

Nordahl Bruns gate 18B



Velkommen til

Nordahl Bruns gate 18B



Salgsoppgaven produsert 5. september 2025

St.Hanshaugen - Ullevål

Perfekt 2-roms i bygg fra 2012- Balkong - felles takterrasse - Heis - Varmtvann inkludert - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	5 200 000,-
Omkostninger	131 350,-
Totalpris	5 331 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 031,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012

Ansvarlig megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nordahl Bruns gate 18B - en attraktiv 2-roms selveier med rolig beliggenhet på St. Hanshaugen/Pilestredet.

- Høydepunkter:
- Innbydende med en behagelig atmosfære
- Vender i sin helhet mot en tilbaketrukket bakgård, skjermet for trafikk og støy
- Moderne bygård fra 2012
- Delikat, romslig og flislagt bad med opplegg til vaskemaskin
- God og funksjonell planløsning
- Balkong med kveldssol
- Felles takterrasse med fantastisk utsikt og meget gode solforhold
- Heis
- Rolig, samtidig sentral beliggenhet, med gangavstand til det meste av fasiliteter
- Varmtvann og bredbånd inkludert i felleskostnadene
- Ekstra lagring i kjellerbod
- Felles sykkebod

Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	45 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

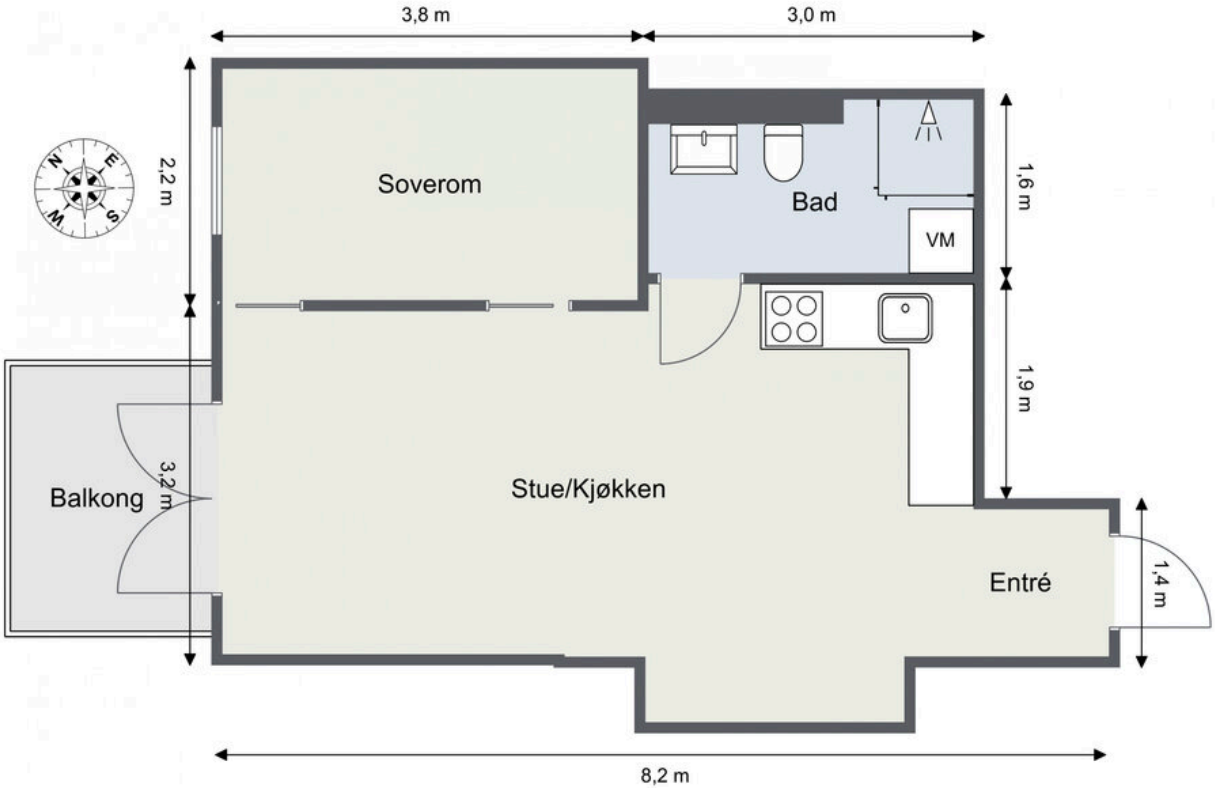
3. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

DALBECK TAKST

Nordahl Bruns gate 18B

3. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet








THE SILVER SPOON CLASSIC




weber




SAMSUNG











Informasjon

Nordahl Bruns gate 18B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0398/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nordahl Bruns gate 18B, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 954, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jakob Blindheim

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 344 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

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

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken med utgang til balkong, bad og soverom.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm.

BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 45 kvm
TBA: 5 kvm

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

Parkering

Det er garasjekjeller i bygget med tidvis mulighet for å leie garasjeplass av andre beboere. Konferer med megler for mer info.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Vanninntregning på skråtak, fasade.
Utbedret via sameie i første kvartal 2023.
Leiligheten som selges var ikke direkte berørt av skaden så vidt jeg er bekjent.
Dokumentasjon kan skaffes via sameie på
forespørsel.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Leiligheten: Nye regulatorer og termostater for regulering av gulvtemperatur på bad og stue ble byttet ut av sameiets elektriker (faglert/hvitt). Samtidig ble halogenpærer i tak på bad byttet ut med LED og samtlige lysbrytere/dimmere i tilknytning bad ble byttet (også av faglert). Dette arbeidet ble nylig utført før jeg tok over leiligheten i desember 2023. For sameiet: Varmtvannsbreder byttet for sameiet og hovedbærekabler for heis byttet (utført av faglært). Også dette nylig før jeg tok over leiligheten. Arbeid utført av Elektro Sivert (leilighet) og Lysteknikk (sameiet /bygg). Det foreligger samsvarserklæring fra 2011, Elmoko AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Noen av de som har parkeringsplass har el-billader.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Desember 2023: Gulv er lakket med Trestjerner Gulvlakk Color, farge Never. Malt vegger og tak i gang,
stue/kjøkken og soverom. Nytt garderoobeskap til gang fra Tylko og ny innmat i skap på soverom i 2024.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/tilstandsrapport, 2023.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ferdigattest mottatt 13.02.2023, i henhold til dokumentasjon gitt i salgsoppgave 2023.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

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

Byggemåte:
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Fasader
kledd med fasadeplater og kledning. Flatt tak antatt tekket med papp/membran

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.
Takhøyde: Ca. 264 cm målt i stue.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på grunn av feil utførelse av slukmansjett, kun delvis dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.
- 2.1 Kjøkken Kjøkken: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.
- 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte og dokumentasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 6.2 Varmtvannsbereder: Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad men er beskrevet på følgende måte:
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i stue.
Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.
Vurdering blir gjort ut ifra
opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av
anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme i samtlige rom.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 031,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, felles renhold, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.
Felleskostnadene er fordelt slik:
Bredbånd: kr. 262,50
Felleskostnader: kr. 2 768,30

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 299 911,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 199 644,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nordahl Bruns Gate 18 B, orgnr. 998541085

Om sameiet

Sameiet "Nordahl Bruns Gate 18B" er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998541085. Sameiet består av 16 seksjoner. Regnskap-

og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor er BDO AS.
Sameiet har en stor felles takterasse (mulig å bruke til arrangementer dersom man sier i fra til naboer) til beboerne (se husordensreglene for nærmere informasjon).
Sameiet har også en moderne sykkelbod i bakgården.
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.

Styrets årsrapport
Styret har det siste året hatt fokus på:
1. Ferdigstillelse av vedlikehold av veggen. Dette er nå ferdig.
2. HMS. HMS arbeidet er dokumentert og fulgt opp. Det er opprettet og innført rutiner. Dette er dokumentert i Styrerommet.
3. Løpende oppfølging av feilmeldinger på brann og elektro.
4. Gjennomført rutinemessige internkontroller på elektro, VVB, brannvarsling og sprinkelanlegg ved hjelp av eksterne. Dette er gjennomført 2024/2025 med flere "avvik" som må følges opp. Styret vil nå fremover ha fokus på å utbedre disse avvikene, samt sørge for at man gjennomfører rutinemessige kontroller fremover.
5. Fulgt opp offentlige kontroller og lukket avvik som er avdekket på disse kontrollene. Styret har innført og dokumentert rutiner i Styrerommet slik at dette lett kan tas videre.

For nærmere informasjon se vedlagte årsberetning.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for sameiet.

Fellesformue
Kr 11 669,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner -1 528 063. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner - 35 500. Budsjettert underskudd skyldes drift og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad.

Dyrehold
Husdyr er tillatt men skal ikke være til ubehag/sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 565668

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 385 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nordahl Bruns gate 18B har en svært sentral beliggenhet på St. Hanshaugen, i det ettertraktede området Meyerløkka rett ved St. Olavs plass. Denne beliggenheten er ideell for de som ønsker å bo med nærhet til alt, samtidig som de nyter freden i et hyggelig nabolag. Her har du gangavstand til et vell av populære steder, inkludert St. Hanshaugen, Bislett, Bogstadveien, Grünerløkka, Karl Johan og Aker Brygge. Det er også kort vei til Fredensborg og det trendy Vulkan-området ved Mathallen.

Dette området har flere flotte idylliske parker som Pilestredet Park, Slottsparken og St. Hanshaugen, som fungerer som naturlige samlingspunkter. St. Hanshaugen park har en rekke sjarmerende gangveier som slynger seg gjennom terrenget, en vakker svanedam, en bekk med bro, serveringssteder, skulpturer og mange benker hvor man kan slappe av. Parken byr også på utsikt over fjorden og vert en rekke gratis konserter og utendørs kinoarrangementer på de populære parkkveldene. Hvis du ønsker en lengre tur, inviterer Stensparken til utendørs rekreasjon og avslapping på varme sommerdager.

Fra leiligheten er det kort vei til en rekke fasiliteter, inkludert matbutikker som Extra Pilestredet Park, Kiwi St. Olavsplass, Rema 1000 Fredensborg og Coop Mega på Bislett. Du finner også diverse servicetilbud som postkontor, apotek, frisørsalonger, jernvarehandel, parfymeri, bokhandel og kles- og skobutikker i nærområdet. Vulkan-området, med Mathallen, konsertscene, Dansernes Hus, barer, kafeer og restauranter, er innen gangavstand. Det er også spesialforretninger som den kjente delikatesseforretningen Gutta på Haugen og Røtter, som er kjent som Oslos økologiske mekka.

Området har et mangfold av koselige kafeer, inkludert Java, Godt Brød, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Espresso House. Det er også et bredt utvalg av anerkjente restauranter, som Izakaya, TUNCO, Melt, Happolati og Kolonialen, en nabolagsrestaurant med en hyggelig atmosfære, sosiale sitteplasser og deilige, enkle retter og viner. Pascal, Schrøder, Smalhans, Sushi & Thaimat, Albertine Tandoori og Heim tilbyr også hyggelige spisesteder. Kort vei til Hegdehaugsveien, hvor du finner kjente restauranter som Plah, Olivia og Lorry.

I nærheten finner du SATS Bislett, Bislet Bad, Treningshuset og St. Hanshaugen tuftepark. Området tilbyr også en fotballbane og lekeplasser.

Offentlig transport er tilgjengelig i alle retninger, med flere bussruter som går østvest og nord-sør. Noen av de tilgjengelige bussrutene inkluderer 21, 33, 54, 34 og 37. Nationaltheatret stasjon, et kollektivt knutepunkt som gir tilgang til transport i alle retninger, inkludert flytoget, ligger omtrent 10 minutters gange unna. Bislett Høyskolesenter ligger også i kort avstand fra leiligheten. Universitetet i Blindern og Handelshøyskolen BI i Nydalen er enkelt tilgjengelig med offentlig transport. Skolemiljøet inkluderer barne- og ungdomsskolen St. Sunniva, barneskolen Møllergata, samt videregående skoler som Edvard Munch og Steinerskolen. Det er også et godt utvalg av både private og kommunale

barnehager i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.02.2023.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Pågående byggesaker i området:

Nordahl Bruns gate 14 - Bruksendring fra boder og lager til bolig
Saksnummer: 201913886

St. Olavs gate 11 A - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og oppføring av takoppbygg og takvinduer
Saksnummer:202550657

St. Olavs gate 21 C - Utvidelse av kontorlokaler i 4. etasje, fasadeendringer og endringer i tekniske installasjoner
Saksnummer: 202458518

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202552435
Saken gjelder: Vår Frelsers Gravlund / Akersbakken 32. Kontor - tjenesteyting - bevaring av kulturmiljø

Saksnr: 202451198
Saken gjelder: Frederiks gate 2 - Nationaltheatret på Tullinløkka

Saksnr: 202218347
Saken gjelder: St. Olavs gate 32 - Utvikling av kvartal

Former informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/954/7:
20.01.2009 - Dokumentnr: 41018 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruksrett til biloppstilling/garasje og sykkelparkering i garasjeanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2009 - Dokumentnr: 41018 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:464
Bestemmelse om bruksrett til uteareal
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2009 - Dokumentnr: 41018 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruksrett til uteareal
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
Gjelder denne registerenheten med flere
20.01.2009 - Dokumentnr: 41018 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:464
Bestemmelse om balkonger
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2009 - Dokumentnr: 41018 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2009 - Dokumentnr: 190189 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:464
Bruksrett til innvendig areal for avfallscontainere
Bestemmelse om drift og vedlikehold av bruksarealet
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2009 - Dokumentnr: 190480 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:464
Bruksrett til uteareal på tak til garasjeanlegg
Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av utearealet

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2010 - Dokumentnr: 1001685 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2010 - Dokumentnr: 1001685 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:973
Bestemmelse om stikkledninger gjennom annen eiers grunn og adgang for nødvendig vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2025 - Dokumentnr: 1030229 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.03.2012 - Dokumentnr: 242646 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 416/10194

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 41 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg er per 02.09.2025 estimert til kr. 24 308,-

Samlet skal selger betale kr. 130 098,- 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 7. september 2025

Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

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, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Nordahl Bruns gate 18B

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 484 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	25 min 2 km
Edvard Munch videregående skol...		4 min
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

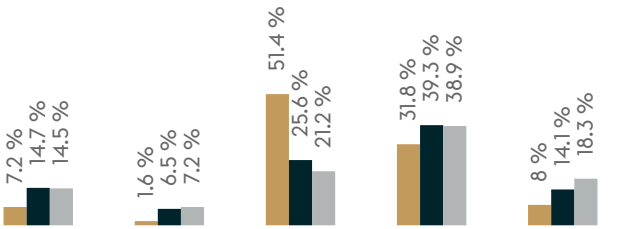
Offentlig transport

St. Olavs plass	Totalt 9 ulike linjer	3 min 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Barnehager

Frøbemanning		2 min
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	5 min 0.4 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb	4.554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

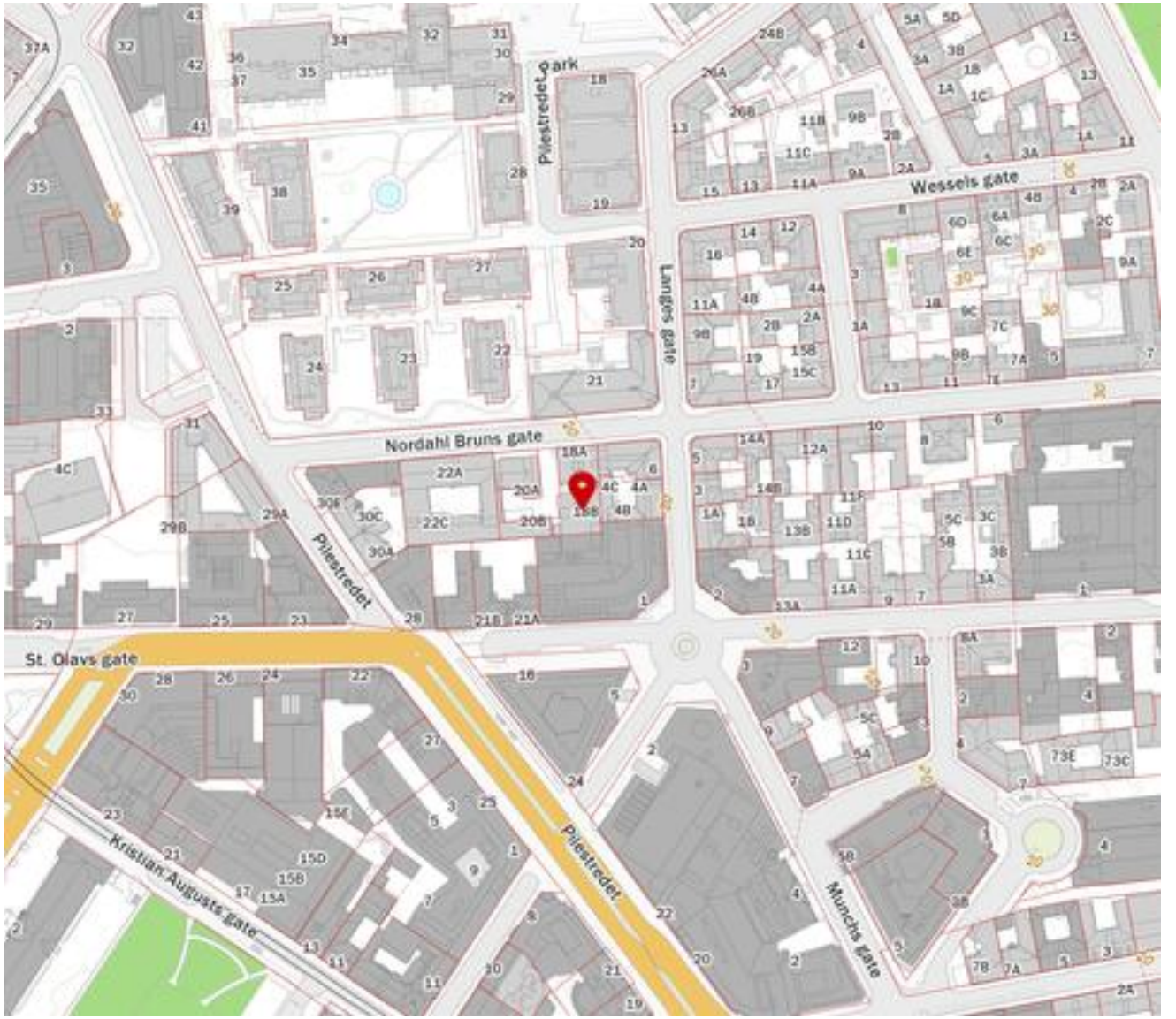
Sport

Oslo katedralskole	5 min
Stadion Sunniva	6 min
Treningshuset	3 min
SiO Athletica Centrum	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Vedlegg

Nordahl Bruns gate 18B

EIERSKIFTERAPPORT™

Nordahl Bruns gate 18B
0165 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 02/09/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 954
Hjemmelshaver:	Jakob Blindheim
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2012
Tomt:	385 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	01.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Sentral felles tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk med garasjekjeller. Fundamentert med støpt såle mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i stål og betong. Fasader kledd med fasadeplater og kledning. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	41			5	41	
Kjellerbod		4				
SUM BYGNING	41	4		5	41	
SUM BRA	45					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Stue/Kjøkken, Bad, Soverom

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i samtlige rom.

Takhøyde: Ca 264cm målt i stue.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

02/09/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader: Det er ikke lagt silikon i nedsenk i dusjen. Dette anbefales å etablere.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er fremlagt dokumentasjon på produkter og utførende firma på membran. Det ser ut til at slukmansjett ikke ligger under klemring, men er montert over. Dette anses som ufagmessig og feil utførelse. Det er ukjent hvordan den skjulte delen av membranen er utført. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av vanninstallasjoner mot yttervegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av feil utførelse av slukmansjett, kun delvis dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt i henhold til alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2011. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt balkong på ca 5m2 med tilkomst fra stue fremstår i normal stand på befaringsdagen.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vann og avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det registreres manglende drensspalte under vegghengt toalett for synliggjøring av lekkasjevann, dette anbefales å få etablert.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte og dokumentasjon.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Resten av boligen baserer seg på naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning i oppholdsrom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i stue.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av feil utførelse av slukmansjett, kun delvis dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av manglende drensspalte og dokumentasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Blindheim, Jakob	9578-5993-4-3319643	2025-09-01 01:00:33

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
31. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0398/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordahl Bruns gate 18B, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jakob Blindheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 565668
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

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: Vanninntregning på skråtak, fasade. Utbedret via sameie i første kvartal 2023. Leiligheten som selges var ikke direkte berørt av skaden så vidt jeg er bekjent. Dokumentasjon kan skaffes via sameie på forespørsel.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Leiligheten: Nye regulatorer og termostater for regulering av gulvtemperatur på bad og stue ble byttet ut av sameiets elektriker (faglert/hvitt). Samtidig ble halogenpærer i tak på bad byttet ut med LED og samtlige lysbrytere/dimmere i tilknytning bad ble byttet (også av faglert). Dette arbeidet ble nylig utført før jeg tok over leiligheten i desember 2023. For sameiet: Varmtvannsbreder byttet for sameiet og hovedbærekabler for heis byttet (utført av faglært). Også dette nylig før jeg tok over leiligheten. Arbeid utført av Elektro Sivert (leilighet) og Lysteknikk (sameiet /bygg). Det foreligger samsvarserklæring fra 2011, Elmoko AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Noen av de som har parkeringsplass har el-billader.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Desember 2023: Gulv er lakket med Trestjerner Gulvlakk Color, farge Never. Malt vegger og tak i gang, stue/kjøkken og soverom. Nytt garderoobeskap til gang fra Tylko og ny innmat i skap på soverom i 2024.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/tilstandsrapport, 2023.

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

Eventuell kommentar: Ferdigattest mottatt 13.02.2023, i henhold til dokumentasjon gitt i salgsoppgave 2023.

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: 5-0398/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Blindheim, Jakob	**2025-09-01**

Identifikasjon

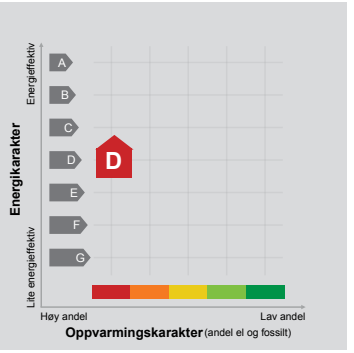
bankID Blindheim, Jakob

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordahl Bruns gate 18B
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	954
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81873410
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	7eec127f-e823-4f67-b526-a7755b0b4fef
Dato	18.08.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 3 231 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 231 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

VEDTEKTER

for

Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.3.2012.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten til gnr. 208 bnr. 954 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de 16 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Eierseksjonene består av 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenhenter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger, heis og andre fellesrom. Til fellesarealene hører også felles sykkelparkering, sportsbod og takterrasse.

13 av de 15 boligseksjonene har hver enerett til bruk av 1 bod i 1. etg. Seksjon 14 og 16 har enerett til bruk av to boder. Seksjon 2-7, 8, 11, 13 og 15 har i tillegg enerett til bruk av sine terrasser. Disse er tilleggsarealer til nevnte seksjoner.

Stamledningsnettet for vann og avløp frem til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Omfanget av næringsseksjonens adgang til og bruk av fellesarealene kan bestemmes av styret, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven.

Bruksenheten og fellesarelene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Nordahl Bruns gate 18 B aksepterer å avgi en vederlagsfri og evigvarende bruksrett til felles uteareal på eiendommens garasjetak. Rettighetshaverne skal være Nordahl Bruns gate 18 A, 18 B, 20 A og 20 B. Bruksretten skal tinglyses på gnr. 208 bnr. 954. Fordeling av felleskostnader knyttet til arealet skal fordeles i henhold til de respektive rettighetshaveres BRA, med mindre partene blir enig om en annen fordeling.

Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B skal i fellesskap med Nordahl Bruns gate 18 A, 20 A og 20 B eie gnr. 208 bnr. 953. Arealet skal være felles uteareal for nevnte eiendommer. Eierskapet og sameiet er p.t. ikke formalisert, men sameiet vil være et tingsrettlig sameie, og reguleres av sameieloven. Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B aksepterer gjennom nærværende vedtekter å bli andelseier i eiendommen. Kostnadene til drift og vedlikehold av eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter de respektive sameiernes BRA, med mindre partene blir enige om en annen fordeling.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på terrassen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellearealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap, med de begrensninger som følger av punkt 6. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondavsetning er vedtatt, skal avsetnignsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a-kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Næringsseksjonen hefter for alle driftsutgifter direkte knyttet til parkeringskjelleren, herunder strøm til belysning og oppvarming. Næringsseksjonen har rett til å etablere egen strøm- og vannmåler.

Boligseksjonene hefter etter sameiebrøk for alle utgifter direkte knyttet til boligseksjonene. På samme måte hefter boligseksjonene for utgifter knyttet til fellesareal fra 1-8 etasje, samt øvrige fellesareal boligseksjonene disponerer (f.eks bod og sykkelparkering under bakkeplan), herunder kostnader knyttet til sameieeiendommen gnr. 208 bnr. 953.

Næringsseksjonen og boligseksjonene hefter etter sameiebrøk for utgifter som gjelder felles vedlikehold av eiendommen under bakkeplan. For eksempel vil utgifter til skifte av drenering være en kostnad som dekkes etter sameiebrøk. Utgifter til vedlikehold og utskiftninger av bl.a. heis vil være en kostnad boligseksjonene i sin helhet skal dekke.

Endring av ovennevnte kostnadsfordeling kan kun finne sted dersom næringsseksjonen samtykker.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for enhver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøtet skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker

behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmene, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet beregnes flertall med en stemme pr. seksjon.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer 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 sameierne 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 eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal:

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter sameiemøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det

ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) 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 (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående

kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha revisor.

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

HUSORDENSREGLER
FOR
Sameiet Nordahl Bruns Gate 18B

Vedtatt på ordinært sameiermøte 4. april 2013

Nedenstående regler er satt opp for å sikre eierne orden, ro og hygge i hjemmene. Dessuten skal de sikre eiernes verdier mot ødeleggelse ved uforsiktig behandling. Blir reglene etterlevd, er man langt på vei mot godt naboforhold. Hver enkelt eier er ansvarlig for at nedenstående regler blir overholdt.

Dette er ment som et supplement til vedtektene for Nordahl Bruns Gate 18B og Avtale for fellesområde (gnr 208, bnr. 954).

1. ALMINNELIGE BESTEMMELSER
Sameierne har plikt til å påse at ro og orden opprettholdes. De er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand, sine gjester og eventuelle leie-/fremleietakere og er økonomisk ansvarlig for skader som blir forårsaket ved mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler.

Som husordensregler gjelder også instrukser som omfattes av Husleieloven.

2. STØY
Det skal utvises allment hensyn når det gjelder gjøremål som forårsaker støy. Det må gis rom for vanlig livsutfoldelse, men også for tilstrekkelig mulighet for hvile og søvn.

Grunnregel vil være nattero fra kl 23 til kl 07. Det skal imidlertid ikke legges begrensning på at beboere kan ved spesielle anledninger gå ut over denne fristen. Dette krever imidlertid at nærmeste naboer varsles på forhånd.

3. SØPPEL
Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Overtredelse medfører gebyr for seksjonen pålydende kostnaden forbundet med fjerning/bot fra kommune.

4. FELLESOMRÅDER
Fellesområder, inne og ute, må holdes ryddige. Gjenstander plassert i fellesområder uten styrets tillatelse, blir fjernet. Alle kjellerdører skal holdes låst.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Røyking er ikke tillatt innendørs på fellesområdet. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes verken på innendørs og/eller utendørs fellesareal. Dette gjelder også tilhørende fellesareal (gnr 208, bnr. 954) og ut fra balkonger/vinduer.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

5. BODER
Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden.

Døren til bodrommet skal alltid være låst, selv gjennom korte fravær.

Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne.

6. TAKTERRASSE
Felles takareal kan benyttes av sameierne, men det skal vises hensyn til de andre beboerne.

Booking av takterrasse til spesielle begivenheter er mulig, men ikke for bestemte helligdager/merkedager eller dager som grunnet spesielle omstendigheter gjør at takterrassen vil være et ønskelig sted for andre beboere.

7. INDRE ORDEN
De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

8. NØKLER
Beboerne er selv ansvarlig for nøkler som blir utlevert.

9. NAVNESKILT TIL POSTKASSER/DØRER ETC.
Gjeldende krav er at det skal være et hvit postkasseskilt, størrelse 58x94mm.

Leilighetsnummer skal også være påskrevet i følgende format: ”Leil. 502”. Dette trer i kraft ved bestilling av nytt postkasseskilt.

10. DYREHOLD
Husdyr er tillatt men skal ikke være til ubehag/sjenanse for andre beboere.

11. BAD, WC OG AVTREKKSANLEGG.
Det vises til bestemmelsene i vedtektene.

Bad, WC mv må behandles slik at skader som følge av lekkasjer unngås. Oppstaking som følge av uforsiktig bruk, må bekostes av beboer. Kun typegodkjente vaske- og oppvaskmaskiner tillates tilkoplet, men *bare* til kaldtvannsledningen.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til felles avtrekk anlegg. Overtredelse medfører krav om fjerning samt at leilighet som har montert dette belastes feilsøkingskostnader der en ikke vet hvilken leilighet som har montert dette.

12. PARKERING
Parkering på fellesarealer er kun tillatt i garasjeanlegg og overtredelse vil medføre borttauing på eiers regning og risiko.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7236
SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

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

Dato for årsmøtet:
6. mai 2025 kl. 17:00, Nordahl Bruns gt. 18A, kjelleren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forslag kan sendes inn frem til 29. april
Forslag kan sendes inn frem til 29. april til styret via mail

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7236 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7236 Sameiet Nordahl Bruns Gate 18B revisjosnberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ett styremedlem for 1 år, ett styremedlem for 2år, samt 1 til 2 varamedlemmer for 1 til 2 år.

Styreleder fortsetter i ett år til.

Roller og kandidater

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

- Stein Jarle Rafoss

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Hanne Skjæveland

Valg av 1 varamedlem 2 Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret har det siste året hatt fokus på
1. Ferdigstillelse av vedlikehold av veggen. Dette er nå ferdig.

2. HMS. HMS arbeidet er dokumentert og fulgt opp. Det er opprettet og innført rutiner. Dette er dokumentert i Styrerommet.

3. Løpende oppfølging av feilmeldinger på brann og elektro.

4. Gjennomført rutinemessige internkontroller på elektro, VVB, brannvarsling og sprinkelanlegg ved hjelp av eksterne. Dette er gjennomført 2024/2025 med flere "avvik" som må følges opp. Styret vil nå fremover ha fokus på å utbedre disse avvikene, samt sørge for at man gjennomfører rutinemessige kontroller fremover.

5. Fulgt opp offentlige kontroller og lukket avvik som er avdekket på disse kontrollene.

Styret har innført og dokumentert rutiner i Styrerommet slik at dette lett kan tas videre.

SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B
ORG.NR. 998 541 085, KUNDENR. 7236

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	631 165	608 352	638 775	638 000
Andre inntekter	3	18 651	1 735 647	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**649 816**	**2 343 999**	**668 775**	**668 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 729	-8 883	-9 500	-11 000
Styrehonorar	5	-69 000	-63 000	-69 000	-73 000
Revisjonshonorar	6	-7 786	-6 258	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-50 376	-47 907	-52 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-7 103	-108 917	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 650 204	-115 701	-1 568 000	-93 000
Forsikringer		-53 945	-50 407	-53 000	-55 000
Kommunale avgifter	9	-131 197	-111 934	-120 000	-138 000
Energi/fyring	10	-92 685	-109 113	-135 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 723	-42 912	-47 000	-47 000
Andre driftskostnader	11	-78 392	-65 535	-90 000	-93 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 195 140**	**-730 568**	**-2 170 500**	**-707 500**
DRIFTSRESULTAT		**-1 545 324**	**1 613 431**	**-1 501 725**	**-39 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 349	12 050	25 000	4 000
Finanskostnader	13	-89	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 260**	**12 050**	**25 000**	**4 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 528 063**	**1 625 481**	**-1 476 725**	**-35 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 625 481		
Fra opptjent egenkapital		-1 528 063	0		

Transaksjon 09222115557542695473 Signert FBV, SJR, TAS

SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B
ORG.NR. 998 541 085, KUNDENR. 7236

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 219	3 318
Forskuddsbetalte kostnader		11 483	11 181
Driftskonto OBOS-banken		136 736	425 290
Sparekonto OBOS-banken		111 741	1 350 671
SUM OMLØPSMIDLER		**263 179**	**1 790 460**
SUM EIENDELER		**263 179**	**1 790 460**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		224 303	1 752 366
SUM EGENKAPITAL		**224 303**	**1 752 366**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	9 748
Leverandørgjeld		38 877	43 841
Annen kortsiktig gjeld		0	-15 496
SUM KORTSIKTIG GJELD		**38 877**	**38 094**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**263 179**	**1 790 460**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Sameiet Nordahl Bruns Gate 18 B

Fredrik Bjørseth Vollan Stein Jarle Rafoss Tor André Sunde

Transaksjon 09222115557542695473 Signert FBV, SJR, TAS

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	559 553
TV/Internett	46 688
Parkering	24 925
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**631 165**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elbilstrøm	18 651
SUM ANDRE INNTEKTER	**18 651**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 729
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 729**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 69 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

Transaksjon 09222115557542695473 Signert FBV, SJR, TAS

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 786.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 103
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 103**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 558 891
Drift/vedlikehold VVS	-14 537
Drift/vedlikehold elektro	-52 592
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 650 204**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-86 431
Renovasjonsavgift	-44 766
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-131 197**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-78 288
Andre fyringskostnader	-14 397
SUM ENERGI / FYRING	**-92 685**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 881
Annet driftsmateriale	-4 104
Renhold ved firmaer	-63 260
Andre fremmede tjenester	-346
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 300
Gave, ikke fradragsberettiget	-239
Bank- og kortgebyr	-2 272
Øreavrunding	10
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-78 392**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	17 268
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	82
SUM FINANSINNTEKTER	**17 349**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-89
SUM FINANSKOSTNADER	**-89**

Transaksjon 09222115557542695473 Signert FBV, SJR, TAS

Resultatanalyse 2024
Sameiet Nordahl Bruns Gate 18 B

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	631 165	638 775	7 610	1 %
Andre inntekter	18 651	30 000	11 349	38 %
Sum driftsinntekter	**649 816**	**668 775**	**18 959**	**3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-9 729	-9 500	229	-2 %
Styrehonorar	-69 000	-69 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 786	-7 000	786	-11 %
Forretningsførerhonorar	-50 376	-52 000	-1 624	3 %
Konsulenthonorar	-7 103	-20 000	-12 897	64 %
Drift og vedlikehold	-1 650 204	-1 568 000	82 204	-5 %
Forsikringer	-53 945	-53 000	945	-2 %
Kommunale avgifter	-131 197	-120 000	11 197	-9 %
Energi/fyring	-92 685	-135 000	-42 315	31 %
TV-anlegg/bredbånd	-44 723	-47 000	-2 277	5 %
Andre driftskostnader	-78 392	-90 000	-11 608	13 %
Sum driftskostnader	**-2 195 140**	**-2 170 500**	**24 640**	**-1 %**
Driftsresultat	**-1 545 324**	**-1 501 725**	**43 599**	**-3 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	17 349	25 000	7 651	31 %
Finanskostnader	-89	0	89	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**17 260**	**25 000**	**7 740**	**31 %**
Årsresultat	**-1 528 063**	**-1 476 725**	**51 338**	**-3 %**

Transaksjon 09222115557542695473 Signert FBV, SJR, TAS

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542695473

Dokument

7236 Årsregnskap 2024
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-03-27 11:55:30 CET (+0100) av Camilla Holen Nymark (CHN)
Ferdigstilt den 2025-03-28 17:43:53 CET (+0100)

Initiativtaker

Camilla Holen Nymark (CHN)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
camilla.nymark@obos.no
+4799002330

Underskriverne

Fredrik Bjørseth Vollan (FBV)
fredrik.b.vollan@no.ey.com
+4748186837
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Fredrik Bjørseth Vollan"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-07-14 12:15:54 CEST (+0200)
Signert 2025-03-27 14:24:01 CET (+0100)

Stein Jarle Rafoss (SJR)
steinjarlerafoss@gmail.com
+4748117999
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Stein Jarle Rafoss"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2025-01-02 15:10:08 CET (+0100)
Signert 2025-03-28 17:43:53 CET (+0100)

Tor André Sunde (TAS)
tor@sunde.cc
+4793459590
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Tor André Sunde"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2025-01-03 12:47:08 CET (+0100)
Signert 2025-03-27 12:23:36 CET (+0100)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542695473

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KN7YW-N3WN-JJAMU-C5BED-YGGFD-TEEZT

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-04 11:58:02 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KN7YW-IV3WN-JAMU-C5BE0-YGGFD-TEEZT

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 7236 **Selskapsnavn:** SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

Organisasjonsnummer: 998541085
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 17:00, Nordahl Bruns gt. 18A, kjelleren.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Camilla Nymark er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Som protokollvitner ble Emil Wettre Vestheim foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ett styremedlem for 1 år, ett styremedlem for 2år, samt 1 til 2 varamedlemmer for 1 til 2 år.

Styreleder fortsetter i ett år til.

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stein Jarle Rafoss

Følgende stilte til valg:
Stein Jarle Rafoss

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Hettervik

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Hettervik

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Helene Jahren
Hanne Skjæveland Bergsjø

Følgende stilte til valg:
Helene Jahren
Hanne Skjæveland Bergsjø

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Solheim og Jacobsen Arkitekter AS
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 24.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200702757-55 Saksbeh: Paul L. V. Koefoed | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 18B	Eiendom:	208/954
Tiltakshaver:	NBGT 18 AS co/Fram Management AS	Adresse:	PB 515 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - NORDAHL BRUNS GATE 18 B

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket, med unntak av deler av uteoppholdsareal på bakkeplan i gårdsrom.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsetaten setter som en forutsetning for brukstillatelsen at korrugerte plater på tilstøtende nabobygg er montert, at alternativ løsning for sykkelparkering opparbeides i perioden og at uteoppholdsarealer på bakkeplan i bakgård skal være utført innen 01.08.2013.

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

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.

Vedrørende gjenstående arbeider
Kun deler av uteareal i bakgården er opparbeidet. Grunnen til dette er at det er planlagt igangsetting av

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

byggearbeid i Nordahl Bruns gate 20 i løpet av våren. I forbindelse med dette overtas eksisterende brakker som står i bakgården av de nye utbyggerne. Videre skal adkomst og deler av bakgården skjermes og blir til byggeplass i ca. ett års tid. Det foreligger erklæring underskrevet av tiltakshaver NBGT 18 AS v/ Niels Bugge, datert 11.05.2012, på at opparbeidelse av den gjenværende delen av bakgårdsarealet vil bli utført så snart tiltaket på Nordahl Bruns gate 20 A (gnr. 208/ bnr. 971) er ferdigstilt og båndleggelsen av arealet til adkomst, rigg og drift for arbeidene har opphørt.

Uteoppholdsareal på takterrasse, øvre gårdsrom og balkonger er ferdigstilt og tilgjengelig for beboerne i Nordahl Bruns gate 18 A. Beboerne har dermed tilgang uteoppholdsareal. Videre etableres det 30 stk. midlertidige sykkelplasser i anleggsperioden, samtidig som det etableres 8 stk ekstra plasser permanent i rom i 1. etasje.

På bakgrunn av overnevnte finner Plan- og bygningsetaten det forsvarlig å gi midlertidig brukstillatelse uten at uteoppholdsarealene på bakkeplan i bakgården er ferdig opparbeidet. Plan- og bygningsetaten stiller som en forutsetning for brukstillatelsen at alternativ løsning for sykkelparkering opparbeides fram til permanent løsning kan etableres, som beskrevet i brev datert 23.05.2012, og at resterende deler av uteoppholdsarealet opparbeides innen 01.08.2013.

Vedrørende utforming av uteoppholdsarealer
Plan- og bygningsetaten viser til ansvarlig søkers kommentar til mottatt bemerkning i forbindelse med endringssøknad mottatt 10.03.2011 (vår ref. 200702757- 31, fil 3). Her oppgis det at utbygger er i dialog med eier av Nordahl Bruns gate 20 vedrørende detaljutforming av uteoppholdsarealene på bakkeplan i bakgård og at det kan bli aktuelt med søknad om endring for utomhusplanen på et senere tidspunkt. Eier av Nordahl Bruns gate 20 A foreslo i sin bemerkning bruk av gressarmering i hele den indre delen av bakgården. I sak 201009860, bruksendring av Nordahl Bruns gate 20 A til boligformål, ble gitt det rammetillatelse (dok. 11) under forutsetning av at bakgården ble opparbeidet med høye krav til materialbruk og utforming. Minst mulig del av arealet skal brukes som innkjørsel. I behandling av søknad om dispensasjon fra krav om uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelsens § 3.2 ble det satt som vilkår for igangsettingstillatelse for bruksendringen at sameierne i bakgården må enes om èn utomhusplan.

På bakgrunn av overnevnte anbefaler Plan- og bygningsetaten at dialog med eier av Nordahl Bruns gate 20, vedrørende grønnere utforming av uteoppholdsarealet i bakgården, fortsettes og at utomhusplanen i de to sakene sees i sammenheng. Plan- og bygningsetaten vil for øvrig påpeke at andelen framtidige boliger i planområdet er større nå enn da opprinnelig utomhusplan ble godkjent i denne saken 15.08.2007, siden det er gitt rammetillatelse til bruksendring av Nordahl Bruns gate 20 A til bolig. Dette medfører at belastningen på fellesarealet i bakgård vil bli større. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at det sees på måter å øke kvaliteten på arealet i bakgård, for eksempel med større innslag av grønt, gjerne gressplen, for å kompensere for den økte belastningen. Etaten anbefaler også at det, i samråd av eier av Nordahl Bruns gate 20 A og B, sees på muligheten til å flytte noe av sykkelparkeringen inn i bakgårdsbygning (gnr. 208/ bnr. 973) da dette vil kunne åpne for et mer brukbart fellesareal og større grad av tilretteleggelse for lek og opphold.

Vilkår for ferdigattest
Resterende deler av uteoppholdsarealet må være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt før ferdigattest kan gis.

Tinglyst og dagbokført dokument vedrørende eventuell stikkledning over annen eiers grunn må være

innsendt PBE, jf. brev av 02.05.2007 (vår ref. 200702757-4). Tinglyst og dagbokført dokument for eventuell felles stikkledning må være innsendt

Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes ved anmodning om ferdigattest.

Eventuelt revidert utomhusplan må omsøkes som endring før ferdigattest kan gis.

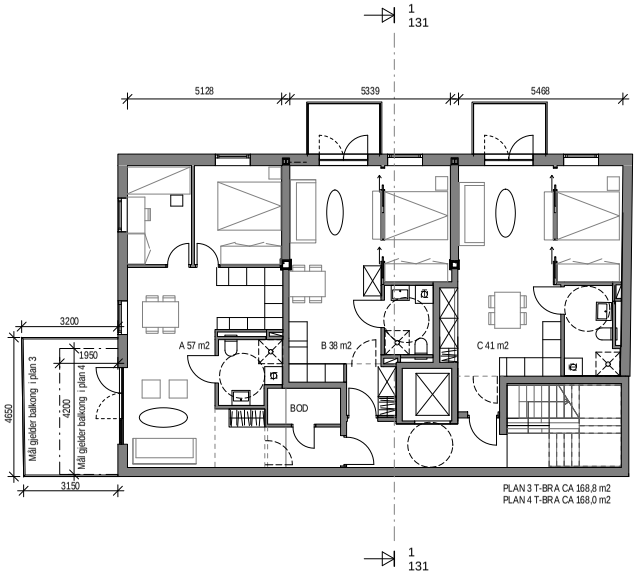
Klagerett
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.05.2012 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Gro Jensen Vig - for enhetsleder Marianne Knutssøn Lindeberg

Kopi til:
NBGT 18 AS co/Fram Management AS, PB 515 Skøyen, 0214 OSLO, niels.bugge@fram.no



PROSJEKT NR	TEGNING NR.	REVISJON
00 025	103	C

E 11

REV.	DATO	ENDRING
C	07.11.11	Endringsmelding II
B	07.03.11	Endringsmelding I, endret layout
A	26.11.07	Div rettelser

PROSJEKT

Nordahl Bruns gate 18b

Boliger
GRN 208 BNR 954

TEGNINGSTYPE

Byggesøknad

TEGNING

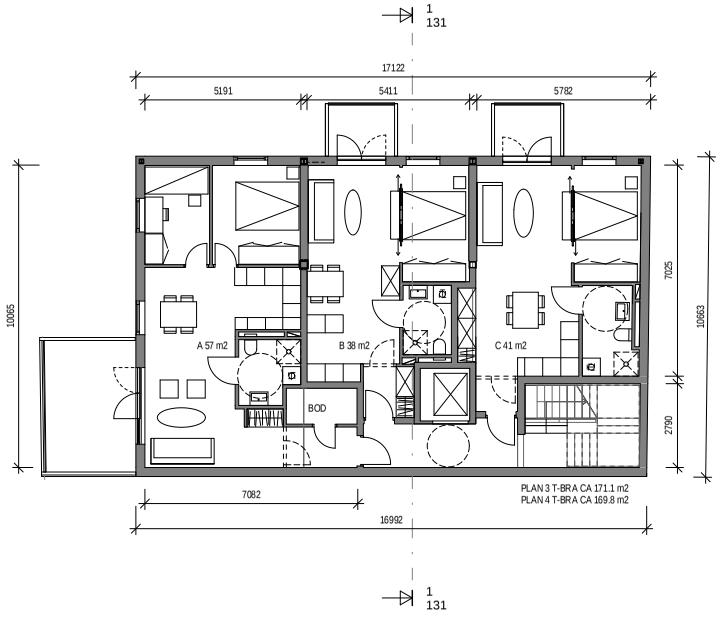
Plan 3-4

PROSJEKT NR.	KONTROLL	SIGN./DATO
00 025	egen sidemann	SDJ GMN

MÅLESTOKK	REVISJON
1 : 100	C

TEGNING NR.	OPPR.DATO	REV. DATO
103	08.03.07	07.11.11

ARKI TEK TER
RÅDHUSGATA 4, 0151 OSLO
P.B 408 SENTRUM, 0103 OSLO
T: 23 10 39 00 | F: 23 10 39 01
POST@SJ-ARKITEKTER.NO
WWW.SJ-ARKITEKTER.N.NO
ORG NR: 879 423 392



PROSJEKT NR	TEGNING NR.	REVISJON
00 025	103	B

E 11

REV.	DATO	ENDRING
B	07.03.11	Endringsmelding I, endret layout
A	26.11.07	Div rettelser

PROSJEKT

Nordahl Bruns gt 18-20

Boliger
GRN 208 BNR 954

TEGNINGSTYPE

Byggesøknad

TEGNING

Plan 3-4

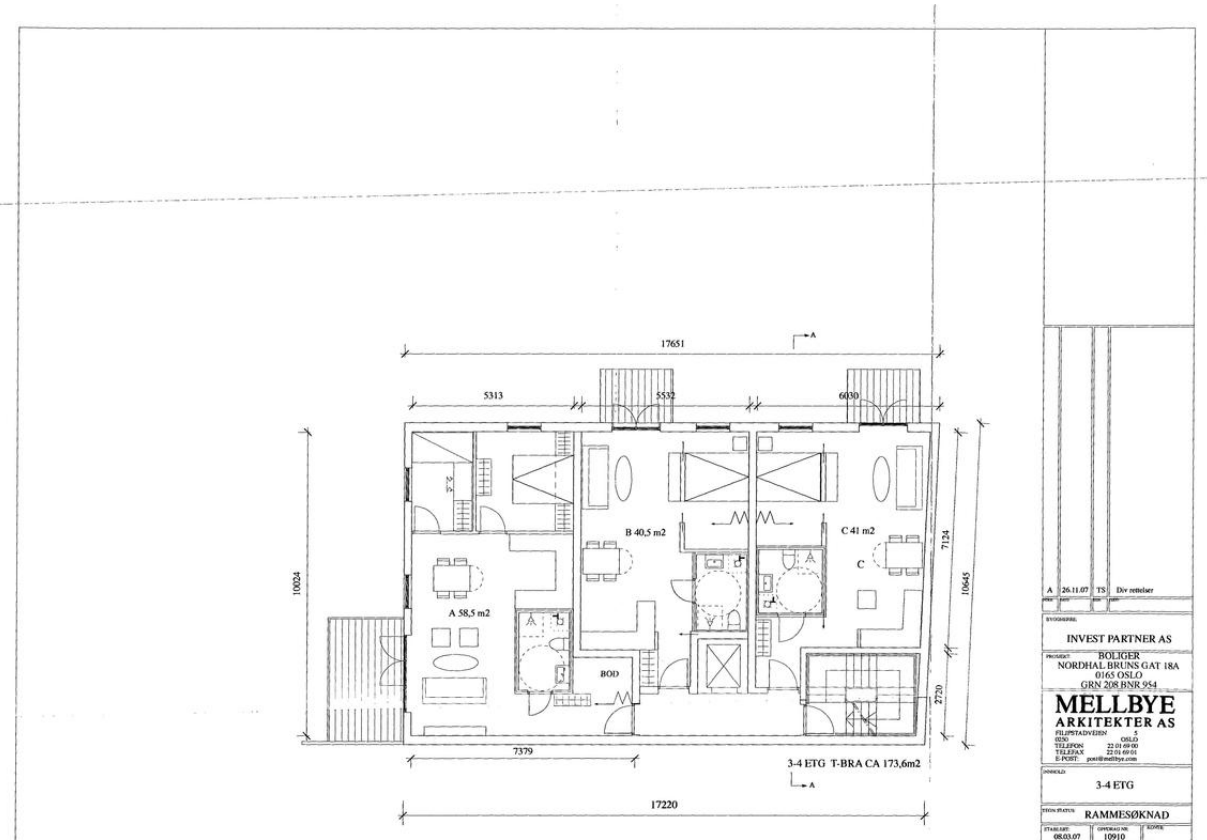
PROSJEKT NR.	KONTROLL	SIGN./DATO
00 025	egen sidemann	MS GMN

MÅLESTOKK	REVISJON
1 : 100	B

TEGNING NR.	OPPR.DATO	REV.DATO
103	08.03.07	07.03.11

www.sj-arkitekter.no
t: 23 10 39 00 / f: 23 10 39 01
Rådhusgata 4, 0151 Oslo
PB 408 Sentrum, 0103 Oslo
post@sj-arkitekter.no
Org.nr 879 423 392

SOLHEIM + JACOBSEN ARKITEKTER


17651
5313
5532
6030
10024
B 40,5 m2
C 41 m2
A 58,5 m2
BOD
7124
10645
2720
7379
3-4 ETG T-BRA CA 173,6m2
17220
A
26.11.07
TS
Div rettelser
INVEST PARTNER AS
BOLIGER
NORDHAL BRUNS GAT 18A
0165 OSLO
GRN 208 BNR 954
MELLBYE
ARKITEKTER AS
FILIPSTADVEIEN 2
OSLO
TELEFON 22 01 69 00
TELEFAX 22 01 69 01
E-POST: post@mellbye.com
3-4 ETG
RAMMESØKNAD
08.03.07
10910
1:100
103
A
E 11



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

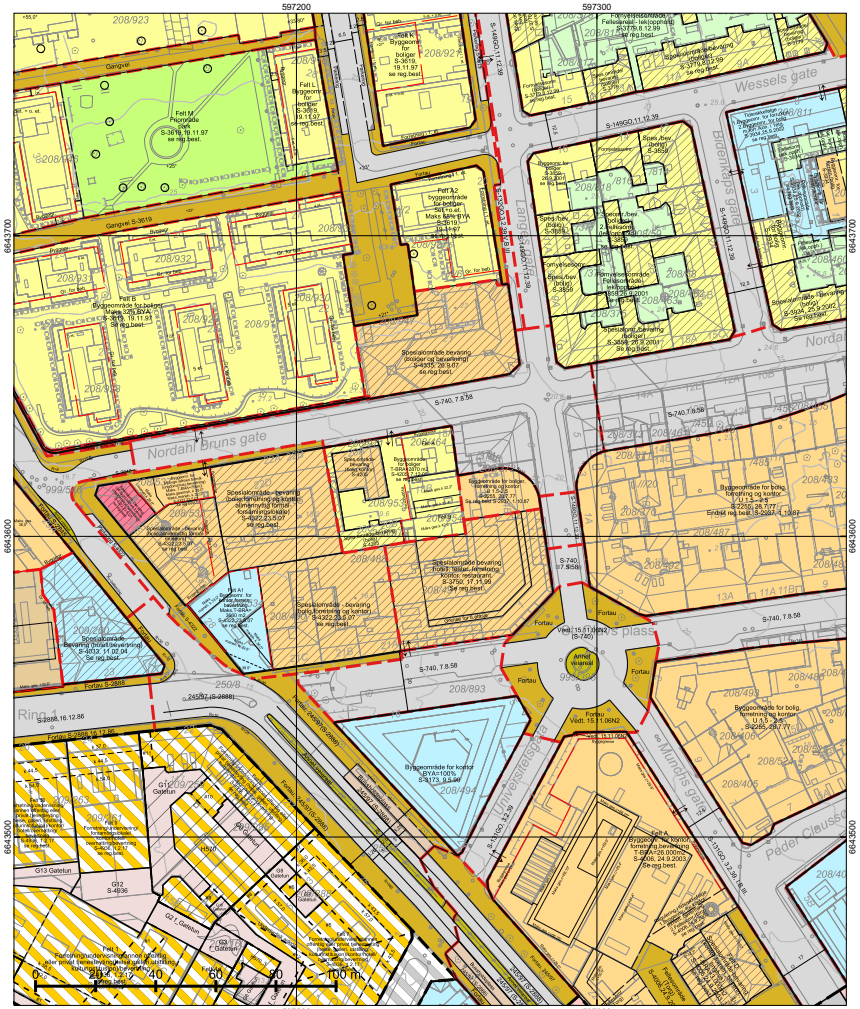
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330817/ 86518060
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: NORDAHL BRUNS GATE 18B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/954

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330817/ 86518060
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: NORDAHL BRUNS GATE 18B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/954

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

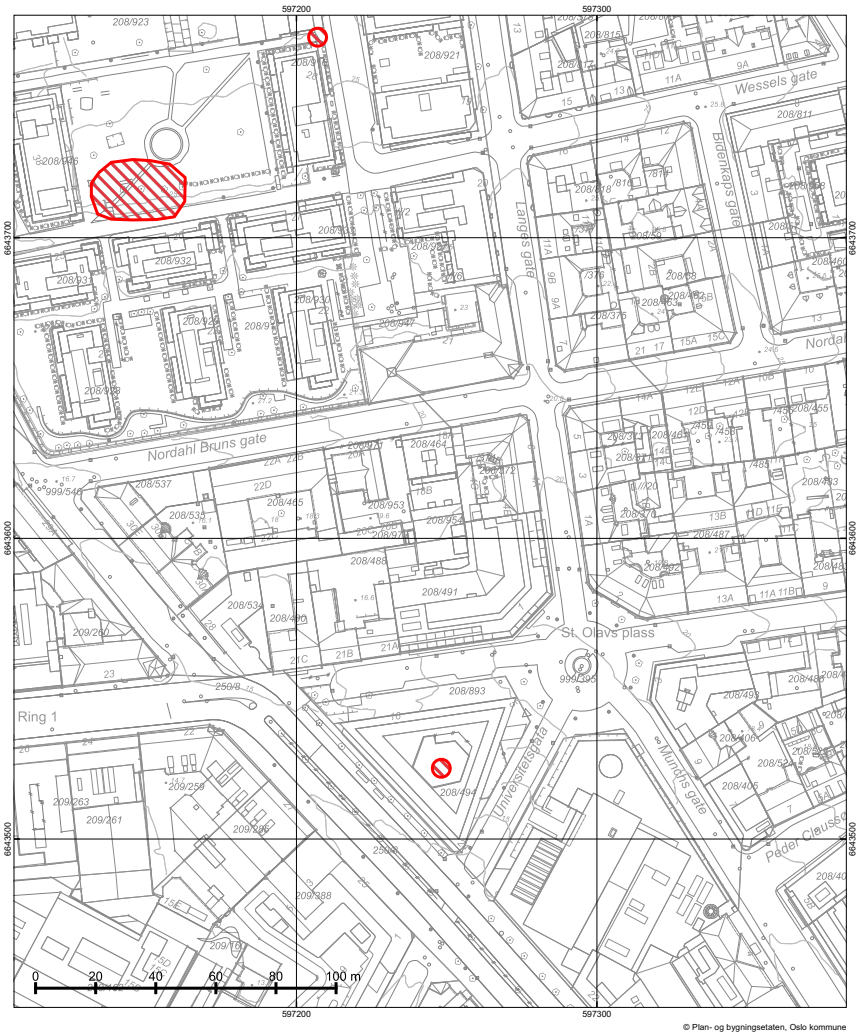
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

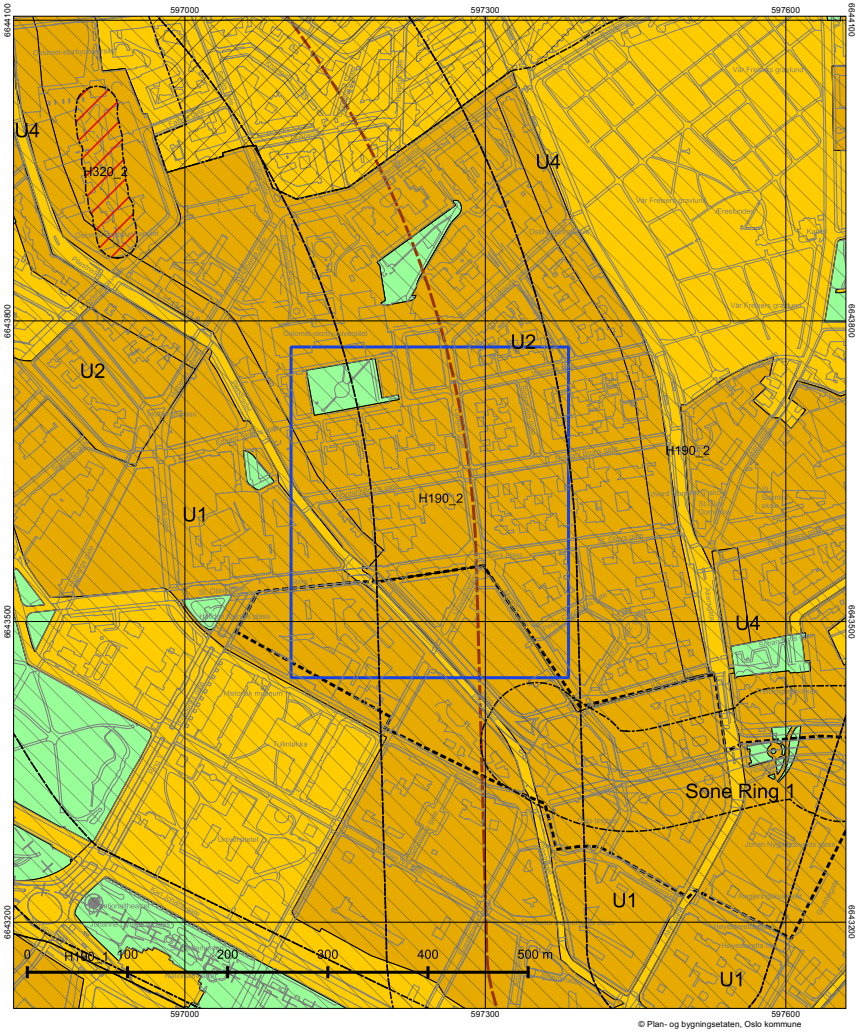
Dato: 29.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330817/ 86518060
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: NORDAHL BRUNS GATE 18B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/954

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



Oslo

Dato: 29.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330817/86518060
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Nordahl Bruns gate 18 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 28.08.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
NORDAHL BRUNS GATE 18B

Dato: 28.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518060
8717942

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 954

Vi viser til bestilling av 20250828 for NORDAHL BRUNS GATE 18B.

GNR. 208 BNR. 954

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.06.2005.

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

385 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

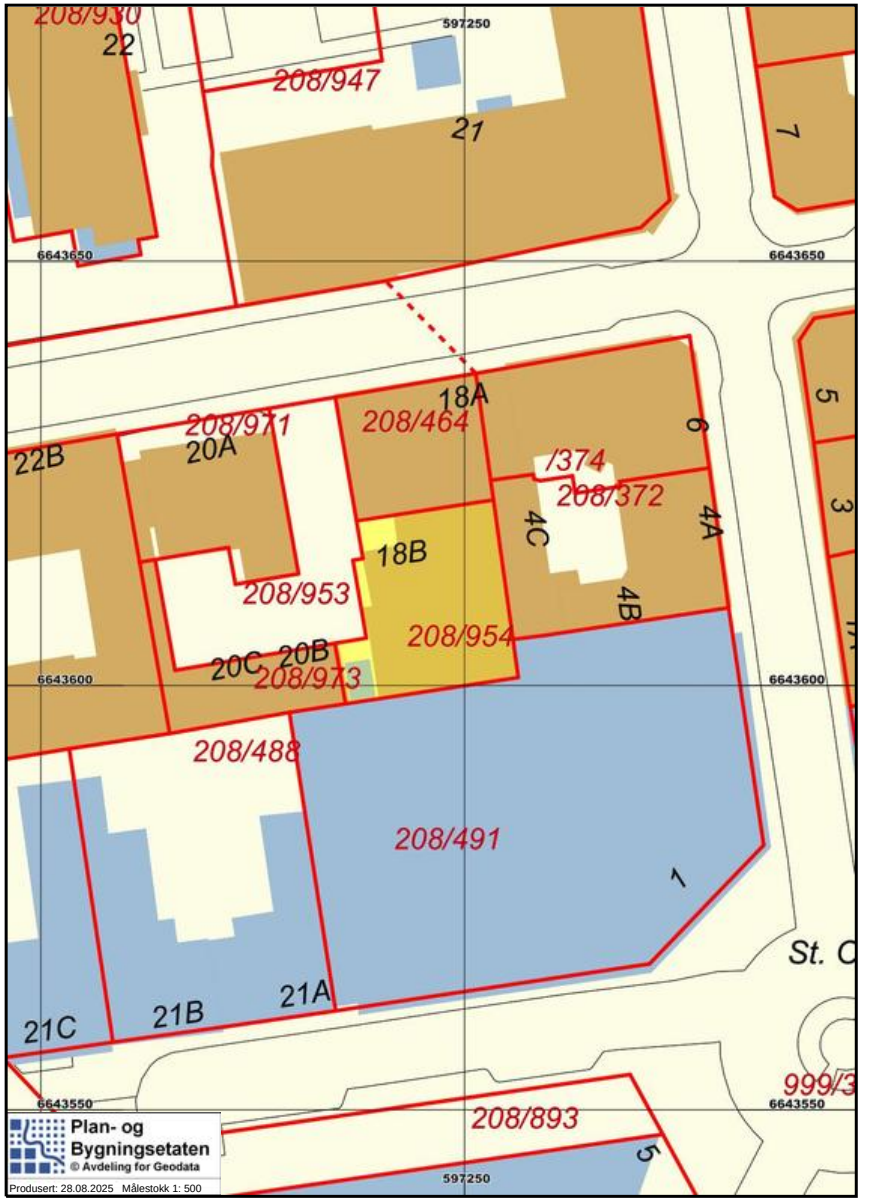
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

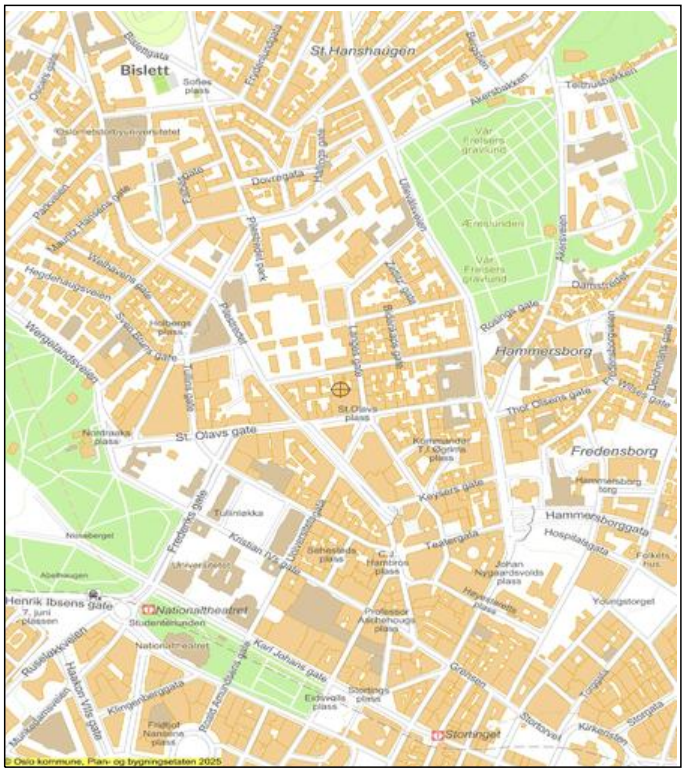
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Nordahl Bruns gate 18 B
Gnr bnr : 208 / 954

Bydel : ST.HANSHAUGEN
Skolekrets (2020/2021): Møllergata



Dato: 28.08.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4205

Nordahl Bruns gate 18-20

Vedtaksdato: 07.12.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200401227

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200401227

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAHL BRUNS GATE 18 OG 20, GNR. 208 BNR. 464

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200401227, datert 05.08.2004 med revisjon av 07.01.2005.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
Byggeområde: - bolig
Spesialområde bevaring: - bolig
- bolig, kontor

§ 3. *Fellesbestemmelser*
3.1 Uteoppholdsareal
For hele planområdet skal det settes av uteoppholdsareal for hver bolig tilsvarende minimum 25 % av boligens samlede bruksareal. Del av fellesområde i gårdsrom og takterrasse kan inngå i dette arealet. Utearealer i gårdsrom skal være felles for alle boligene i planområdet, bortsett fra et område tilsvarende ovenforliggende balkong på dekke.

3.2 Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise: atkomster, gangarealer, leke- og oppholdsareal, tilgjengelighet for bevegelseshemmede, opparbeiding av grøntarealer inkl. trær som skal bevares, sykkelparkering, eksisterende og nye terrengkoter m.m. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides plan for behandling av overvann. Utomhusarealene skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i nybygg eller eksisterende bygg. Unntatt fra dette kravet er boligene i felt A, der igangsettingstillatelse er gitt før utarbeiding av reguleringsplanen.

3.3 Parkering
Det skal opparbeides sykkelparkering i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For felt B skal det opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm for Oslo

§ 4. *Avkjørsel*
Avkjørsel skal plasseres som vist på plankart, og opparbeides iht. gjeldende retningslinjer for avkjørsler i Indre by.

§ 5. *Byggeområder for bolig*
5.1 Grad av utnyttelse
Tillatt bruksareal skal samlet ikke overstige T-BRA = 2870 m^2. I felt A skal tillatt bruksareal ikke overstige T-BRA = 1430 m^2. I felt B skal tillatt bruksareal ikke overstige T-BRA =1440 m^2.
Parkeringsplasser på terreng skal telle 15 m2 ved beregning av grad av utnytting.

5.2 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

5.3 Høyder
Bebyggelsen tillates oppført med maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Åpne eller transparente rekkverk tillates over de angitte gesimshøyder. Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil maksimal gesims kote 45,4. Størrelse på slikt takoppbygg skal ikke overstige 20 m2.

5.4. Leilighetsfordeling
Leilighetsfordeling for felt B skal være maksimum 9,5 % ettroms, ca 34 % toroms, ca 47 % treroms og minimum 9 % fireroms. Det tillates ikke ettromsleiligheter i nybygg.

§ 6. *Spesialområde bevaring – bolig, bolig/kontor*
Bygningene eller deler av eksteriøret tillates ikke fjernet. Eksisterende trær skal bevares i størst mulig grad. Trærne skal sikres spesielt mot skader under bygging. Forhagen skal ha gressplen og/eller være beplantet. Eksisterende gjerde skal bevares eller tilbakeføres til tidligere dokumenterbar situasjon. Bygningenes eksteriør skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk, eller tilbakeføres til dokumentert tidligere

utseende. Ved utbedring og reparasjon skal opprinnelige fasadeelementer i størst mulig grad bevares. Alt søknads- og meldepliktig arbeid skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Mot gaten tillates innsatt takvinduer. Mot gårdsrommet tillates det takvinduer, små takoppløft eller arker, forutsatt at det finnes gode arkitektoniske og tekniske løsninger. Det tillates kun takvinduer i uthusbygningen. Alle elementer skal være inntrukket fra gesimsen og materialmessig tilpasset bygningsmiljøet. Det tillates utkragete balkonger fra felt A over kote k 27, med inntil 8 m^2 per balkong.

§ 7. *Støy/forurensning*
De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsarealer og utenfor minst halvparten av soverommene i hver bolig. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0398/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordahl Bruns gate 18B 0165 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 954, 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no