

Johannes Bruns gate 12D



Velkommen til

Johannes Bruns gate 12D



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

Bislett / Adamstuen

Lys og gjennomgående 2R med vestvendt balkong - Heis - VV og internett (fiber) ink. - Takhøyde 2,64 m - Ingen dok.avg.

Prisantydning	4 300 000,-
Fellesgjeld	59 120,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	4 373 313,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 509,-
BRA-i	33 kvm
Totalt BRA	39 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1952

Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/Henrik Carlyle har gleden av å presentere Johannes Bruns gate 12D! En lys og gjennomgående 2-roms leilighet med super beliggenhet midt mellom Bislett og Adamstuen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning som består av innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, romslig soverom og flislagt baderom. Kort vei til "alt" Oslo har å by på!

- Vestvendt balkong på ca. 2 kvm
- Heis i bygget
- Varmtvann og internett (fiber) er inkludert i felleskostnadene
- God takhøyde på 2,64 m
- Gulvvarme i alle rom
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Kjeller- og loftsbod
- Lave omkostninger, ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Svært sentral, men tilbaketrukket beliggenhet
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	33 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	39 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

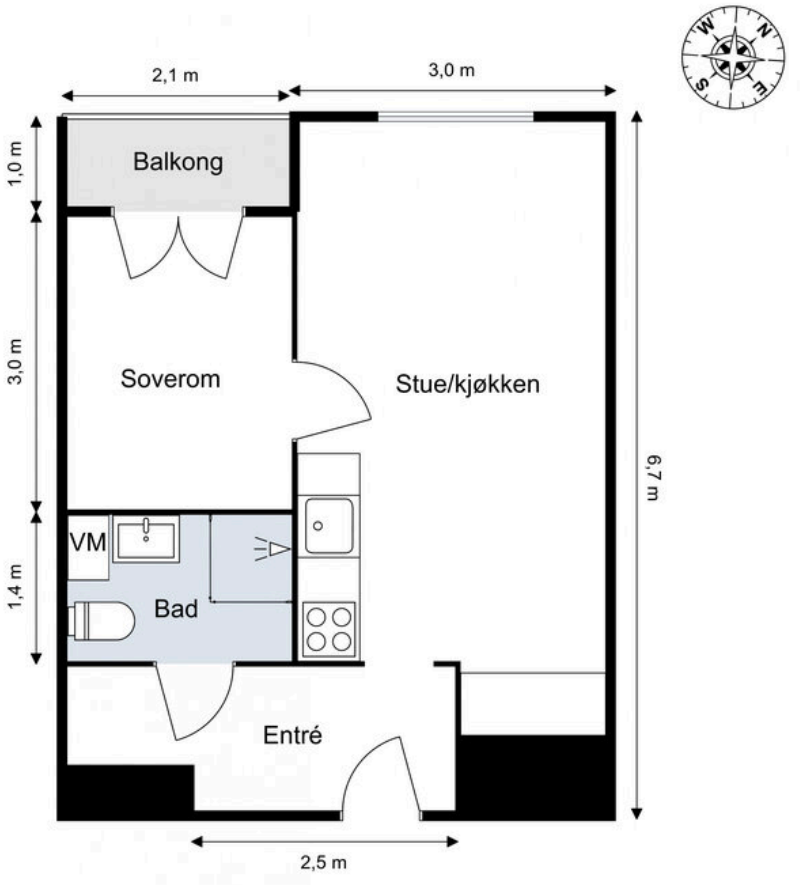
3. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm.

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

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

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO

3. Etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme













































Informasjon

Johannes Bruns gate 12D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0122/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Chiara Cappelletti

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
59 120,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 359 120,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr)
4 150,- (Pantenoterings–/urådighetsgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 373 313,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 382 613,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 39 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm.

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

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En loftsbod med gulvflate på ca. 3 m^2.
- En kjellerbod på ca. 3 m^2.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
Kjøkken er flyttet ut til stue. Soverom hvor kjøkken var før.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,64 meter.

En loftsbod med gulvflate på ca. kvm og en kjellerbod på ca. 3 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.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god takhøyde på 2,64 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord.

KVIK-kjøkken fra 2014 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Av hvitevarer er det integrert platetopp, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

Soverom:
Romslig soverom med plassbygd seng med smarte oppbevaringsløsninger under sengen og i garderobeløsning. Fra soverom er det utgang til vestvendt balkong på ca. 2 kvm.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet. Baderommet ble pusset opp i 2003 i regi av aksjeselskapet. Baderommet er innredet med klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Standard

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2020

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført i regi av borettslaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg antar det

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget kan kontaktes.

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: Arbeid ble gjort på taket i regi av borettslaget

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke hva tidligere eier fikk.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Bare et par små kosmetiske risser i et par fliser

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Noen risser i gulvet i stuen. Tidliger eier informerte om at de kom da gulvet tørket etter at de hadde helt ut betongen.

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? Se taksrapport

Bygningssakkyndig

Kristian Olsen Nordstrand

Byggemåte

Bygård bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong/mur til stedlige masser. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjon, utvendig pusset og malt. Saltak takform, tekket med takstein/takplater e.l. (ikke besiktiget)

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kommode på soverom (inni garderobeskap)
- Metallhylle i bod i entré
- Gardiner
- Fastmontert støvsuger
- Lysekrone i stue/kjøkken
- Speil i entré

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme i alle rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 1 563 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 509,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fiber/bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles forsikring, betjening andel fellesgjeld, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader: 3 109,00
Porttelefon: 91,00
Fiber: 309,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 984 527,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 938 108,- 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.

Formuesverdi

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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 32 leiligheter knyttet til aksjer.
Johannes Brunsgt.12 d/e AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933798151, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Informasjon fra styret:

Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/aksjelaget som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?
- Det er ingen planer per nå om vedlikehold som vil påvirke felleskostnadene. Felleskostnadene blir selvfølgelig justert ut fra generell prisøkning etc. De økte med 4% fra og med 1.2.25.

Er det noe annet dere syntes at vi burde vite i forbindelse med salg av bolig i dette området/aksjelaget? Har dere for eksempel mottatt nabovarsler på at noe skjer?
- Den ene naboen på baksiden holder på å montere balkonger.
- Ellers er det 8 leiligheter i gården som per nå ikke har balkong. Noen av disse har søkt om å få satt opp balkong på baksiden av bygget. Dette er endeleilighetene. Det er et godkjent styrevedtak på dette, men vi venter godkjennelse fra naboen om vi får fraktet utstyr etc. over deres gårdsplass. Kostnaden for dette betales av de det gjelder.
- Ellers ikke noe vi vet om per nå.

- Større vedlikehold og rehabilitering -
2024 - Utskifting av calling anlegg.
2024 - Oppgradering av lys i kjeller og loft Montering av sensorstyrte ledlamper inkl. nødlys i oppgang.
2023 - Renovering terrasser 6. etg. Grunnet oppståtte skader med fare for fuktskader i underlaget.
2022 - Utbedring sprekk i vegg 6. etg oppgang D
2021 - Vaskeri Installering av ny vaskemaskin og nytt betalingssystem
2021 - Ny ledlampe ved innkjøring
2021 - Nye ledlamper med sensor på loftet
2021 - Brannvarslingssystem Nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene
2020 - Nytt gjerde mot Sofies gate 66 Kostnad fordelt mellom borettslagene
2020 - Utbedring heis i E-oppgang
2018 - Installering av fiber
2018 - Ny avtreksvifte pipe høyre side
2018 - Felling av tre i bakgård
2018 - Utbedring fuktskade endevegg / nye loftsvinduer / utbedring av tak og piper
2017 - Innkjøp av søppelskur
2017 - Vedlikehold balkonger Renovering av balkongene i 4. og 5. etasje.
2017 - Strømmålere Utskifting av alle strømmålere
2016 - Elekstisitet Det ble i februar 2016 utført elrevisjon på gården.
2016 - Utelamper ved inngang fornyet
2015 - Piper og ventilasjon Rehabilitering av piper og montering av ventilasjon på alle piper og luftekanaler.

2015 - Terrasser baksiden Leilighetene i 1. etasje fikk tillatelse til å sette inn dør og bygge terrasser for egen kostnad.
2011 - Skifte av dører/vedlikehold Etter pålegg fra brannvesenet.
2008 - Oppussing av uteområdene foran og bak
2008 - Oppsussing av fasaden
2007 - Oppussing av oppgang og nye postkasser
2006 - Innstallering av nye heiser
2003 - Renovering av bad/utskifting av soilrør bad og kjøkken. I hht Byggebransjens våtromsnorm.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 59 120,- pr. 18.02.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208120697
Lånetype: Serielån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo: 2 501 926,00
Innfrielsesdato: 28.02.2035
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208120697
Restsaldo: 59 119,90
Kapitalkostnader: 813,90

Fellesformue

Kr 13 018,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kroner 193 109. For 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 376 110. Underskuddet i 2023 skyltes renovering av terrasser i 6. etg. Det er ikke vedtatt regnskap for 2024 eller budsjett for 2025 pt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyr må ikke holdes i leiligheten uten skriftlig samtykke fra styret.

Aksjeselskapets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 565882

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 505 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet 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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1939. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er

uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

- Plansaker -

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

- Byggesaker -

Ullevålsveien/Sofies gate - Etablering av sykkelfelt
Saksnummer 201605864 - Byggesak
Mottatt sak 19.04.2016
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201605864

Sofies gate 66 A og B - Oppføring av åtte balkonger
Saksnummer 202457124 - Byggesak
Mottatt sak 07.06.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457124

Johannes Bruns gate 14 B - Oppføring og oppdatering av forhage og nytt inngangsparti
Saksnummer 201710396 - Byggesak
Mottatt sak 03.07.2017
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710396

Thereses gate 31 - Påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer 201914303 - Byggesak
Mottatt sak 28.10.2019
Status Endret tillatelse gitt

Utdrag fra rammetillatelse: Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen, nordvest i Oslo sentrum. Det søkes om å ombygge/bruksendre den eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Med dette følger også noen fasadeendringer.
Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse (påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål. I tillegg søkes det om å sette opp en forstøtningsmur mot Stensparken og mellombyggene som ikke er bevaringsverdig søkes revet. Eksisterende bebyggelse på tomten er oppført på Byantikvarens gule liste. Vi viser til godkjent tegningsgrunnlag i saken.
Ansvarlig søker skriver: «Omsøkte tiltak representerer som fortettingsprosjekt en bærekraftig og klimanøytral byutvikling. Prosjektet ivaretar og fremhever historiske kulturminner, bymessige og naturgitte strukturer, og bidrar til vekst i boligandelen i tett by».
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201914303

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/202:
24.05.1950 - Dokumentnr: 301276 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser

08.08.1950 - Dokumentnr: 302034 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

02.10.1939 - Dokumentnr: 305276 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:327

29.02.2000 - Dokumentnr: 11975 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:201 Snr:29
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Verneklasse/SEFRAK

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging (Konsultering med stylist inkl) kr. 17 900,-
Visningshonorar per stk - kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 038,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 6. mars 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Johannes Bruns gate 12D

Johannes Bruns gate 12D

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	5 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	18 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	18 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km

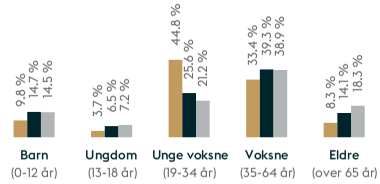
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.7 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	9 min 0.6 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.7 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bolteløkka	2 067	1 292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spesialskole	2 min
Stensparken - balløkke	4 min
The Work Out	4 min
EVO Adamstuen	5 min

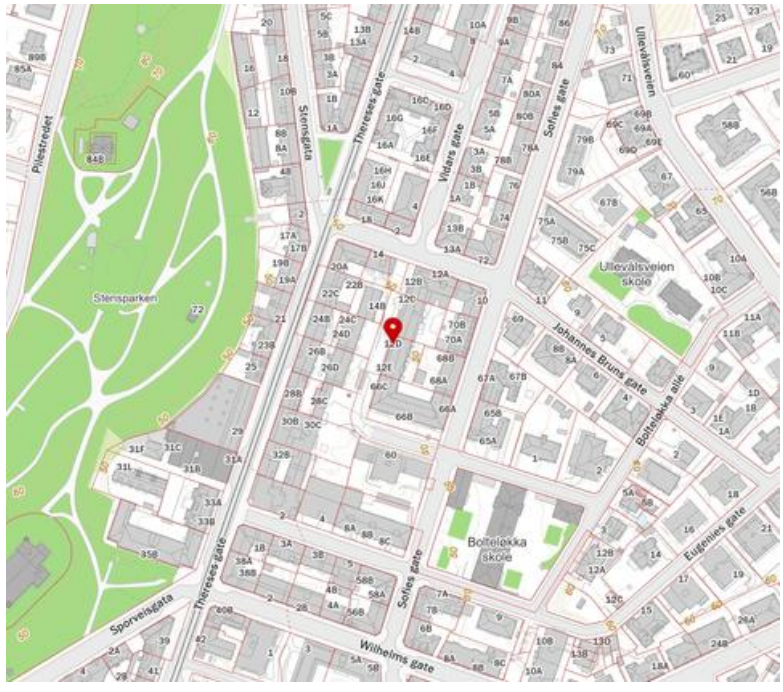
«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 202

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 24.02.2025 Rapportdato: 04.03.2025 Oppdragsnr.: 22478-1018 Referansenummer: SC8078

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kristian Olsen Nordstrand

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kristian Olsen Nordstrand
Uavhengig Takstingeniør
kon@takstkonsulent1.no
413 81 416

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 202
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 202
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1939. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Andelsleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong/mur til stedlige masser. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjon, utvendig pusset og malt. Saltak takform, tekket med takstein/takplater e.l. (ikke besiktiget)

Vestvendt balkong på ca. 2 m² i betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,87 m.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med malt belegg, elektrisk gulvvarme i alle rom. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,64 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme i alle rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

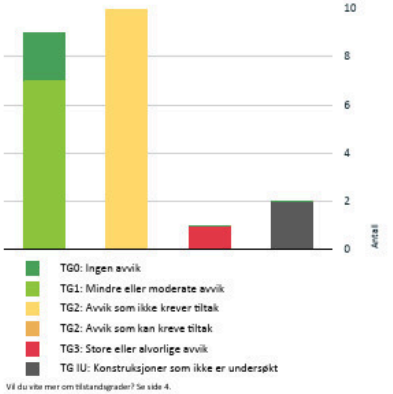
Kjøkken er flyttet ut til stue. Soverom hvor kjøkken var før.

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 202
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

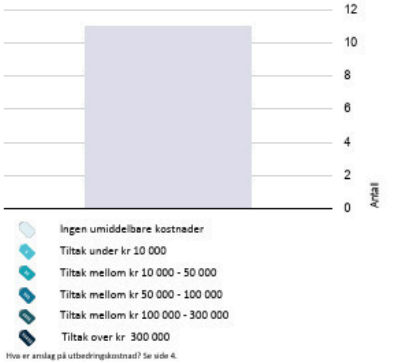
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass. Prod. ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 2 m² i betongkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,87 m.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1939. Bygningen antas fundamentert med betong/mur til stedlige masser. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjon, utvendig pusset og malt. Saltak takform, tekket med takstein/takplater e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 202
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Himlinger med betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med malt belegg, elektrisk gulvvarme i alle rom. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,64 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Det ble målt høydeforskjell på over 30mm fra entredør og til enden av stuen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme i alle rom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med klosett, servant på innredning og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert svelling på skap.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 202
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
Det er vanskelig å etablere en annen løsning.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert platetopp, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 **Avløpsrør**

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

TG 1 **Ventilasjon**

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsbereding.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 202
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 202
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

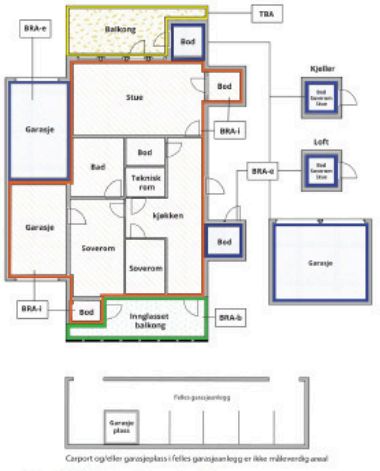
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 202
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
3. etasje	33			33	2
Kjellerbod		3		3	
SUM	**33**	**6**			**2**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 3 m².
- En kjellerbod på ca. 3 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er flyttet ut til stue. Soverom hvor kjøkken var før.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	33	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Kristian Olsen Nordstrand	Takstingeniør
	Chiara Cappelletti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	202		0	505.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Johannes Bruns gate 12D

Hjemmelshaver
JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS. org.nr: 933798151

Boligselskap
JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS

Felles formue
Kr. 13 018 31.12.2024

Forretningsfører
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Felles gjeld:
Kr. 59 609 31.12.2024

Organisasjonsnr
933798151

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	565882	Fullverdi		

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 202
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO
Gnr 217 - Bnr 202
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cappelletti, Chiara	9578-5994-4-4459106	2025-02-23 21:52:40

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
23. feb. 2025

Oppdragsnummer
36-0122/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Chiara Cappelletti

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2020

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: 565882
Forsikret i: Johannes Brunsgate 12 D/E AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført i regi av borettslaget.

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

Eventuell kommentar: Jeg antar det

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

Eventuell kommentar: Borettslaget kan kontaktes.

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: Arbeid ble gjort på taket i regi av borettslaget

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

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke hva tidlogere eier fikk.

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Bare et par små kosmetiske risser i et par fliser

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

Eventuell kommentar: Noen risser i gulvet i stuen. Tidliger eier informerte om at de kom da gulvet tørket etter at de hadde helt ut betongen.

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? Se taksraport

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0122/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Cappelletti, Chiara	**2025-02-23**

Identifikasjon

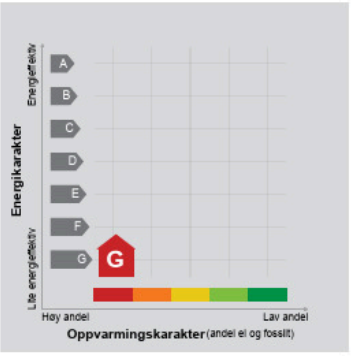
bankID Cappelletti, Chiara

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Johannes Bruns gate 12D
Postnummer	0452
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	202
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80531117
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-81548
Dato	18.02.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- **Montering tetningslister**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i beredereren reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no
Deres ref.: 36-0122/25 . Vår ref.: 6080-1-07 Dato: 18.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Johannes Brunsgate 12 D/E AS
Organisasjonsnr:	933798151
Aksjonær:	Cappelletti, Chiara
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	07
Aksjeboenhetsnumer:	00018
Adresse:	Johannes Bruns Gate 12 D, 0452 OSLO
Aksjenummer:	18
Gnr.	217
Bnr.	202

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 565882.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208120697
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo:	2 501 926,00
Innfrielsesdato:	28.02.2035
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 509,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 109,00	
Porttelefon	91,00	
Fiber	309,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	258,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 285,-
Annen formue:	13 018,-
Gjeld:	59 609,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208120697
Restsaldo:	59 119,90
Kapitalkostnader:	813,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59 119,90,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/May Bjørg Olsen, e-post: johannesbrunsgt12@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Johannes Brunsgt.12 d/e AS

Organisasjonsnummer: 933798151
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. juni kl. 09:00 til 20. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

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:**
> May B Olsen
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> May B Olsen og Kristian Schüffner
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 18
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 16
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Oppføring balkonger bakside

Fremmet av: Haakon Vang

Etter innspill fra en beboer ble det i april sendt ut en forespørsel vedr. interesse for oppføring av balkonger, på baksiden av bygget. Leilighetene ytterst til venstre og høyre har i dag ikke balkong, fra 2. til og med 5. etg. Fem har meldt interesse, 3 i E-oppgang og 2 i D-oppgang. I hht. dette velges det da å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling.

- Prosjektet må i første rekke godkjennes gjennom ekstraordinær generalforsamling.
- Deretter må søknader til kommunen, naboer etc. godkjennes.
  Vi må få tillatelse fra naboen på motsatt side, om frakt av utstyr over deres gårdsplass.
- I tillegg godkjennelse for å sette opp stillas fra de to terrassene i bakgården.

Innhentet tilbud, basert på de fem som har meldt interesse, ligger i underkant av kr 200 000 per enhet.

- Da er en del gebyrer/søknadsgebyrer, eventuell flytting av elektriske installasjoner o.l. ikke medtatt.
- Eventuelle endringer, flere eller færre, vil medføre endring i pris.

Den samlede kostnaden for prosjektet, fordeles og belastes den enkelte enhet/eier som skal oppføre balkong.

> **Forslag til vedtak:**
> Om dette stemmes gjennom, tar Styret prosessen videre.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Vedtekter for Johannes Brunsgate 12 d/e boligaksjeselskap, org nr 933798151

vedtatt på generalforsamling den 22.05.2006
Sist endret på generalforsamling 9.6.2009
Sist endret på generalforsamling 05.06.2021
Sist endret på generalforsamling 18.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Johannes Brunsgate 12 d/e AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 112.000,- fordelt på 32 aksjer á kr 3.500,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Aksjonær som ikke møter på dugnad blir belastet et dugnadsgebyr. Dette innkreves etterskuddsvis sammen med felleskostnadene. Aksjonær som møter på dugnad vil ikke bli belastet for dette. Styret vil registrere oppmøte på dugnad. Størrelsen på gebyret blir vedtatt på generalforsamlingen.

(9) Aksjeeieren kan ikke foreta ombygging eller andre endringer av bygget uten å innhente skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også oppsetting av varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. dersom disse bil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

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

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

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6080
Johannes Brunsgt.12 d/e AS

Velkommen til generalforsamling i Johannes Brunsgt.12 d/e AS

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 17. juni kl. 09:00 og lukker 20. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6080

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Oppføring balkonger bakside

Med vennlig hilsen,
Styret i Johannes Brunsgt.12 d/e AS

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

May B Olsen

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

May B Olsen og Kristian Schüffner

Sak 3
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 4
Oppføring balkonger bakside

Forslag fremmet av:
Haakon Vang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter innspill fra en beboer ble det i april sendt ut en forespørsel vedr. interesse for oppføring av balkonger, på baksiden av bygget. Leilighetene ytterst til venstre og høyre har i dag ikke balkong, fra 2. til og med 5. etg. Fem har meldt interesse, 3 i E-oppgang og 2 i D-oppgang. I hht. dette velges det da å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling.

- Prosjektet må i første rekke godkjennes gjennom ekstraordinær generalforsamling.
- Deretter må søknader til kommunen, naboer etc. godkjennes.
  Vi må få tillatelse fra naboen på motsatt side, om frakt av utstyr over deres gårdsplass.
- I tillegg godkjennelse for å sette opp stillas fra de to terrassene i bakgården.

Innhentet tilbud, basert på de fem som har meldt interesse, ligger i underkant av kr 200 000 per enhet.

- Da er en del gebyrer/søknadsgebyrer, eventuell flytting av elektriske installasjoner o.l. ikke medtatt.
- Eventuelle endringer, flere eller færre, vil medføre endring i pris.

Den samlede kostnaden for prosjektet, fordeles og belastes den enkelte enhet/eier som skal oppføre balkong.

Forslag til vedtak

Om dette stemmes gjennom, tar Styret prosessen videre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.06.24
Selskapsnummer: 6080 **Selskapsnavn:** Johannes Brunsgt.12 d/e AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

May B Olsen

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

May B Olsen og Kristian Schüffner

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Oppføring balkonger bakside

Om dette stemmes gjennom, tar Styret prosessen videre.

☐ For
☐ Mot

**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.

HUSORDENSREGLER FOR JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS

Vedtatt av styret 09.11.2010.

GENERELT:
Styret vedtar de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Alle beboere plikter å sette seg inn i reglementet og til å utvise tilbørlig hensyn til sine naboer. Enhver er pliktig til å varsle styret umiddelbart ved mistanke om skader på bygget. Dette gjelder både skader i private rom og i fellesarealene.

Reglene gjelder for fellesareal både ute og inne, samt i private rom så langt de ikke er i strid med alminnelig lovgivning som sameiet for øvrig plikter å følge. Det vises særlig til at aksjesameier reguleres av borettslagloven og aksjeloven.

For øvrig er enhver pliktig til å følge offentlige regler som til enhver tid gjelder for teknisk utstyr som elektrisk anlegg, vannklosetter, vaskeri, fellesantenne eller lignende.

Ved større endringer i egen leilighet (eks. bytting av vinduer og lignende) må styret kontaktes først.

RO BÅDE UTE OG INNE:
Mellom 23.00 og kl. 07.00 skal det generelt være ro i leilighetene og i fellesarealer.

I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller utøves andre aktiviteter som forårsaker støy. Det er svært lytt i gården og det bør utvises hensyn til naboene. For øvrig må høyttalere og tv-er innstilles slik at det sjenerer minst mulig. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Oppussing og andre nødvendige aktiviteter som forårsaker støy (eks. hamring, saging, drilling og andre støyende aktiviteter) skal ikke finne sted mellom kl. 21.00 og 08.00.

Naboer skal varsles ved eventuelle avvik fra dette.

UTLEIE OG FREMLEIE:
Utleie og fremleie må skje i tråd med alminnelig lovgivning på området. Eier er alltid ansvarlig for leiligheten, samt for at de som bor der til enhver tid følger gjeldende husordensregler.

Dersom eier av leilighet ønsker å drive utleie, må vedkommende sende formell søknad til styret. Det samme gjelder ved eventuell fremleie. Slikt skjema fås ved henvendelse til styreleder. Dette er nødvendig slik at styret til enhver tid har kontaktinformasjon til de som bebor de ulike leilighetene i forbindelse med vedlikehold og i tilfelle skader oppstår.

Leieforholdet skal også registres hos forretningsfører (OBOS). Vi gjør oppmerksom på at forretningsfører tar et gebyr for registreringen.

Leieboere er ansvarlige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller ved annen uaktsom atferd.

Han er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand, fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten.

Følgende regler i borettslagloven regulerer utleie i sameiet:

***§ 5-5.** Overlating av bruken for opp til tre år*

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

***§ 5-6.** Overlating av bruken med særleg grunn*

(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom

1. *andelseigaren er ein juridisk person, eller*
2. *andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller*
3. *ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller*
4. *det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.*

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

***§ 5-7.** Søknad om godkjenning*

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

PARKERING:
Det er ikke tillatt å parkere i innkjøringen til Johannes Brunsgate 12D/E eller på gårdsplassen foran bygget. Dette fordi det står biler i dumpa eller i vår innkjøring vil søppelbiler eller utrykningskjøretøy ikke kunne komme frem.

Midlertidig parkering er kun tillatt for av/pålessing.

Ulovlig parkering medfører at kjøretøyene borttaues.

SØPPELHÅNDTERING:
Søppel skal ikke legges utenfor dunkene og skal heller ikke forlate på andre deler av fellesarealet.
Alle er ansvarlige for å kildesortere i henhold til de til enhver tid gjeldende kommunale regler om dette.

Den som hensetter gjenstander i fellesarealet, må dekke kostnader for bortkjøring da dette regnes som søppel, med mindre annet er avtalt med styret.

Avfall må pakkes godt inn for å unngå vond lukt og tilgrisning.

VASKERIET:
Vaskerom og tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden etter nærmere bestemmelser. Bruksanvisning for de elektriske maskiner må følges nøye. Den som foranlediger beskadigelse blir erstatningsansvarlig. Rommene rengjøres etter bruk av den som har benyttet det. Søppel skal legges i søppeldunk og tilsøling fjernes.

OPPBEVARING I FELLESAREALER UTE OG INNE:
Gårdsrom, hovedinngang, trapper, felles kjeller og loftsgang skal holdes ryddig.
Personlige gjenstander skal som hovedregel ikke oppbevares her. Unntak fra dette kan avtales med styret i den utstrekning plasshensyn og hensyn til forsvarlig orden tillater det.

Barnevogner, rullatorer etc. kan oppbevares i fellesarealer så langt dette ikke er til hinder for nødutganger og fremkommelighet for andre.

Sykler kan oppbevares på de til enhver tid anviste plasser (eksempel sykkelbod i kjeller og ved sykkelstativene ute). Vaktmester kan ha behov for at syklene flyttes på, eksempelvis i forbindelse med måking av snø ute.

Midlertidig lagring, eksempelvis i forbindelse med visning for salg, må avtales med styret. Dette må merkes med navn.

BODER:
Bodene må merkes med leilighetsnummer av den enkelte (nr 1-32, ta kontakt med styret ved usikkerhet ift. dette).

Oppbevaring av ved skal skje på følgende måte:
Kun tørr ved kan oppbevares. Vis hensyn når veden fraktes inn i bodene. Vedstablene må isoleres fra gulvet. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, og må ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegg/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren.

BALKONGER:
På grunn av fare for fuktskade i bygget, er det ikke tillatt med matter og lignende. Underlaget må kunne "puste fritt". Beboere i leiligheter med balkong må av samme grunn holde balkongene fri for snø og is.

Grilling er ikke tillatt på balkongene. Dette kan gjøres på gårdsplassen, men minimum 4 meter fra veggen.

Banking, lufting og tørking av møbler, tøy, tepper eller lignende må ikke foregå fra balkong. Tøy må ikke tørkes synlig på balkong eller fra vinduer.

VANN- OG AVLØPSRØR:
Alle beboere plikter å holde rom der det er vannledning og avløpsrør tilstrekkelig oppvarmet slik at frost unngås. Dette er spesielt viktig på kjøkkenet hvor ventilasjonsrøret ligger tett opp til vannledningen.

HUSDYRHOLD:
Dyr må ikke holdes i leiligheten uten skriftlig samtykke fra styret.

POSTKASSER OG RINGEKLOKKER:
Enhver beboer må skaffe skilt til ringeklokke og postkasse og de må være av samme type som de andre skiltene. Ta kontakt med styreleder for mer informasjon.

SIKKERHET:
Enhver er ansvarlig for å holde inngangsdører lukket og låste, samt at vinduer i fellesarealer er lukket. Enhver er også ansvarlig for å ikke slippe uvelkomne personer inn i bygget.

Alle beboere plikter å ha røykvarsler og brannslage/brannslukningsapparat i leilighetene.

Av sikkerhetshensyn og av hensyn til generell orden plikter beboere å fjerne søppel og aviser som ligger utenfor egen inngangsdør.

AVVIK FRA HUSORDENSREGLENE:
Dersom det skjer avvik fra reglene og dette medfører merarbeid for vaktmester eller andre, skal den som har utført avviket holdes ansvarlig for eventuelle kostnader dette har påført sameiet.

Oppdages gjentatte brudd på ordensreglene kan klage sendes til styret.

Uten skriftlig samtykke er det ikke lov å foreta endringer på fellesarealet og fasaden.

Protokoll til årsmøte 2024 for Johannes Brunsgt.12 d/e AS

Organisasjonsnummer: 933798151
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. april kl. 09:00 til 22. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Rådgiver i OBOS Gry Sundet leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS Gry Sundet leder møtet
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> May B Olsen og Kristian Schüffner er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. 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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for kommende periode fra mai 2023 til mai 2024 foreslås satt til totalt kr 90 000. (kr 50 000 til styreleder og totalt kr 40 000 til de øvrige styremedlemmene)

Styrets innstilling
Godtgjørelse for kommende periode fra mai 2023 til mai 2024 foreslås satt til totalt kr- 90 000. (kr 50 000 til styreleder og totalt kr 40 000 til de øvrige styremedlemmene).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 16
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av Styreleder

Styret består av en Styreleder samt to Styremedlemmer som blir valgt for 2 år av gangen. Styreleder May B Olsen har sittet i to år men har sagt ja til å sitte 2 nye år.

Styrets innstilling
Styret innstiller May B Olsen som Styreleder for 2 nye år.

> **Forslag til vedtak:**
> May B Olsen velges inn i styret som styreleder for 2 nye år.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 16
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av styremedlem

Styret består av en Styreleder samt to Styremedlemmer som blir valgt for 2 år av gangen. En av Styremedlemmene, Kristian Schüffner har sittet i to år, men har sagt ja til 2 nye år.

Styrets innstilling
Styret innstiller Styremedlem Kristian Schüffner for 2 nye år.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Schüffner velges inn i styret som styremedlem for 2 nye år.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Endring i vedtekter

Foreslått endring/tillegg i vedtektene:

Aksjeeieren kan ikke foreta ombygging eller andre endringer av bygget uten å innhente skriftlig samtykke fra Styret. Dette gjelder også oppsetting av varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Styrets innstilling
Styret ønsker et tillegg i vedtektene vedr. eventuell ombygging endringer, da reglene for dette ikke kommer tydelig frem i dagens vedtekter. Tillegget tas inn i vedtektene under bestemmelsen om aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

> **Forslag til vedtak:**
> Aksjeeieren kan ikke foreta ombygging eller andre endringer av bygget uten å innhente skriftlig samtykke fra Styret. Dette gjelder også oppsetting av varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder:
Gry Sundet /s/

Protokollvitner:
May B Olsen /s/
Kristian Schüffner

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6080
Johannes Brunsgt.12 d/e AS

Velkommen til generalforsamling i Johannes Brunsgt.12 d/e AS

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6080

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av Styreleder
7. Valg av styremedlem
8. Endring i vedtekter

Med vennlig hilsen,
Styret i Johannes Brunsgt.12 d/e AS

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Rådgiver i OBOS Gry Sundet leder møtet

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS Gry Sundet leder møtet

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
May B Olsen og Kristian Schüffner er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsrapport-6080 Johannes Brunsgt.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for kommende periode fra mai 2023 til mai 2024 foreslås satt til totalt kr 90 000. (kr 50 000 til styreleder og totalt kr 40 000 til de øvrige styremedlemmene)

Styrets innstilling
Godtgjørelse for kommende periode fra mai 2023 til mai 2024 foreslås satt til totalt kr- 90 000. (kr 50 000 til styreleder og totalt kr 40 000 til de øvrige styremedlemmene).

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 6

Valg av Styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret består av en Styreleder samt to Styremedlemmer som blir valgt for 2 år av gangen. Styreleder May B Olsen har sittet i to år men har sagt ja til å sitte 2 nye år.

Styrets innstilling
Styret innstiller May B Olsen som Styreleder for 2 nye år.

Forslag til vedtak

May B Olsen velges inn i styret som styreleder for 2 nye år.

Sak 7

Valg av styremedlem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret består av en Styreleder samt to Styremedlemmer som blir valgt for 2 år av gangen. En av Styremedlemmene, Kristian Schüffner har sittet i to år, men har sagt ja til 2 nye år.

Styrets innstilling

Styret innstiller Styremedlem Kristian Schüffner for 2 nye år.

Forslag til vedtak

Kristian Schüffner velges inn i styret som styremedlem for 2 nye år.

Sak 8

Endring i vedtekter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslått endring/tillegg i vedtektene:

Aksjeeieren kan ikke foreta ombygging eller andre endringer av bygget uten å innhente skriftlig samtykke fra Styret. Dette gjelder også oppsetting av varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Styrets innstilling

Styret ønsker et tillegg i vedtektene vedr. eventuell ombygging endringer, da reglene for dette ikke kommer tydelig frem i dagens vedtekter. Tillegget tas inn i vedtektene under bestemmelsen om aksjeeierens vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak

Aksjeeieren kan ikke foreta ombygging eller andre endringer av bygget uten å innhente skriftlig samtykke fra Styret. Dette gjelder også oppsetting av varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	May Bjørg Olsen	Johannes Bruns Gate 12 E
Styremedlem	Espen Johan Pedersen	Johannes Bruns Gate 12 E
Styremedlem	Kristian Schüffner	Johannes Bruns Gate 12 E

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Johannes Brunsgt.12 d/e AS
Aksjeselskapet består av 32 leiligheter knyttet til aksjer.
Johannes Brunsgt.12 d/e AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933798151, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
217 202

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Johannes Brunsgt.12 d/e AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er PWC.

Styrets arbeid 2023/2024

Vedlikehold og rehabilitering

Oppfølging i forbindelse med skader gulv terrasser 6. etg.

Det ble i 2022 påvist skader på gulvbelegget på terrassene i 6. etg, med fare for fuktskader i betongen under. Dette var kritisk å få utbedret så raskt som mulig. Det ble hentet inn flere anbud og valget falt på Norske Fasader, som bl.a. var mest prisgunstig. Prosjektoppstart var i mai med forventet varighet på 2-3 mnd. Pga. uheldige omstendigheter ble prosjektet forsinket og ikke ferdigstilt før i oktober. Renoveringen er finansiert gjennom låneopptak.

Belysning kjeller og oppganger

Belysning/lamper i kjeller var i svært dårlig forfatning og ville ikke blitt godkjent ved ettersyn. Det ble derfor besluttet å skifte ut dette, inkludert oppgangene. Dette samtidig som man måtte ta opp lån pga. terrassene. Det er nå installert sensorbasert ledlys i kjeller og oppgang. I oppgangen er det installert nødlys i deler av lampene.

Calling anlegg

Det har vært noen utfordringer med callinganlegget hos enkelte beboere. Styret besluttet derfor utskifting av dette, samtidig med de to andre prosjektene. Det blir nå montert et mer moderne og tidsriktig anlegg. Da dette er internettbasert, vil det tilkomme en liten månedlig servicekostnad per leilighet.

Heiser

Det er til stadighet offentlige heiskontroller i gården, hvor vi får pålegg om ulike utbedringer. Dette utbedres fortløpende gjennom vår serviceavtale med Kone heis men medfører ekstrakostnader utover det som ligger i serviceavtalen.

Behandling søknad om varmepumpe

Styret har behandlet søknad om installering av varmepumpe. Med henhold til krav om plassering, støynivå mm., slik at det ikke er til sjenanse for naboene, har Styret dessverre måttet si nei til dette. Også da vi bor i en gård som er veldig lytt og hvor lyd og vibrasjoner forplanter seg veldig lett.

Generelt vedlikehold

Rydding av søppelkasser, oppfølging vedr problemer med heiser, organisering av dugnad og annet generelt vedlikehold. Styremøter o.a..

Kommunikasjon med beboere, eiendomsmeglere, Obos og andre.

Oppfølging av klager og annet fra beboere. Kommunikasjon med eiendomsmeglere i forbindelse med kjøp og salg av leiligheter og annet. Diverse kommunikasjon med Obos i forbindelse med ulike saker, dokumenter o.a.

Vedlikehold og rehabilitering for kommende periode
Per nå er det ingen planer om ytterligere vedlikehold eller rehabilitering av større omfang, utover det som er pålagt i forbindelse med heisene. I tillegg noen små utbedringer av fasade.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak terrassegulvrehabilitering.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 430 260.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Johannes Brunsgt.12 d/e AS.

Lån
Johannes Brunsgt.12 d/e AS har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Johannes Brunsgate 12 D/E AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Johannes Brunsgate 12 D/E AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Oslo, 21. Mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS
ORG.NR. 933 798 151, KUNDENR. 6080

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 637 820	1 564 320	1 637 000	1 688 000
Andre inntekter	3	12 306	11 864	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 650 126**	**1 576 184**	**1 652 000**	**1 703 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 375	-5 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-85 705	-82 398	-85 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-6 973	-40 261	-7 000	-8 500
Drift og vedlikehold	8	-773 791	-111 141	-213 000	-188 500
Forsikringer		-92 272	-84 057	-90 000	-102 000
Kommunale avgifter	9	-236 017	-200 189	-225 000	-225 000
Energi/fyring		-145 476	-194 817	-160 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 656	-118 656	-130 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-137 255	-143 937	-159 900	-158 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 706 586**	**-1 085 521**	**-1 177 590**	**-1 162 890**
DRIFTSRESULTAT		**-56 460**	**490 663**	**474 410**	**540 110**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 162	3 244	0	0
Finanskostnader	12	-145 811	-90 719	-100 000	-164 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-136 649**	**-87 475**	**-100 000**	**-164 000**
ÅRSRESULTAT		**-193 109**	**403 188**	**374 410**	**376 110**
Overføringer:					
Udekket tap		-193 109	0		
Reduksjon udekket tap		0	403 188		

JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS
ORG.NR. 933 798 151, KUNDENR. 6080

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	515 565	515 565
SUM ANLEGGSMIDLER		**515 565**	**515 565**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 004	25 399
Forskuddsbetalte kostnader		9 888	0
Andre kortsiktige fordringer	14	742	837
Driftskonto OBOS-banken		427 881	159 973
Sparekonto OBOS-banken		211 454	205 888
SUM OMLØPSMIDLER		**654 969**	**392 097**
SUM EIENDELER		**1 170 534**	**907 662**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	112 000	112 000
Udekket tap	16	-2 182 848	-1 989 739
SUM EGENKAPITAL		**-2 070 848**	**-1 877 739**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 521 223	2 220 000
Annen langsiktig gjeld	18	495 450	495 450
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 016 673**	**2 715 450**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 232	10 384
Leverandørgjeld		183 915	58 947
Påløpte renter		15 023	620
Påløpte avdrag		18 539	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**224 709**	**69 951**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 170 534**	**907 662**
Pantstillelse	19	6 000 000	6 000 000

Garantiansvar	0	0

Oslo, 04.03.2024
Styret i Johannes Brunsgate 12 D/e AS

May Bjørg Olsen /s/ Espen Johan Pedersen /s/ Kristian SchÜffner /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 517 916
Fiber	118 656
Eiendomsskatt	1 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 637 820**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av nøkler	350

Vaskeriinntekter	11 956
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 306**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 973
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 973**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Norske Fasader - Terrassegulvrehabilitering	-509 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-509 125**
Drift/vedlikehold elektro	-149 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 897
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 286
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 233
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 520
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-541
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-773 791**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 284
Vann- og avløpsavgift	-133 871

Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-90 783
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-236 017**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 143
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 981
Driftsmateriell	-229
Vaktmestertjenester	-62 387
Renhold ved firmaer	-32 250
Snørydding	-16 686
Andre fremmede tjenester	-1 724
Trykksaker	-81
Andre kontorkostnader	-794
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 921
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-137 255**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 077
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 566
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 519
SUM FINANSINNTEKTER	**9 162**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 915
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-104 896
SUM FINANSKOSTNADER	**-145 811**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 228 985
Avskrevet tidligere år	-713 420
SUM BYGNINGER	**515 565**

Tomten ble kjøpt i 1939.
Gnr.217/bnr.202
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vaskeriinntekter desember, innbetalt i 2024	742

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**742**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 112 000 fordelt på 32 aksjer à kr 3 500.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2018	-3 700 000	
Nedbetalt tidligere	1 480 000	
Nedbetalt i år	2 220 000	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2023	-2 524 500	
Delutbetaling 2023	-140 000	
Nedbetalt i år	143 277	
		-2 521 223
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 521 223**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-495 450
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-495 450**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	2 521 223
Påløpte avdrag	18 539
TOTALT	**2 539 762**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	515 565
TOTALT	**515 565**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565882. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

	Større vedlikehold og rehabilitering	
2024	Utskifting av calling anlegg.	
2024	Oppgradering av lys i kjeller og loft	Montering av sensorstyrte ledlamper inkl. nødlys i oppgang.
2023	Renovering terrasser 6. etg.	Grunnet oppståtte skader med fare for fuktskader i underlaget.
2022	Utbedring sprekk i vegg 6. etg oppgang D	
2021	Vaskeri	Installering av ny vaskemaskin og nytt betalingssystem
2021	Ny ledlampe ved innkjøring	
2021	Nye ledlamper med sensor på loftet	
2021	Brannvarslingssystem	Nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene
2020	Nytt gjerde mot Sofies gate 66	Kostnad fordelt mellom borettslagene
2020	Utbedring heis i E-oppgang	
2018	Installering av fiber	
2018	Ny avtreksvifte pipe høyre side	
2018	Felling av tre i bakgård	
2018	Utbedring fuktskade endevegg / nye loftsvinduer / utbedring av tak og piper	
2017	Innkjøp av søppelskur	
2017	Vedlikehold balkonger	Renovering av balkongene i 4. og 5. etasje.
2017	Strømmålere	Utskifting av alle strømmålere

2016	Elekstisitet	Det ble i februar 2016 utført el-revisjon på gården.
2016	Utelamper ved inngang fornyet	
2015	Piper og ventilasjon	Rehabilitering av piper og montering av ventilasjon på alle piper og luftekanaler.
2015	Terrasser baksiden	Leilighetene i 1. etasje fikk tillatelse til å sette inn dør og bygge terrasser for egen kostnad.
2011	Skifte av dører/vedlikehold	Etter pålegg fra brannvesenet.
2008	Oppussing av uteområdene foran og bak	
2008	Oppsussing av fasaden	
2007	Oppussing av oppgang og nye postkasser	
2006	Innstallering av nye heiser	
2003	Renovering av bad/utskifting av soilrør bad og kjøkken.	I hht Byggebransjens våtromsnorm.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 22.04.24
Selskapsnummer: 6080 **Selskapsnavn**: Johannes Brunsgt12 d/e AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS Gry Sundet leder møtet

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

May B Olsen og Kristian Schüffner er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av Styreleder

May B Olsen velges inn i styret som styreleder for 2 nye år.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av styremedlem

Kristian Schüffner velges inn i styret som styremedlem for 2 nye år.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring i vedtekter

Aksjeeieren kan ikke foreta ombygging eller andre endringer av bygget uten å innhente skriftlig samtykke fra Styret. Dette gjelder også oppsetting av varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

☐ For

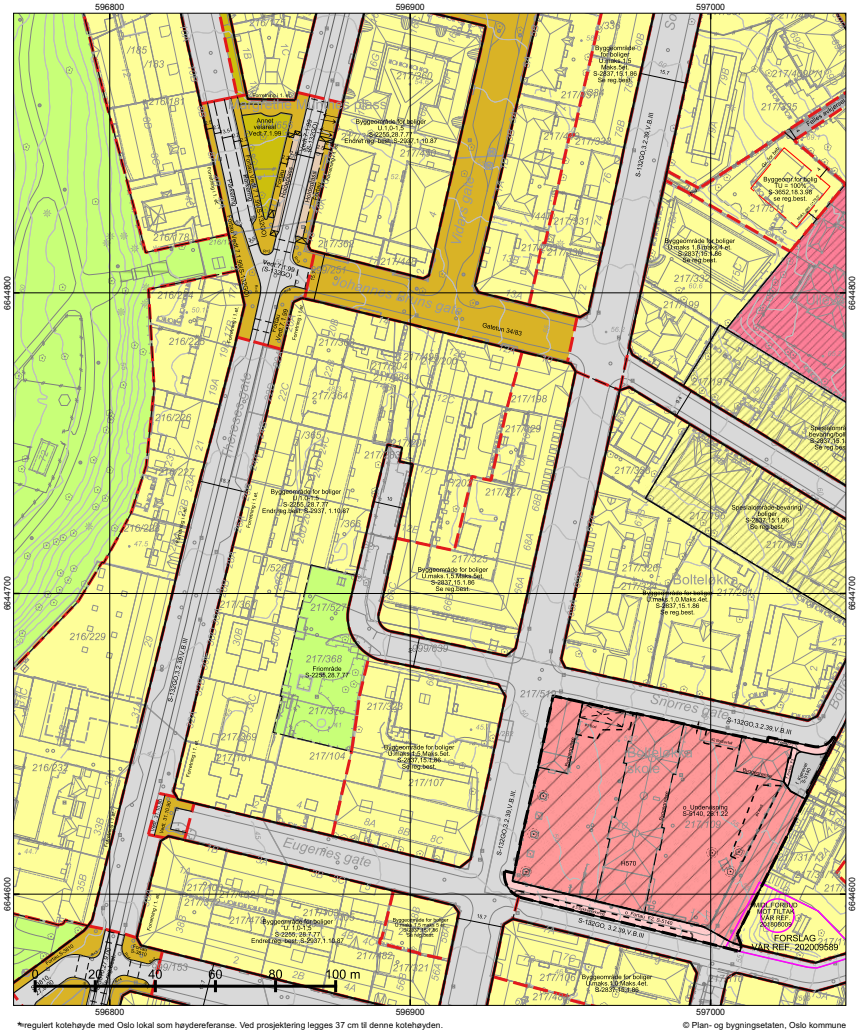
☐ Mot

OBOS

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2024
Bruker: rask
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 325757/ 86502202
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: JOHANNES BRUNS GATE 12E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/202

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2024
Bruker: rask
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: 325757/ 86502202
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: JOHANNES BRUNS GATE 12E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/202

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 325757/86502202
Deres ref.: 42404/ LANIL@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.

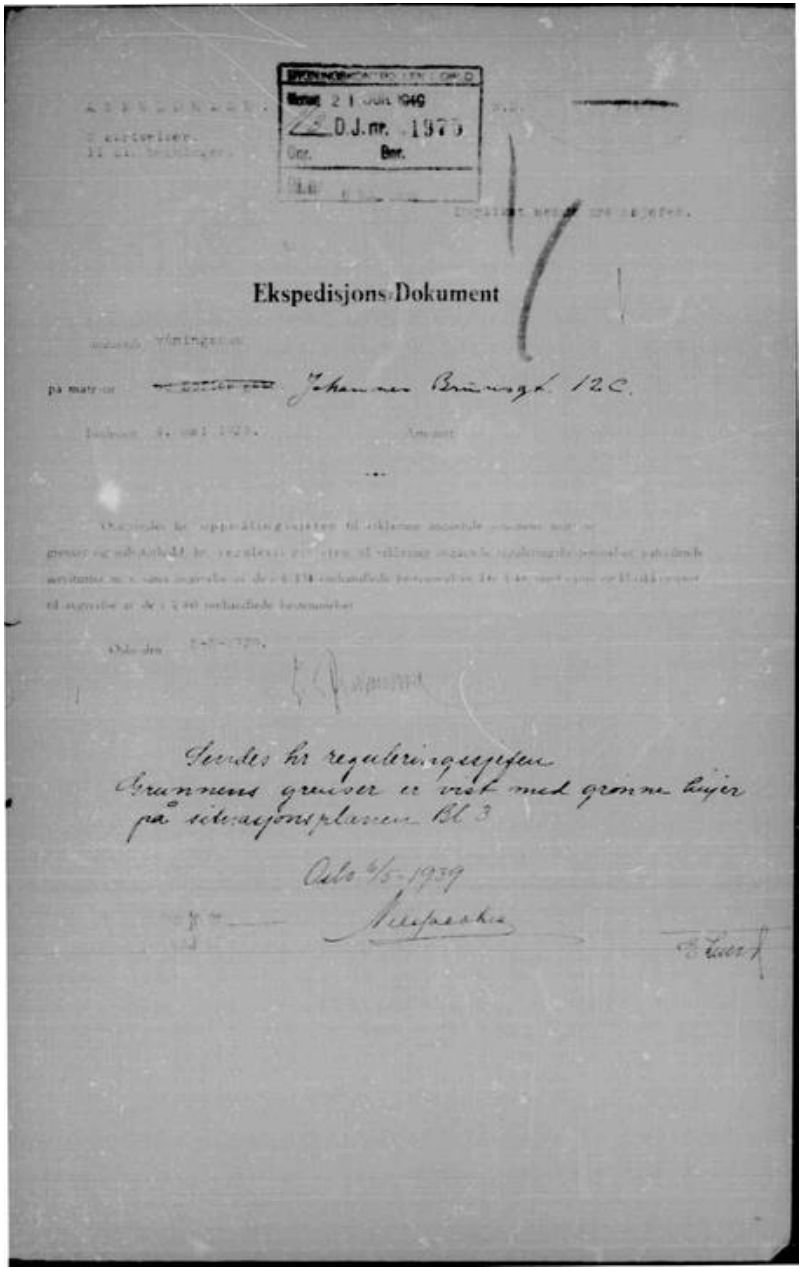
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



090



Ekspedisjons-Dokument

Johannes Brunsgt. 12C.

Sendes hr reguleringssjefen
Grunnens gruber er vist med grønne linjer
på sideavsonsplanen Bl 3

Oslo 4/5-1939

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utbedring av tak.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Johannes Bruns gate 12 C A/S.		68/1282

Byggherre
Johannes Bruns gate 12 C A/S
v/fr. Aagot L Johanssen
Johannes Bruns gate 12 C

OSLO-1.

Ansvarshavende
Siv.ing. Svein Hovind
c/o Olaf Osvold A/S
Karl Johans gate 8

OSLO-1.

Dato 9. september 1968.

HJ/KL.

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved
opp arbeidelse av [illegible] og gjelder ikke for installasjon av
sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

H. Gr.
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

C 15. ANSVORD. 1000. 2924/68

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS v/Øivind Ask
Ole Deviks vei 38
0668 OSLO

Dato: 13 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509774-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHANNES BRUNS GATE 12 D/E	Eiendom:	217/202
Tiltakshaver:	Johannes Bruns gate 12D-E AS v/L.H. Gjertsen	Adresse:	Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO
Søker:	Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS v/Øivind Ask	Adresse:	Ole Deviks vei 38, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring av ledningsanlegg

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Johannes Bruns gate 12D-E AS v/ L.H. Gjertsen, Johannes Bruns gate 12D, 0452 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.11.2021
Marius Pedersen	202104274 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse: JOHANNES BRUNS GATE 12 D OG E
Eiendom: 217/202
Tiltakshaver: JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS
Søker: FIRESAFE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Johannes Bruns gate 12D og E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg mottatt 25.11.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vivi Cathrine Ringnes Wilhelmsen, Johannes Bruns gate 12 E, 0379 OSLO,
vivi.ringnes@gmail.com

PETON ANDRESEN AS
Bærumsveien 210
1357 BEKKESTUA

Dato: 17.06.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201410401-4 Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	JOHANNES BRUNS GATE 12E	Eiendom:	217/202/0/0
Tiltakshaver:	Vivi Cathrine Ringnes Wilhelmsen	Adresse:	Johannes Bruns gate 12 E, 0379 OSLO
Søker:	PETON ANDRESEN AS	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Johannes Bruns gate 12 E

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.06.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201410401			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan og oppriss ny utgang	E-1	23.06.2014	1/12

Klageadgang

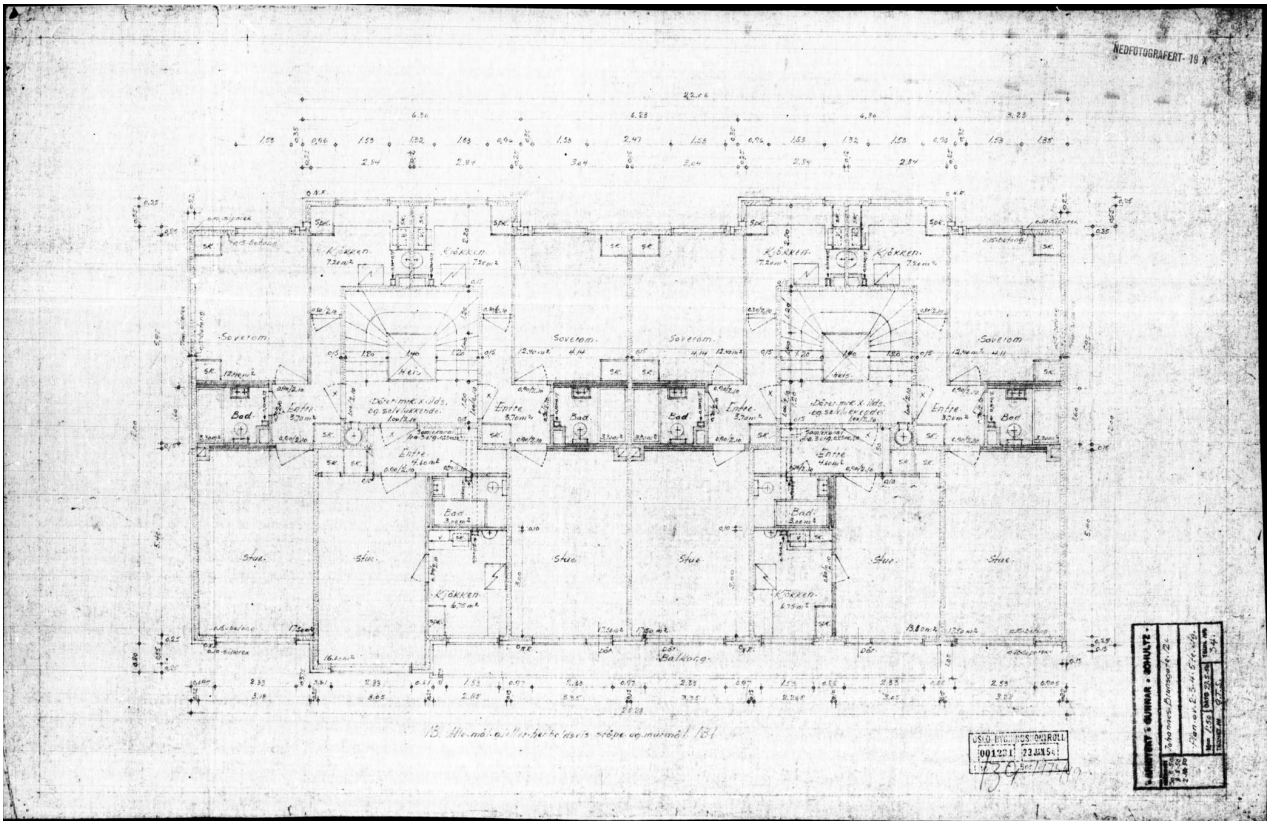
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.06.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:


NEDFOTOGRAFERT 19 X
Soverom
Bad
Entre
Stue
Kjøkken
Balkong
Bad
Entre
Soverom
Stue
Kjøkken
Balkong
Soverom
Bad
Entre
Stue
Kjøkken
Balkong
Soverom
Bad
Entre
Stue
Kjøkken
Balkong

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.11.2021
Marius Pedersen	202104274 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse: JOHANNES BRUNS GATE 12 D OG E
Eiendom: 217/202
Tiltakshaver: JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS
Søker: FIRESAFE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Johannes Bruns gate 12D og E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg mottatt 25.11.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

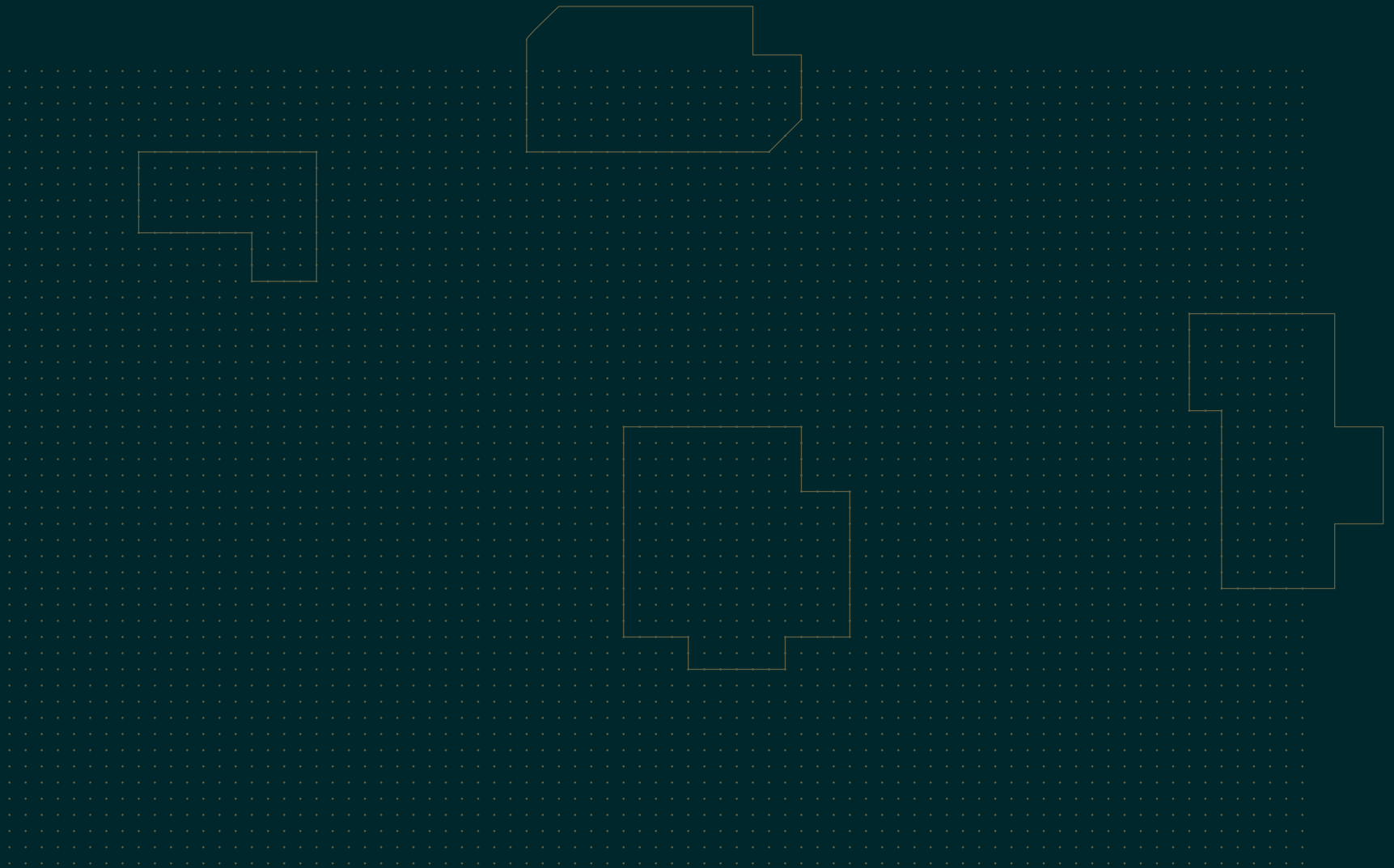
Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon



Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

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: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 36-0122/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johannes Bruns gate 12D 0452 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 202 (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