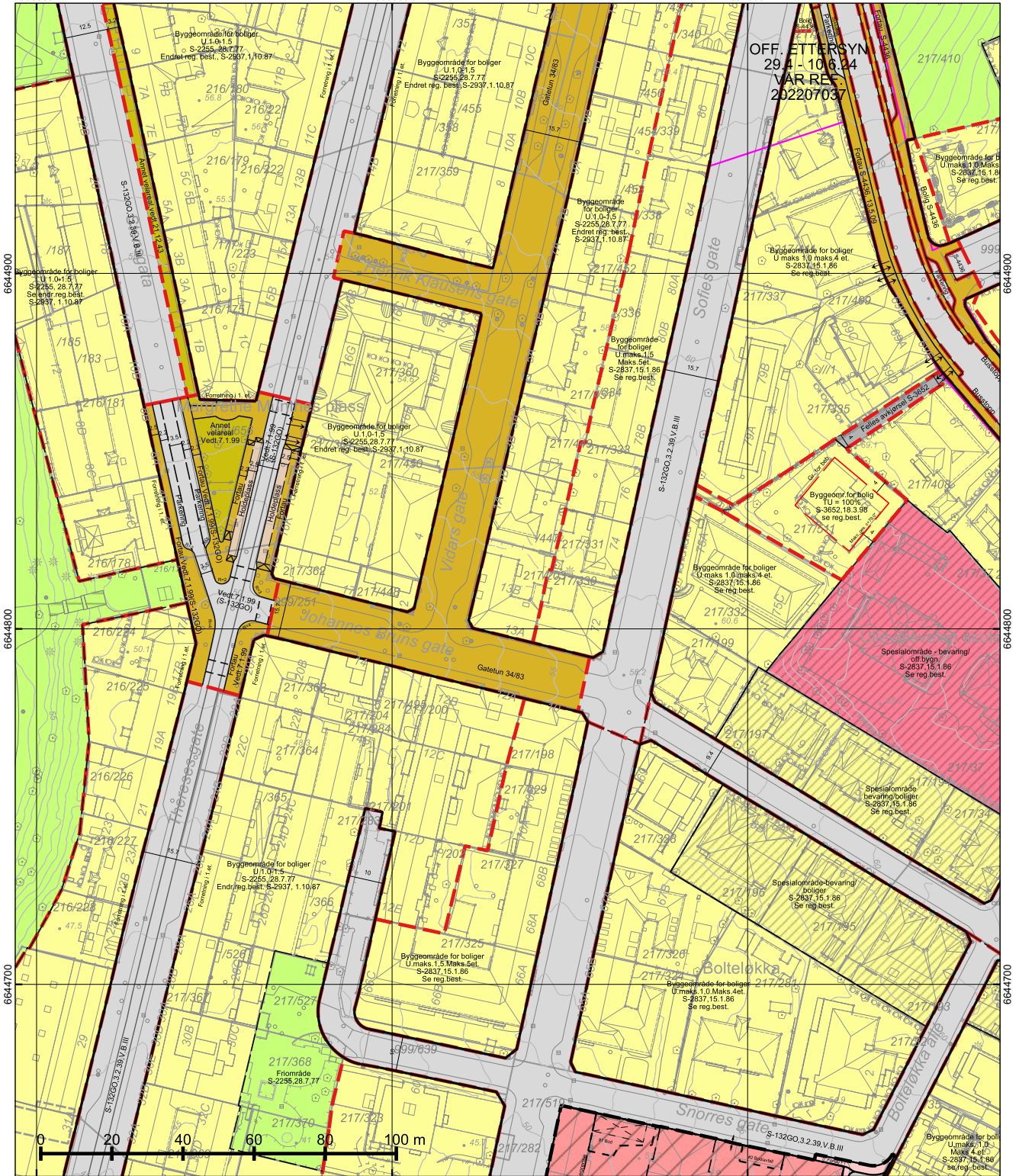
FASAD 2

A	REVIDERING AV BALKONGER	27.10.2014	ALF	Sign
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	
<b>Prosjekt</b>				
<b>JOHANNES BRUNS GATE 13</b>				
<b>Tegning</b>				
<b>NY SITUASJON - PLAN ETG 2-3</b>				
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Wåkenstokk	Revisjon
22.05.2014	ALF	B-team FG	1:100	A
Tegningnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1420-02				
Prosjektleder:				
Byggesoknads tegninger				
Godkjent for arkivsert				

596800

596900

597000



596800

596900

597000

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.03.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153970/ 86527886

Adresse: Johannes Bruns gate 13

Gnr/Bnr: 217/203

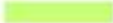

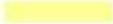






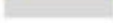

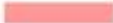





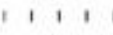


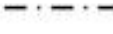


















Deres ref.:

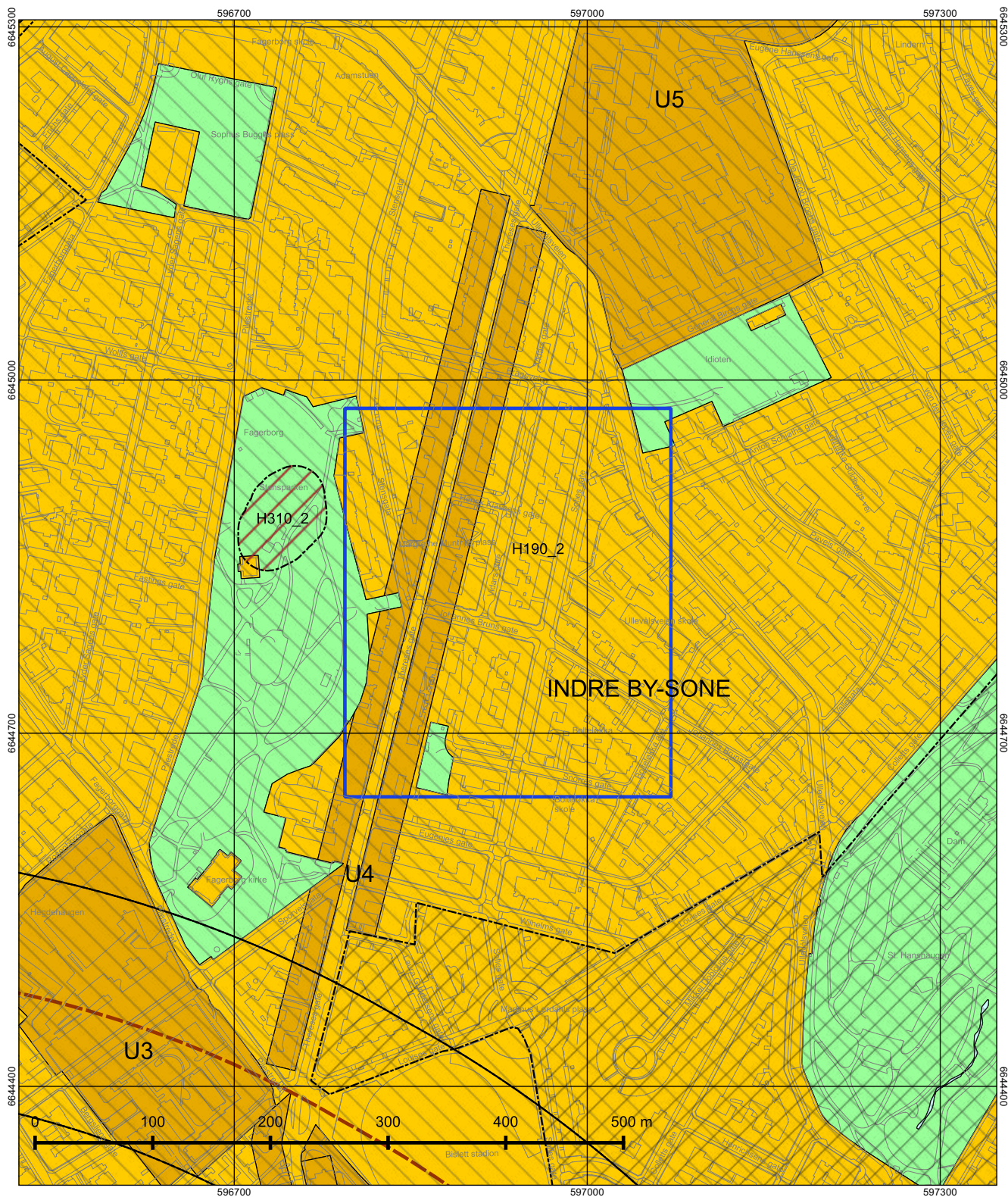
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	316 - Gatetur/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1162 - Undervisning
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Piangrense (gammel lov)
	Piangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Inn-/utkjøring
	Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.03.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr.: 153970/86527886  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## 3483

Forslag til endret regulering av Vidars gate, Sofies gate og tverrgater fra trafikkområde/gate til trafikkområde/gatetun.

3483 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 17.02.1983

**Vedtatt av:** Bygningsrådet

**Vedtaksdokumenter:** [198303382](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-132GO, S-2255

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

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**



## 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Johannes Bruns gate 13A 0452 OSLO  
 Matrikkel: Gnr 217, bnr 203, snr 7 (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



## 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.

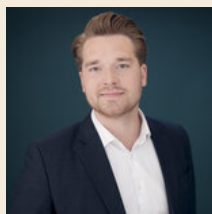
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

### **Carl Christian Stierna**

Eiendomsmegler / Partner  
Parken Eiendomsmegling AS  
c.stierna@nordvikbolig.no  
990 43 439