

Johannes Bruns gate 13B



Velkommen til

Johannes Bruns gate 13B



Salgsoppgaven produsert 24. oktober 2025

Bislett/Bolteløkka

Klassisk 3-roms med attraktiv beliggenhet på Bolteløkka - Balkong - Rosett og stukkatur - Peis - Generøs takhøyde på 3m!

Prisantydning	8 500 000,-
Fellesgjeld	181 400,-
Omkostninger	218 400,-
Totalpris	8 899 800,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 991,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1895

Ansvarlig megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Johannes Bruns gate 13 B - en svært attraktiv, lys og lekker klassisk 3-roms med god og moderne standard, kombinert med tidløse detaljer.

- Leiligheten har luftige rom og flotte lysforhold gjennom store klassiske vinduer. Stukkatur, rosetter og over 3 meter takhøyde gir en elegant og luftig atmosfære. Boligen ble totaloppusset i 2014 med nytt kjøkken, bad, peis og overflater, og har fått flere oppgraderinger i 2020. Den ligger svært attraktivt til på Bolteløkka - et populært, veletablert og rolig område som kombinerer klassisk bybebyggelse med kort vei til alt byen har å by på. Leiligheten har inngang fra Vidars gate.

- Høydepunkter:
- Balkong mot bakgård på ca. 5 kvm
- Nydelige klassiske detaljer som rosett og stukkatur
- Peisovn
- Mulighet for 3 soverom
- Soverom mot bakgård

Arealer og innhold

BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	78 kvm
TBA:	5 kvm

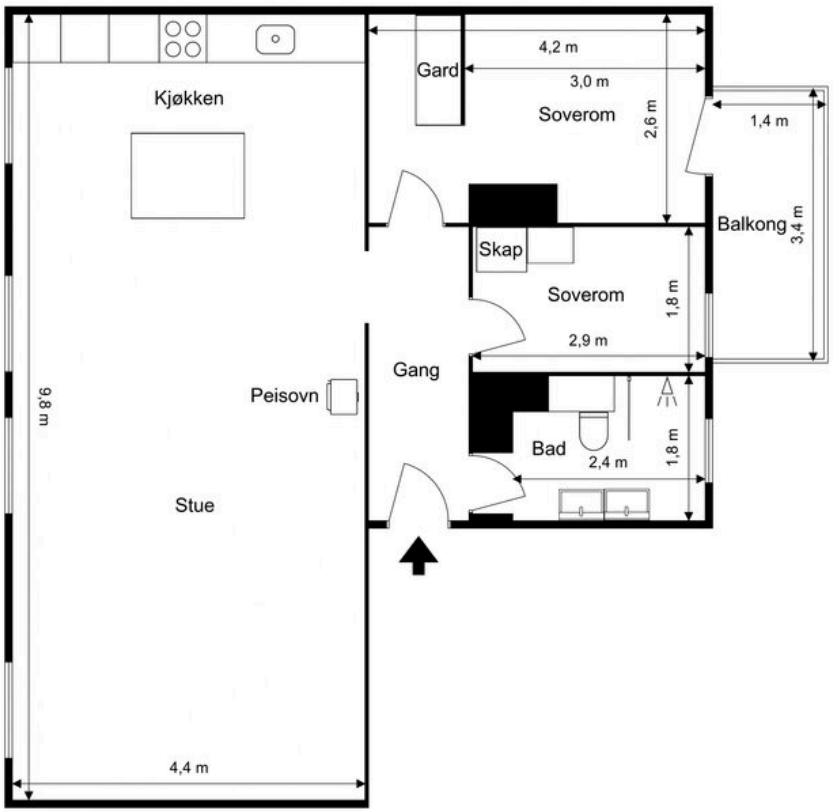
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

Johannes Bruns gate 13 B

2. Etasje



FIDENS

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

ALTERNATIV PLANTEGNING



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












Aésop



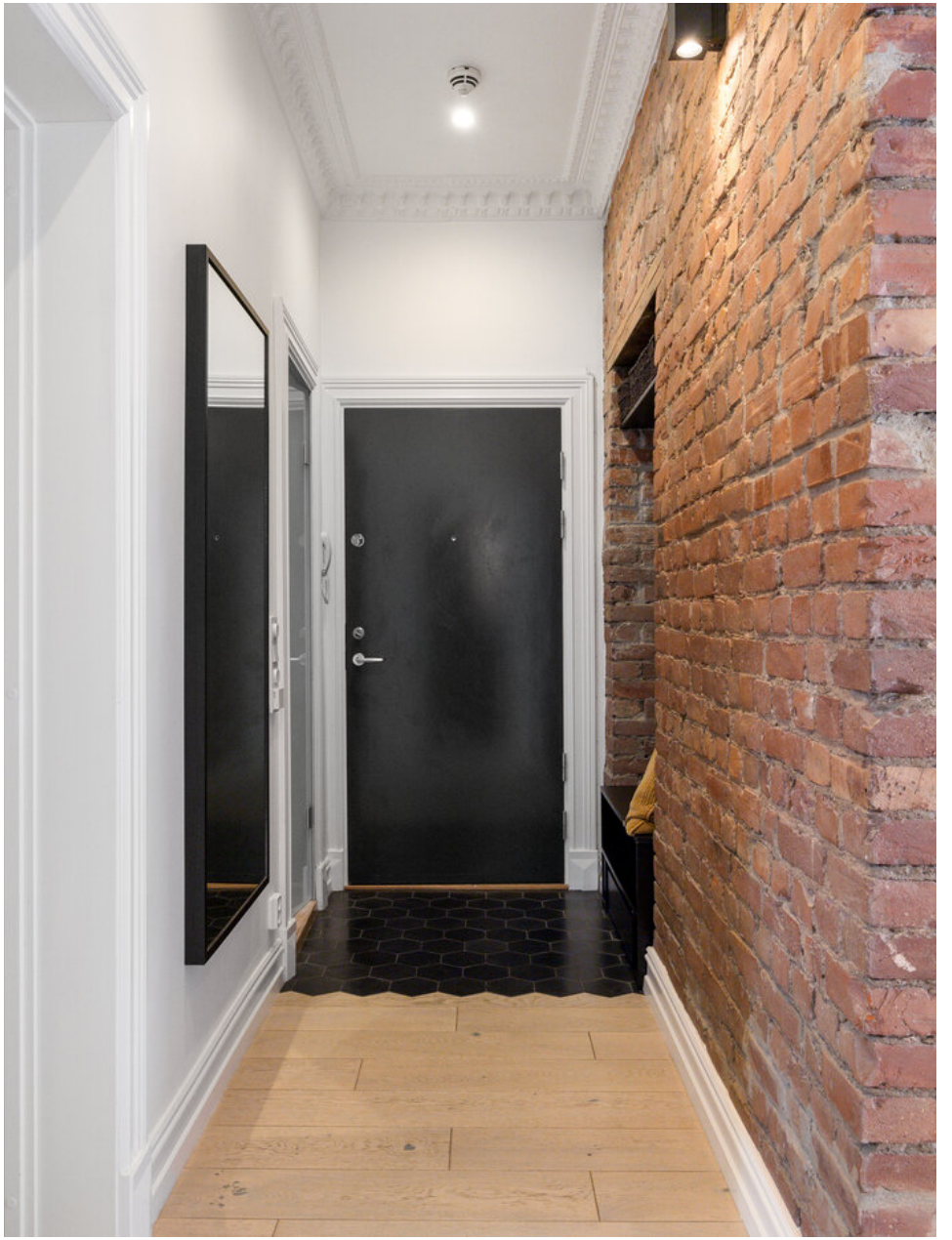












Johannes Bruns gate 13B

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

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

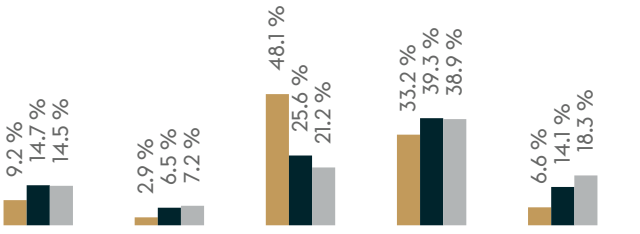
Offentlig transport

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

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	**8 min** 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	**8 min** 0.6 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	**8 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Adamstuen	2 130	1 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spesialskole	1 min
Stensparken - balløkke	3 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Johannes Bruns gate 13B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0442/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johannes Bruns gate 13B, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 203, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Sindre Johann A Svendsen
Ingrid Bjørneset Herse

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
181 400,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 681 400,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
217 020,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
218 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
231 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 899 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 912 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og en balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 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.

Standard

Entré:
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til yttertøy og sko i en praktisk garderobeløsning. Gulvet har pene, nye fliser fra 2020, og entredøren fra 2014 er både brann- og lydklassifisert (B30, 35 dB).

Stue:
Luftig og romslig oppholdsrom med god plass til stor spisestue og hyggelige middagsselskaper. Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet og danner et sosialt og fleksibelt rom med mange muligheter for møblering. Store vinduer slipper inn rikelig med lys, og takhøyden på 3 meter gir en behagelig romfølelse. En stilren peisovn fra 2014, med pipeløp renovert samme år, gir både varme og atmosfære på kalde dager.

Kjøkken:
Stilrent og lekkert kjøkken med hvite, glatte fronter og solid benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn fra eksklusive Gaggenau, samt oppvaskmaskin, kjøl og frys. Det er kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenøya fungerer både som ekstra arbeidsplass og praktisk spisebenk. Her er det også ekstra oppbevaringsplass. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en sosial og luftig atmosfære.

Bad:
Lekkert og moderne bad fra 2014, stilrent flislagt og innredet med dusjhjørne med dører i herdet glass, regn- og håndusj. Dobbelservant med underskuffer og speilfelt i flis gir et elegant uttrykk. Badet har vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ny elektrisk vifte ble montert i 2020.

To soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. En praktisk garderobeløsning gir rikelig med oppbevaringsplass, og herfra har du direkte utgang til leilighetens hyggelige balkong på ca 5 kvm. Soverom nummer to passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Parkering

Det er mulig med korttidsparkering i bakgård til av-og-på-lessing som er praktisk i hverdagen.

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 er flere lademuligheter i nærområdet (f.eks. Brageveien og Sofies gate for kommunal lading).

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

Modernisering og påkostninger

Eiendommen ble totaloppusset i 2014 av forrige eier, med nytt kjøkken, bad, peis og overflater. Stuen ble i tillegg malt på nytt i 2020.

Nåværende selger har gjennomført følgende oppgraderinger:
- Beiset balkonggulv (2025).
- Totalrenovering av tak for hele sameiet (2023).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i 2014. Arbeidet besto bl.a av nytt støpejernsluk, fliser, wc, fordelingsskap med rør i rør, membran, nytt el#anlegg. Tidligere eier har opplyst at arbeidet ble utført av Bekkelaget VVS AS v /Steffen Njøten. Ny membran, gulvstøp v/ Svein Dahlseng. Ledende elektro AS v/ Ivar aas.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egenerklæring fra tidligere eier. Se info under punkt 1.

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: I 2022/2023 ble taket totalrenovert i regi av sameiet. Arbeidet ble utført av A.
- Hansen Gruppen AS. I forbindelse med takrenoveringen i 2022, ble byggets piper kontrollert.

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

- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nytt el-anlegg med automatsikringer i 2014, ved Ledende Elektro AS v/Ivar Aas. I tillegg ny baderomsvifte og nye spotter i tak på bad i 2020.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til, men vi antar det i forbindelse med totalrenoveringen i 2014.

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.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En rekke leiligheter i bygården, inkludert vår seksjon, ble totalrenovert i 2014. Arbeidet ble byggemeldt.

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)
- Ja.
- Beskriv: Det er avdekket fukt i sameiets felles kjeller. Dette har ikke påvirket vår bruk av boden til oppbevaring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Det er noen sprekker på støttemuren til bygget.

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? Arealmåling utført av takstmann i oktober 2025. Se vedlagte tilstandsrapport og salgsoppgave.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

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

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med teglstein.
- Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Vinduer er fra 1983 mot fasaden, vinduer på det minste soverommet fra 1987 og vinduer og balkongdør på soverom og bad fra 2014.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Karmer er utvendige værslitte med malingsavflassing. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.
- Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.

Kjøkken:
- Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen.

Vannledninger:
- Rørfordelingskap ligger over taket på badet med tilgang gjennom inspeksjonsluke. Det er ikke sikker avrenning fra skap til sluk eller dør på skapet. Ved eventuell lekkasje fra vannfordelerskapet vil himling og elektrisk anlegg over taket ta skade.
- Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Dette gjør at vis man trenger å stoppe vannet ved eventuell lakasje vill dette ta lenger tid enn nødvendig.

Varmtvannsbereder:
- Berederen er plassert over himlingen på badet, og mangler lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje fra berederen vil himling og elektrisk anlegg over taket ta skade.

Ventilasjon:
- Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom:
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Begge deler er i dusjsonen.
- Det er fuktsvellinger på siden baderoms innredningen og skuffefronteme mot dusjsonen.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:

Elektrisk:
- Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe stue medfølger ikke.
- Bokhylle medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Peisovn/vedfyring.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 991,- pr. mnd.
Inkluderer: - Bredbånd
- Avdrag og renter på fellesgjeld
- Kommunale avgifter
- Felles bygningsforsikring
- Drift og vedlikehold
- Strøm til fellesarealer
- Kontigenter, lønnskostnad og konsulenttjenester

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 830 156,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 320 622,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Johs Brunsgt 13 , orgnr. 994191640

Om sameiet

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

Vedlikeholdshistorikk i sameiet:
2022/2023: Skiftet tak, samt enkelte takvinduer.
2021: Skiftet varmekabler i takrenner.
2018: Skiftet varmekabler i takrenner. Rehabilitering av trapp i bakgård.
2017: Nytt calling anlegg.
2016: Utbygging/ rehabilitering av næringslokale i kjeller.
2014: Etablert balkonger i bakgård.
2009: Etablert ny leilighet og utvidelse av hjørneleilighet på loft.
2004: Oppdeling av eierseksjoner.

Styret informerer i mail 24.10.2025:
Per dags dato gjøres det kun løpende vedlikehold. Det er ikke planlagt noen umiddelbare vedlikeholdsprosjekter som vil medføre økte felleskostnader for boenhetene. Fukt i kjeller sees på av styret p.t. og mulig det vil bli installert avfukter.

Forretningsfører

Bori BBL

Styregodkjennelse

Styret og forretningsfører skal meldes ved eierskifte.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 181 400,-pr. 30.09.2025

Bank: BOLIGBANKEN ASA 7,80%
Terminer: 4
Tot Restgjeld (for sameiet): 3 367 847
Andel saldo: 181 400
Løpetid: 01.01.23 - 30.09.52

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et positivt årsresultat på kr. 115 807,-. I budsjettet for 2025 blir det lagt til grunn et positivt årsresultat på kr. 80.876,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79683641

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 482 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger svært attraktivt til på Bolteløkka, et populært og veletablert område som kombinerer urbane kvaliteter med rolige omgivelser. Her bor du sentralt med alt byen har å by på i nærheten, samtidig som du har grønne lunger og rekreasjonsområder rett utenfor døren. Boligen ligger i nærhet til Vidars gate som er en rolig gate skjermet fra bylivets mas.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av dagligvarebutikker som Joker (søndagsåpen), Coop Extra, Kiwi og Bunnpris. Thereses gate og Bislett byr på et trivelig byliv med kafeer, restauranter, apotek og nisjebutikker som Åpent Bakeri, Oslo Raw, Baker Hansen og Godt Brød. På St. Hanshaugen finner du populære steder som Smalhans, Pascal og Java kaffe og vinbar, mens Bogstadveien ligger like ved med alt fra kjente merkevarer til unike småbutikker.

Stensparken ligger kun et steinkast unna og er et naturlig samlingspunkt på sommerstid. Like i nærheten finner du også St. Hanshaugen park, Frognerparken, Idioten park og Akerselva – perfekte steder for tur og rekreasjon året rundt.

For den aktive er området godt dekket med treningssentre som SATS Bislett, SATS Fagerborg, Fresh Fitness, Bislett Bad og EVO Adamstuen samt kort vei til Bislett stadion, Sognsvann og Holmenkollen.

Området er populært blant både barnefamilier og studenter, med Marienlyst skole, flere barnehager og gangavstand til OsloMet, Tannlegehøyskolen og Veterinærhøyskolen. Kollektivtilbudet er svært godt, med trikk, buss og T-bane som enkelt tar deg rundt i byen. Trikkelinje 17 og 18 samt bussrute 21 og 37 gir enkel tilgang til resten av Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Utvalgte byggesaker i området:

Sofies gate 72 - bruksendring av tørkeloft til to nye leiligheter, fasadeendringer:
Saksnummer: 202508630
Søknaden omfatter bruksendring av eksisterende tørkeloft til to nye leiligheter, samt fasadeendringer som følger av dette. Det søkes om takvinduer og glugger mot gate, og om takoppbygg, inntrukket takterrasse, takvinduer og glugger mot gårdsrom.

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/203/9:
06.02.1896 - Dokumentnr: 900669 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:203
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2025 - Dokumentnr: 1236833 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.07.1895 - Dokumentnr: 900180 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:282
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:203

19.11.2004 - Dokumentnr: 79729 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/1311
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 5, 8, 11 og 15.

25.11.2009 - Dokumentnr: 900842 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/1311

25.11.2009 - Dokumentnr: 900842 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/1411

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er 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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

• Fast kontaktperson å forholde deg til
• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 110,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 870,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 26. oktober 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Johannes Bruns gate 13B

Johannes Bruns gate 13B 0452 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1895
BRA: 78 m^2
BRA-i: 75 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	8	0	1

Supertakst
GNR: 217 BNR: 203 SNR: 9
Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Johannes Bruns gate 13B
0452 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36828

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Kjøkken:
  - Avtrekk
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom:
  - Overflater
  - Sanitærutstyr

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.10.2025

Rapportdato
24.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sindre Johann A Svendsen**
Navn: **Ingrid Bjørneset Herse**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett Taksering AS**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**



Informasjon om boligen

Adresse: **Johannes Bruns gate 13B, 0452 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **217** Bruksnr: **203** Festenr:
Seksjonsnr: **9** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1895**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	75	75	0	0	5
Kjellerbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**78**	**75**	**3**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	75	75	0	Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.	
Totalt m²	**75**	**75**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en øst vendt utkraget balkong på 5 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det foreligger ferdigattest datert 2014 for oppføring av balkonger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1983 mot fasaden, vinduer på det minste soverommet fra 1987 og vinduer og balkongdør på soverom og bad fra 2014.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Karmer er utvendige værslitte med malingsavflassing. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm. Mer enn halve leveti den er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass. Overflatebehandlinger og justeringer må påregnes for å sikre overflater mot værpåkjenning og slitasje.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm. Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm. Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav: TG0 TG1 TG2 TG3 Ingen avvik Lokalt avvik: Lokalt avvik: Lokalt avvik: 0-4mm <10mm 10-20mm >20mm Totalt avvik: Totalt avvik: Totalt avvik: <15mm 15-30mm >30mm	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak og konsekvensen til påviste forskjeller må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. 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.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Iht tidligere prospekt ble det satt inn nye slålrør i skorstein vinter 2014.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Groge. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk ført ut av boligen) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere forsert avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Kullfiltre fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2014.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2014.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Rørfordelingskap ligger over taket på badet med tilgang gjennom inspeksjonsluke. Det er ikke sikker avrenning fra skap til sluk eller dør på skapet. Ved eventuell lekkasje fra vannfordelerskapet vil himling og elektrisk anlegg over taket ta skade.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Dette gjør at vis man trenger å stoppe vannet ved eventuell lakasje vill dette ta lenger tid enn nødvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tett vannfordelerskap med sikker avrenning til sluk og engen hovedstoppekran i leiligheten.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert i innlastning over himling.	
Årstall	
2014.	
Størrelse	
110 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er plassert over himlingen på badet, og mangler lekkasjesikring. Ved eventuell lekkasje fra berederen vil himling og elektrisk anlegg over taket ta skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Automatisk vannstoppeventil med sensor rundt bereder anbefales etablert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Manglende ventilering av leiligheten kan føre til både helseplager som hodepine, tretthet og luftveisproblemer, samt bygningsmessige skader som mugg, råte og verdiforringelse. Dårlig ventilasjon skaper et dårlig inneklima ved å holde på fuktighet, noe som gir grobunn for muggsopp, skader på bygningsmaterialer og andre problemer.

6.12 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere rapport er badet fra 2014 hvor de samtidig tok både vannrør og avløpsrør i boligen.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-2

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Begge deler er i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvensene av bom og riss i flisfug på bad er hovedsakelig fukt- og vannskader, som kan oppstå hvis vann trenger inn bak flisene. Både bom (tomrom under flisene) og riss (sprekker i fugene) kan føre til at flisene løsner eller lettere tar skader ved støt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Klemmring og vannlås i plast mens resterende er støpejern.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med dobbel kum hvor begge har ett greps blandebatteri fra Grohe.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-2

Det er fuktsvellinger på siden baderoms innredningen og skuffefronteme mot dusjsonen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å tette disse svekkingene for å unngå videre fuktsvellinger eventuelle skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Mekaniske avtrekkeren er styrt på bryter på utsiden av døren som må settes på når badet brukes.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svendsen, Sindre Johann Abusland	9578-5998-4-2815929	2025-10-22 22:01:56
Herse, Ingrid Bjørneset	9578-5993-4-3368873	2025-10-22 22:02:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. okt. 2025

Oppdragsnummer
5-0442/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johannes Bruns gate 13B, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Sindre Johann A Svendsen, Ingrid Bjørneset Herse

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. november 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: 79683641
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i 2014. Arbeidet besto bl.a av nytt støpejernsluk, fliser, wc, fordelingsskap med rør i rør, membran, nytt el#anlegg. Tidligere eier har opplyst at arbeidet ble utført av Bekkelaget VVS AS v /Steffen Njøten. Ny membran, gulvstøp v/ Svein Dahlseng. Ledende elektro AS v/ Ivar aas.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egenerklæring fra tidligere eier. Se info under punkt 1.

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: I 2022/2023 ble taket totalrenovert i regi av sameiet. Arbeidet ble utført av A. Hansen Gruppen AS. I forbindelse med takrenoveringen i 2022, ble byggets piper kontrollert.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert nytt el-anlegg med automatsikringer i 2014, ved Ledende Elektro AS v/Ivar Aas. I tillegg ny baderomsvifte og nye spotter i tak på bad i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Se punkt 4.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til, men vi antar det i forbindelse med totalrenoveringen i 2014.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En rekke leiligheter i bygården, inkludert vår seksjon, ble totalrenovert i 2014. Arbeidet ble byggemeldt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er avdekket fukt i sameiets felles kjeller. Dette har ikke påvirket vår bruk av boden til oppbevaring.

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?
Ja

Beskriv: Det er noen sprekker på støttemuren til bygget.

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? Arealmåling utført av takstmann i oktober 2025. Se vedlagte tilstandsrapport og salgsoppgave.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0442/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Herse, Ingrid Bjørneset	2025-10-22	Svendsen, Sindre Johann Abusland	2025-10-22

Identifikasjon

bankID Herse, Ingrid Bjørneset

Identifikasjon

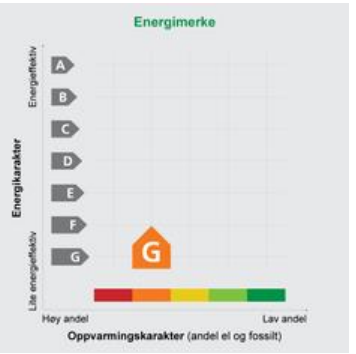
bankID Svendsen, Sindre Johann Abusland

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Johannes Bruns gate 13 B
Postnr	0452
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	203
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	80531125
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1173674
Dato	03.09.2020



Innmeldt av	Morten Andreas Lie

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.

Tiltak 8: 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 på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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 berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Docusign Envelope ID: 0BEBABCA-E4BC-45FF-87E8-641DF5B2DD68

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

Møtedato: 22. mai 2025

Møtetidspunkt: kl. 18:00 – 19:10

Møtested: Elektronisk, holdt over teams.

Til stede: 12 seksjonseiere av totalt 17 stemmeberettigede.

Til behandling foreligger:

1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble sameier, og eksisterende styreleder Sander Kornelius Danielsen foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B) Godkjenning av de stemmeberettigede
11 av 17 seksjonseiere møtte opp og samtlige seksjonseiere ble foreslått godkjent som stemmeberettigede.

Seksjon 1 – Miriam

Seksjon 2 – Morten og Sara

Seksjon 3 – Christian Rasmussen

Seksjon 4 – Vegard og Mia

Seksjon 5 – Ikke tilstede

Seksjon 6 – Espen Iversen

Seksjon 7 – Christian

Seksjon 8 – Sander Kornelius Danielsen

Seksjon 9 – Sindre Svendsen og Ingrid

Seksjon 10 – Per Erik

Seksjon 11 – Ikke tilstede

Seksjon 12 – Ikke tilstede

Seksjon 13 – Ikke tilstede

Docusign Envelope ID: 0BEBABCA-E4BC-45FF-87E8-641DF5B2DD68

Seksjon 14 – Vera og Kjetil

Seksjon 15 – Kasper

Seksjon 16 – Næringsseksjon – Ikke tilstede

Seksjon 17 – Athina

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2 ÅRSBERETNING FOR 2024

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

Vedtak: Godkjent.

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

Vedtak: Godkjent.

4 GODTGJØRELSER

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

Vedtak: Godkjent

5 INNKOMNE SAKER – ENDRING AV HUSHOLDNINGSREGLER

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

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

Docusign Envelope ID: 0BEBABCA-E4BC-45FF-87E8-641DF5B2DD68

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak: Vedtatt

6 INNKOMNE SAKER: VALG AV NYE TILLITSVALGTE

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

Vedtak:

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

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

7 FRA STYRET: TILBAKEBETALING AV LÅN

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

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

Docusign Envelope ID: 0BEBABCA-E4BC-45FF-87E8-641DF5B2DD68

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

Vedtak: Godkjent.

8 EVENTUELT

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

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

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

Årsmøtet tok dette til etterretning.

(*signaturside følger*)

Docusign Envelope ID: 0BEBABCA-E4BC-45FF-87E8-641DF5B2DD68

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

Oslo, 22. mai 2025

Protokollfører/møteleder	**Protokollvitne**
DocuSigned by: Sander Kornelius Danielsen	DocuSigned by:
Sander Kornelius Danielsen	Sindre Abusland Svendsen

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 14.10.25
Vår ref.: 4205 / 9
Meglers ref.: 5-0442/25

Boligopplysninger

Seksjon	9	**Bolignr**	H0201
Boligselskap	4205 Sameiet Johs Brunsgt 13	**Etasje**	2.etg
Adresse	Johannes Bruns gate 13 B, 0452 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Sindre Johann A Svendsen	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 14.10.25: kr 4 991,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Bredbånd	391	391	391	391	391	391
Felleskostnader	3 253	3 253	3 253	3 253	3 253	3 253
Lån nr: 2242; Avdrag	163	163	163	163	163	163
Lån nr: 2242; Renter	1 184	1 184	1 184	1 184	1 184	1 184
Total	4 991	4 991	4 991	4 991	4 991	4 991

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,80% Annuitetslån, Info pr 30.09.25	4	3 367 847	181 400	01.01.23 - 30.09.52

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,80% Annuitetslån, Info pr 30.09.25	4	3 367 847	01.01.23 - 30.09.52

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 189 873,00	**Andre inntekter**	kr 1 150,00
Formue	kr 16 529,00	**Utgifter**	kr 14 981,00

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

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

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

Parkering: Se husordensreglene punkt 7.10

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

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

Til behandling foreligger:

1 KONSTITUTERING

a) Valg av møteleder.

b) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.

c) Godkjenning av de stemmeberettigede.

d) Godkjenning av møteinnkallingen.

2 ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret gjennomgår årsberetningen, og gir en oppdatering til seksjonseierne.

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret oppdaterer om årsregnskapet.

4 GODTGJØRELSER

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

5 INNKOMNE SAKER

5.1 FRA STYRET: Endring av husholdningsregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 FRA STYRET: Valg av nye tillitsvalgte

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

5.3 FRA STYRET: Tilbakebetaling av lån

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

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

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

6 EVENTUELT

Eventuelle andre spørsmål og innspill.

Oslo, 12. mai 2025

Styret i Johannes Bruns gate 13

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

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

FULLMAKT

Eier av seksjon_____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

.....
Seksjonseiers underskrift

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

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Sameiet Johannes Bruns Gate 13 org.nr. 994191640

Resultatregnskap 2024

Sameiet Johannes Bruns Gate 13
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Sameiet Johannes Bruns Gate 13
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024

Sameiet Johannes Bruns Gate 13
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptj ent egenkapital			
Udekket tap	8	-3 220 078	-3 335 885
Sum egenkapital		**-3 220 078**	**-3 335 885**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 525 145	3 589 756
Sum langsiktig gjeld		3 525 145	3 589 756
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 697	13 806
Annen kortsiktig gjeld	10	5 202	20 700
Sum kortsiktig gjeld		23 899	34 506
Sum gjeld		**3 549 044**	**3 624 262**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**328 966**	**288 377**

Sameiet Johannes Bruns Gate 13

Sander Kornelius Karlsen Danielsen
Styrets leder

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	250	27 656	0	0
Sum andre driftsinntekter	**250**	**27 656**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder innbetaling for nøkkelbestilling.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 6 Driftskostnader

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

Note 7 Andre driftskostnader

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

Note 8 Opptjent egenkapital

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

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

Note 9 Gjeldsbrevlån

BOLIGBANKEN ASA		
Renter 31.12.24: 7,80%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2023	3 473 026	
Nedbetalt tidligere	44 605	
Nedbetalt i år	33 860	
Lånesaldo 31.12		3 394 561
Beregnet innfrielsesdato: 01.10.2052		
DNB BANK ASA		
Renter 31.12.24: 7,75%, løpetid 8 år		
Opprinnelig 2021	226 926	
Nedbetalt tidligere	65 592	
Nedbetalt i år	30 750	
Lånesaldo 31.12		130 584
Beregnet innfrielsesdato: 01.03.2029		
Sum langsiktig gjeld		**3 525 146**

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

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

Andre påløpte kostnader gjelder strøm desember.

Note 11 Arbeidskapital

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

4205 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Danielsen, Sander K K	2025-04-14

Identifikasjon

bankID Danielsen, Sander K K

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

ÅRSBERETNING FOR 2024

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

Styret (frem til Mai 2025):

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

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 1 bygning med til sammen 17 seksjoner, hvorav 16 seksjoner er boligseksjoner og 1 seksjon er næringsseksjon.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 217 og Bruksnr. 203 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994 191 640.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:
Sameiet har lån i Boligbanken og lån i DNB Bank ASA.
Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Boligforvalterne AS.
Kontaktinformasjon: Bendiks Vik, Tlf 45 16 45 16, bendiks@boligforvalterne.no.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

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

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

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

TV og Bredbånd:
Sameiet har avtale med GlobalConnect AS.
Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til GlobalConnect på telefon 07900 eller på www.GlobalConnect.no.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med forsikringsnummer 79683641.

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

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

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

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

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Innkrevingsetaten.

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

STYRETS ARBEID

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

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

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

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

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

BUDSJETT 2025
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.
Budsjettet ligger vedlagt.

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

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

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

Forsikring:
Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2025.

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune i 2025:
Renovasjonsavgiften økes med 4%
Vann- og avløpsavgiften økes med 30%.

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

Oslo, 12. mai 2025

Styret i Johannes Bruns gate 13

Sander Danielsen
Styreleder

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 og jfr eierseksjonslovens § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre styremedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseiere om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

HUSORDENSREGLER for Sameiet Johannes Bruns gate 13

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

All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret. Sameiere og beboere/leietagere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.
Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner <http://www.lovdata.no/all/tl-19970523-031-004.html#26> av 23. mai 1997 nr. 31.
Dersom sameierens/ beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27 <http://www.lovdata.no/all/tl-19970523-031-004.html#27> .

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

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

4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER
Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området. Blomsterkasser og krukker i gang er ikke tillatt. Utvendige markiser er ikke tillatt å montere.

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

6. BRUK AV LEILIGHETEN
6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant.
6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600.
Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
6.3. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

7. FELLESAREALER
7.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som Forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
7.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
7.3. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser. Vaktmester skal fjerne ovennevnte gjenstander på sine regelmessige inspeksjoner.
Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgang A.
7.4. Sameiere/beboere skal ikke legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke dunken(e) for papp og papirgjenvinning i bakgården.
7.5. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område.
7.6. Oppganger, kjeller eller baktrapp skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
7.8. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.
7.9. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og kjeller.
7.10. Parkerings-bestemmelsene finnes på oppsatte skilt. Det er ikke tillatt å parkere i bakgården. Overtredelse vil medføre bot og eventuelt bortkjøring for eiers egen regning og risiko.
Det er ikke tillatt å hensette gjenstander, tilhengere etc. på fellesarealer i bakgård. Tilhengere og andre gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.
7.11. På grunn av brannvern relaterte årsaker er det null toleranse for lagring, plassering av eiendeler i trappoppganger. (eks, stige, ski, sykkel, barnevogner, kasser, potteplanter, sko etc.) All lagring skal skje på anviste plasser i kjelleren eller i egne boder.

8.. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
8.1. Ved to eller flere brudd på husordensreglene (der seksjonsnummer eller eier er dokumentert) vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen.
8.2. Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.
Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr i sett i forhold til forseelse fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.

Styret 15.09.2010.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PULS ARKITEKTER AS
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 06.10.2016

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

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

Ferdigattest - Johannes Bruns gate 13 A

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.10.2016 av:

Sondre Sanna - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
DINABO HOLDING AS, Johannes Bruns Gate 13, 0452 OSLO, hb@dinabo.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Puls Arkitekter AS
Postboks 135 Vinderen
0319 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.11.2024
Sven Arne Skjånes	202457409 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

Adresse:	JOHANNES BRUNS GATE 13A	Eiendom:	217/203/0/0
Tiltakshaver:	MARI MOLAND	Søker:	Puls Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Johannes Bruns gate 13 A

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsaunet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

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

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

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

FERDIGATTEST - JOHANNES BRUNS GATE 13

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

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

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

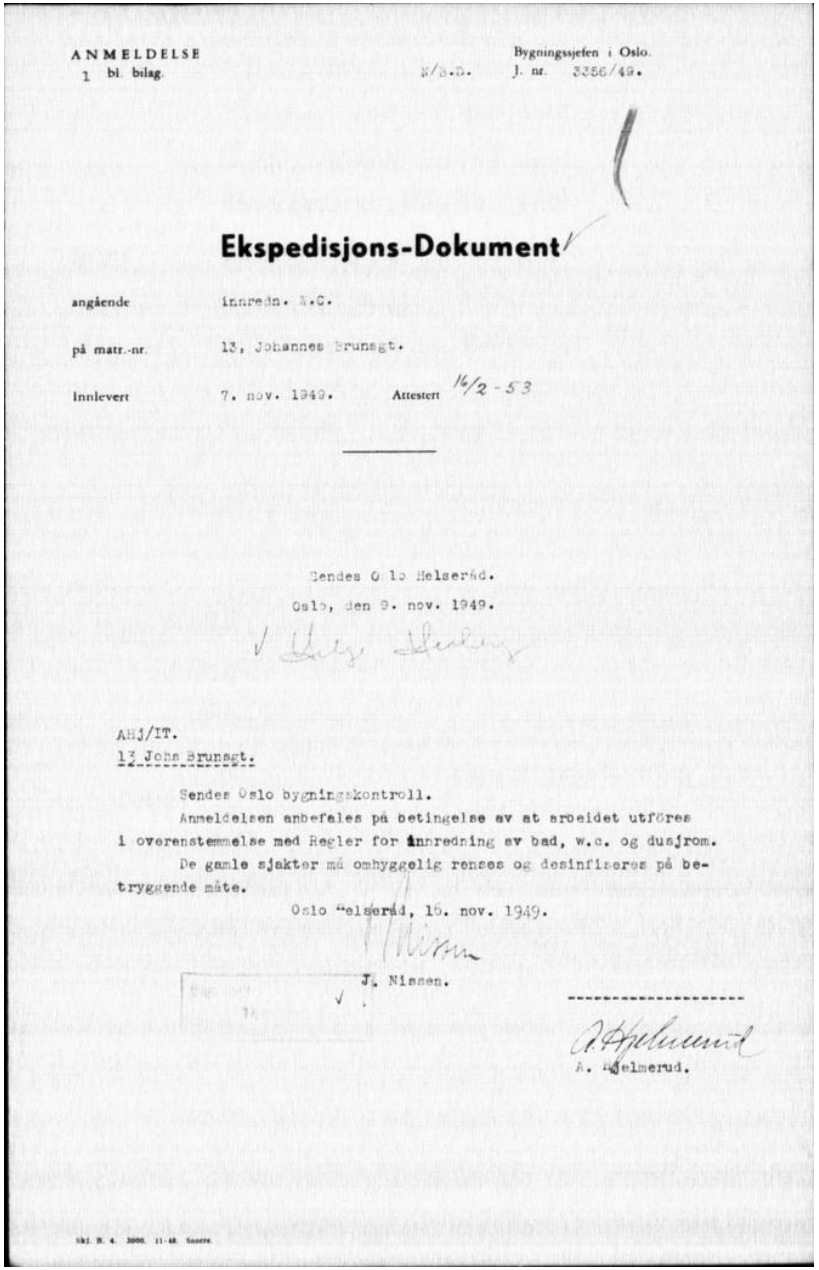
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.11.2014 av:

Anne Marit Vagstein - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
URBAN BOLIG AS, Fjellbu, 6650 SURNADAL, tlovsland@gmail.com



ANMELDELSE
1 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
B/S.D. J. nr. 3356/49.

Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. W.C.

på matr.-nr. 13, Johannes Brunsgt.

innlevert 7. nov. 1949. Attestert 14/2-53

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 9. nov. 1949.

AHJ/IT.
13 Johs Brunsgt.

Sendes Oslo bygningskontroll.

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

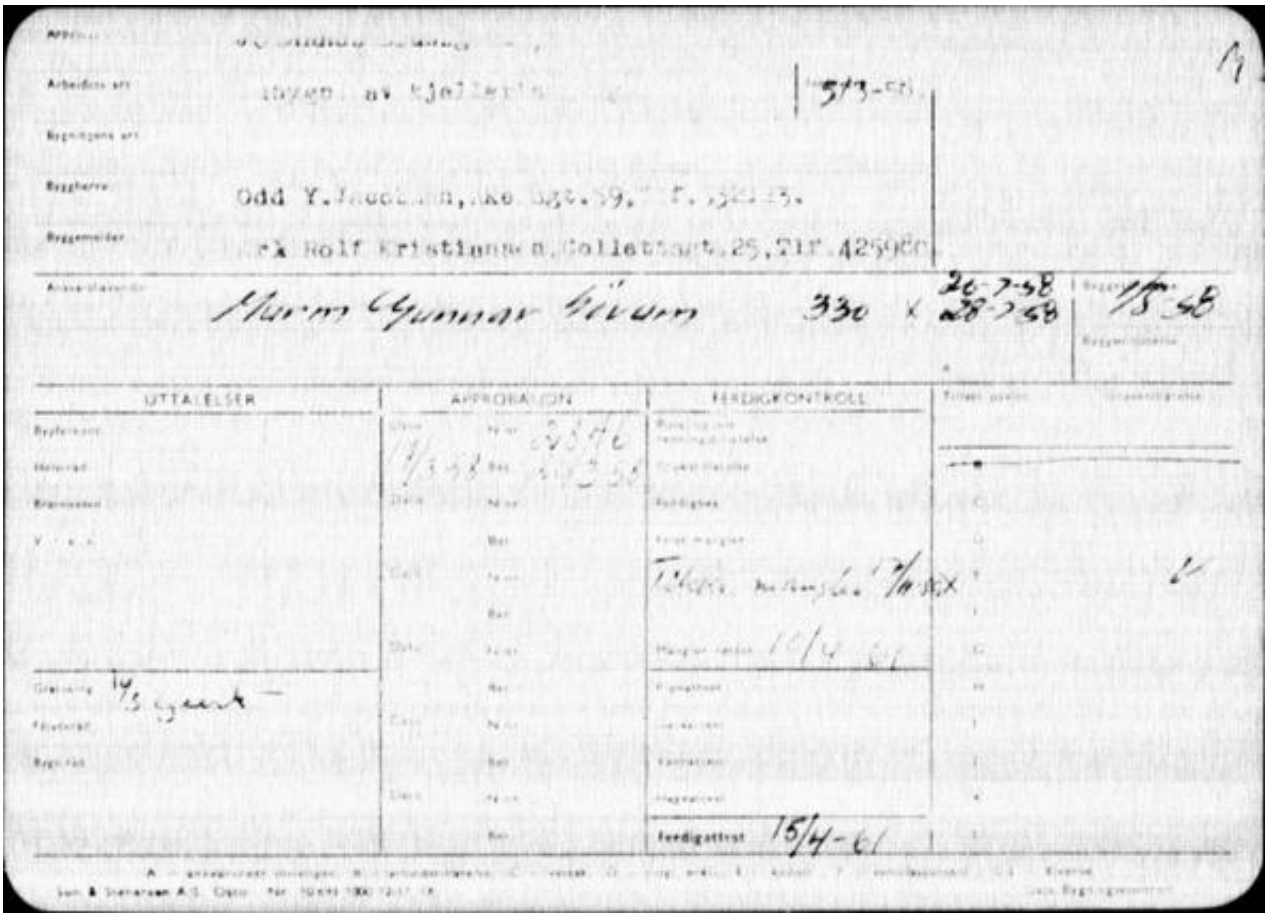
De gamle sjakter må omhyggelig renses og desinfiseres på betryggende måte.

Oslo Helseråd, 15. nov. 1949.

J. Nissen.

A. Hjelmerud.

Skj. B. 4. 3000. 11-48. Snøre.



Arbeidets art: Innred. av kjellerleil.

Byggherre: Odd Y. Jacobsen, Ake [illegible]

Byggmester: v/a Rolf Kristiansen, Collettsvn. 25, Tlf. 42500

Arkitekt/ansvarlig: Thorm Egumar Grøm

330 × 20-7-58 / 28-7-58

UTTALELSER

Byggetillatelse

Nabovarsel

Brannvesenet

V. v. s.

Ferdigattest 14/3 -61

APPROBASJON

Dato 1/7-58 Nr. 2376

Dato Nr.

Dato Nr.

Dato Nr.

Dato Nr.

FERDIGKONTROLL

Byggetillatelse

Igangsettingstillatelse

Nabovarsel

Tilsyn [illegible] 7/10-60

Midlertidig brukstillatelse 10/4 61

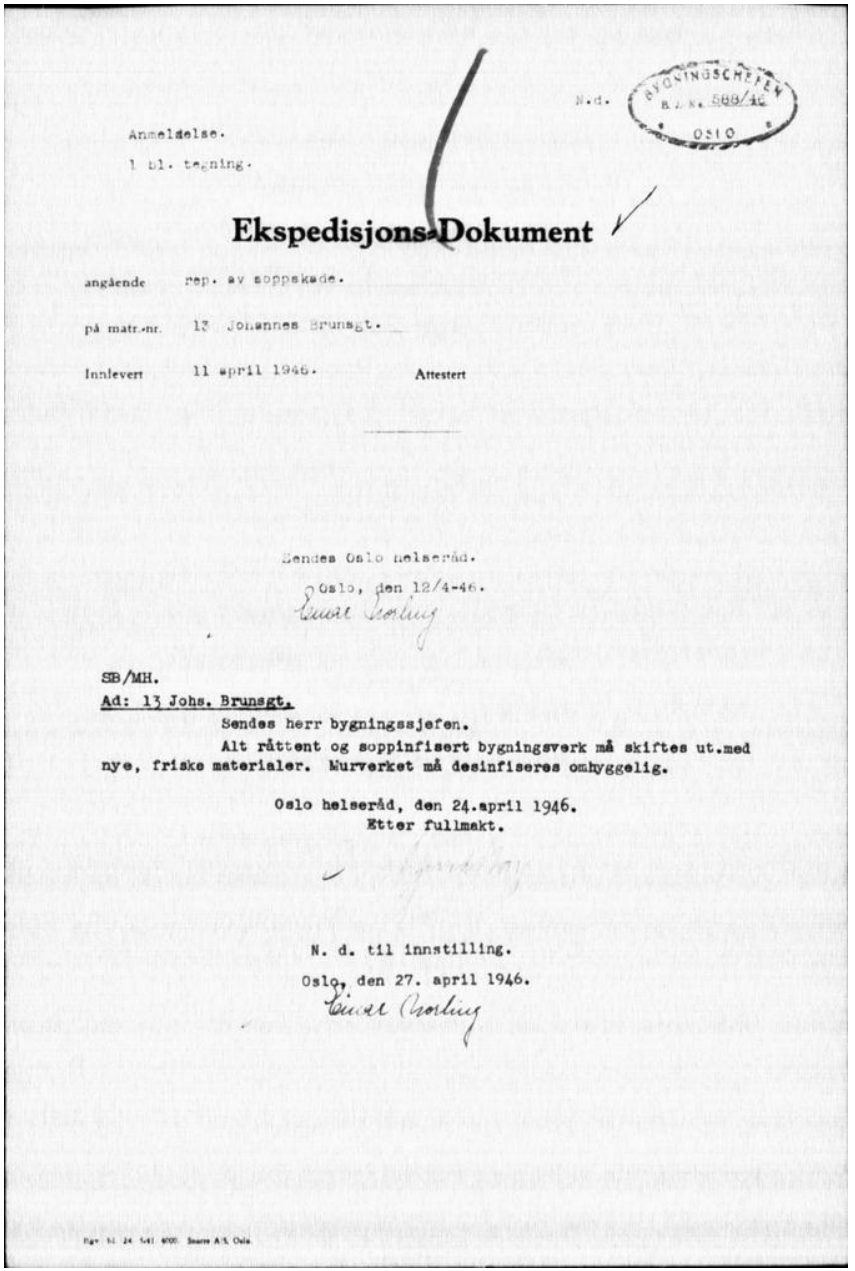
Ferdigattest 15/4-61

Tilsyn startet

Tilsyn ferdigmeldt

6

Sem & Stenersen A/S Oslo



N.d.

BYGNINGSCHEFEN
B. J. Nr. 588/46
OSLO

Anmeldelse.
1 bl. tegning.

Ekspedisjons-Dokument

angående rep. av soppskade.

på matr.nr. 13 Johannes Brunsgt.

Innlevert 11 april 1946. Attestert

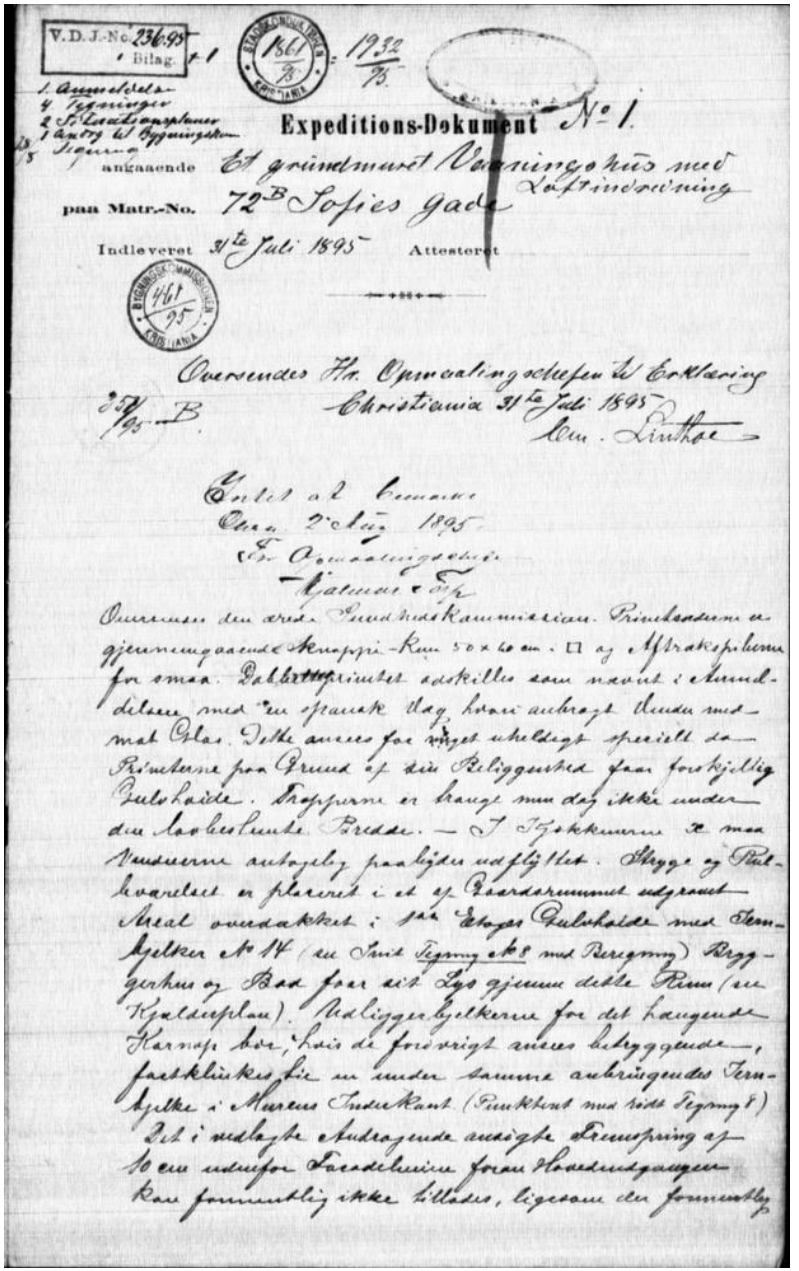
Sendes Oslo helseråd.
Oslo, den 12/4-46.
Einar Sørling

SB/MH.
Ad: 13 Johs. Brunsgt.
Sendes herr bygningssjefen.
Alt råttent og soppinfisert bygningsverk må skiftes ut.med nye, friske materialer. Murverket må desinfiseres omhyggelig.

Oslo helseråd, den 24.april 1946.
Etter fullmakt.

N. d. til innstilling.
Oslo, den 27. april 1946.
Einar Sørling

Egen kl. 24 541 4/46 Steen A/S, Oslo



V. D. J.-No. 2369/95
Bilag. 1

1 Anmeldelse
4 Tegninger
2 Situationsplaner
1 Anvisning til Opmaalingen
Tegninger

Byggekommissionen 461/95 Kristiania

1932/95

Expeditions-Dokument No. 1.

angaaende Et grundmuret Vaaningshus med Loftindredning

paa Matr.-No. 72B Sofies gade

Indleveret 31te Juli 1895 Attesteret

Byggekommissionen 461/95 Kristiania

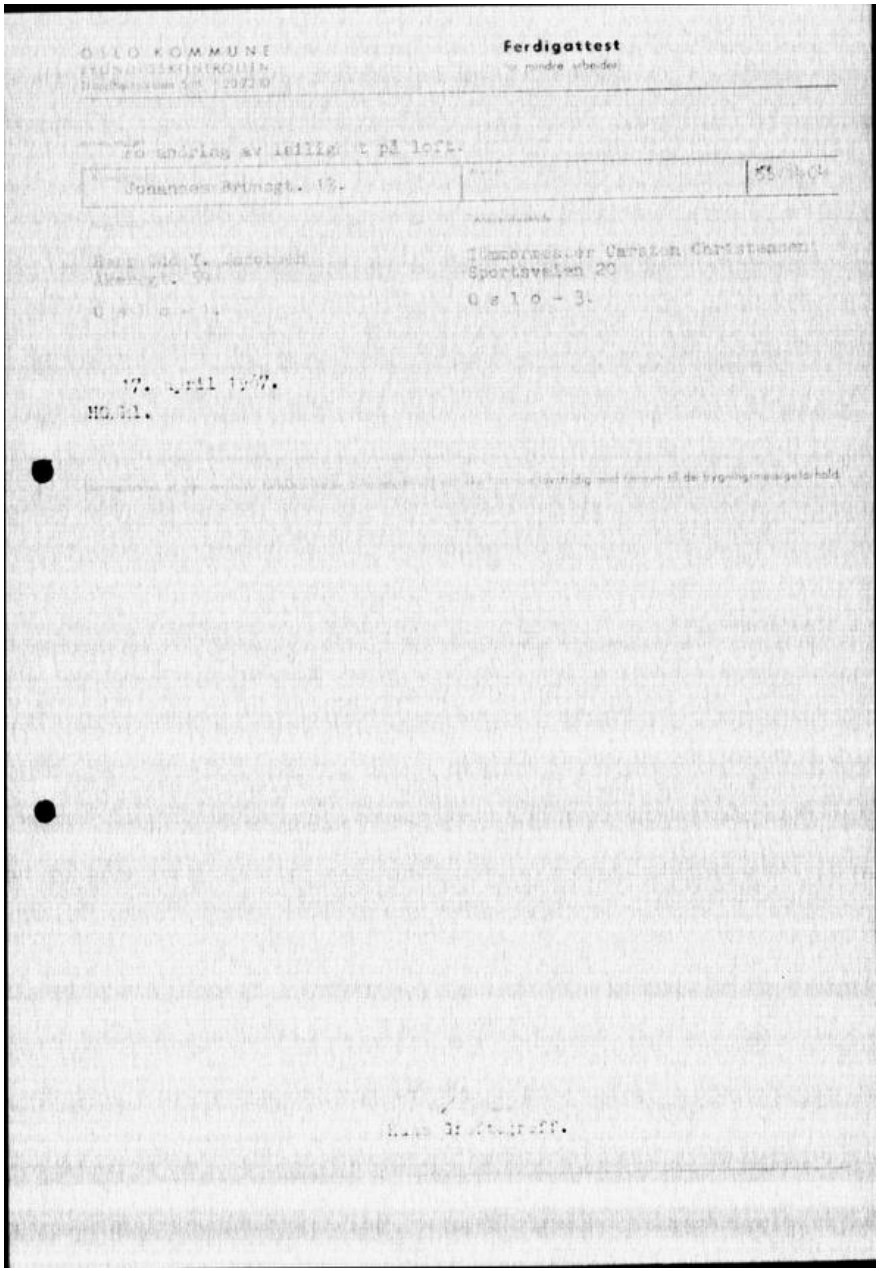
Oversendes Hr. Opmaalingsassessor til Erklæring
Christiania 31te Juli 1895
Chr. Linstow

3/8/95 B.

Extrakt af Branddirektionens Brandtaxationsprotokol.
Christiania 2den Aug. 1895.
For Opmaalingsassessor
Hjalmar Sæter

Overensstemmende med Brandtaxationsprotokollen. Brandtaxationen angaaende Skuppi-Rum 50 x 60 cm. □ af Matrikelnummer for omtalte Dalbergsgrunden saaledes som anført i Anmeldelsen med en tilhørende Dag, hvori anbragt Ovenlys med mat Glas. Dette anses for meget tilfredsstillende specielt da Pladserne paa Grund af den Beliggenhed paa forskjellig Gulvhøide. Trapperne er hvergang man dag ikke under den saakaldte Fortov. — I Skjøtekommunen er maa Vandsamlinger antagelig paaligge udfyldt. Skygge af Pulkhvælvet er placeret i et af Pavedarrummet udgravet Areal omtalt i paa Etagen Gulvhøide med Tegnelser No. 14 (se Tomt Tegning etc. med Beregning) Bryggerhus og Bad paa ett Lys gjennem dette Rum (se Kjældreplan). Nedliggende Tegnelserne for det hængende Karnap bør, hvis de forøvrigt anses tilbyggende, fastkliknes til en under samme anbringendes Tegnelse i Murens Indvendt. (Punktlinie med hvide Tegninger)
Det i nedlagte Andragende anførte Erstatningsspørgsmaal, som udspor Forandringen foran Hovedindgangen kan formentlig ikke tillades, ligesaa den formentlig

080



OSLO KOMMUNE

Ferdigattest

for mindre arbeider

Tømrermester Carsten Christensen
Sportsveien 20
0 s l o - 3.

17. april 1970.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet er: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Nr.
Johannes Bruns gate 13		81/3582

Byggherre | Ansvarshavende

Odd Y.Jacobsen,
Akersgata 59,

OSLO 1

AH/bs

Dato 4.juni 1986.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

Skl. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Lyngveien 21B
1182 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201416321-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Dato: 09.06.2015 | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - JOHANNES BRUNS GATE 13

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 03.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416321

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	27.11.2014	1/14
Plan loft		27.11.2014	1/16
Snitt		24.11.2014	1/17
Fasade mot nord		24.11.2014	1/18
Fasade mot vest		24.11.2014	1/19

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.06.2015 av:

May Holm - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
URBAN BOLIG AS, Olaf Ryes plass 5 A, 0552 OSLO, tlovsland@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 04-12-2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200806372-19 Saksbeh: Na Stephansen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

FERDIGATTEST - JOHANNES BRUNS GATE 13

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

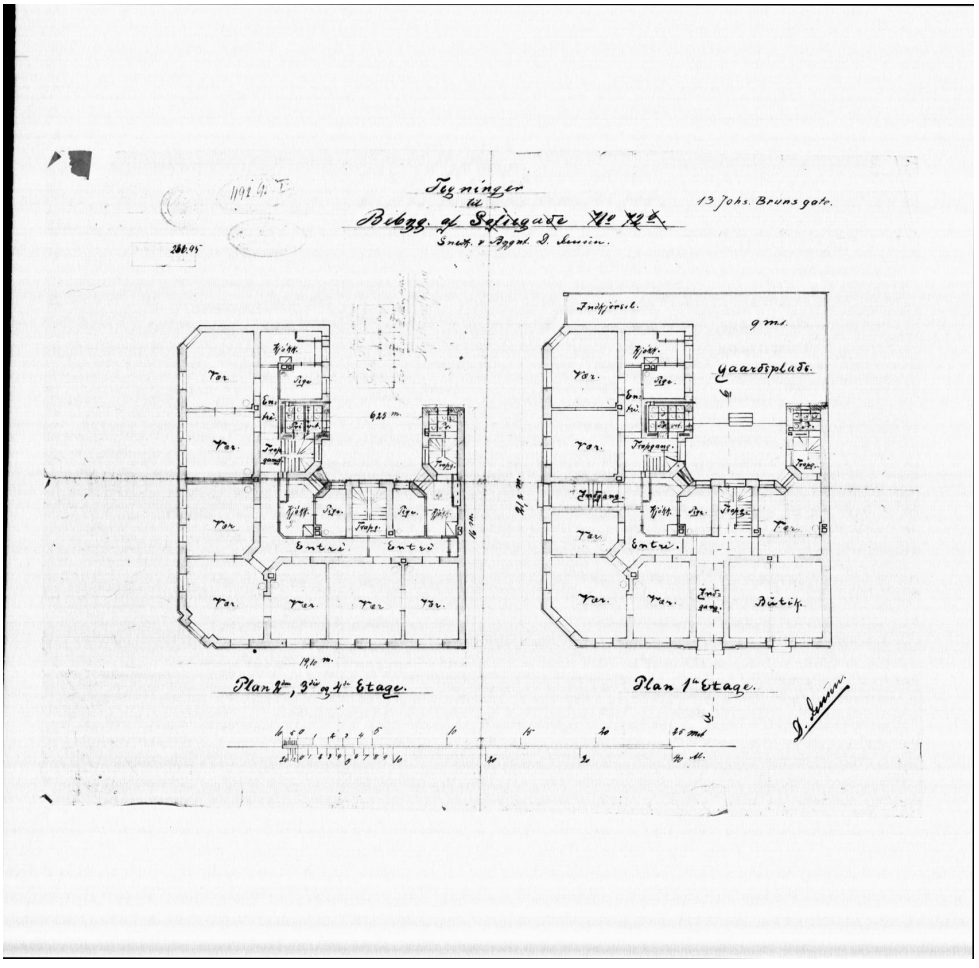
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

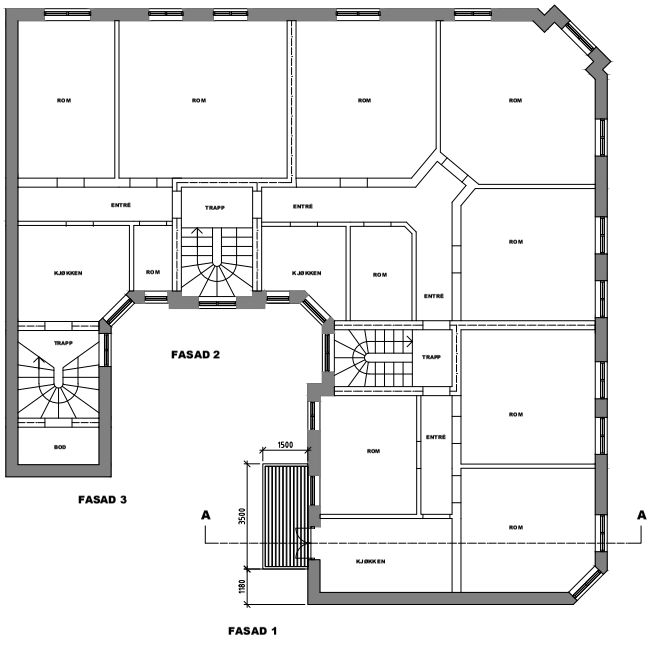
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

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


Tegninger
til
Bebygg. af Sofiegade Nr. 12 & 14.
Snedk. v. Bygn. D. Jensen.
13 Johs. Bruns gate.
Plan 2den, 3die og 4de Etage.
Plan 1ste Etage.
Gaardsplads.
Entrè
Entrè
Entrè
Kjøkk.
Spise
Trappe
Værelse
Butik

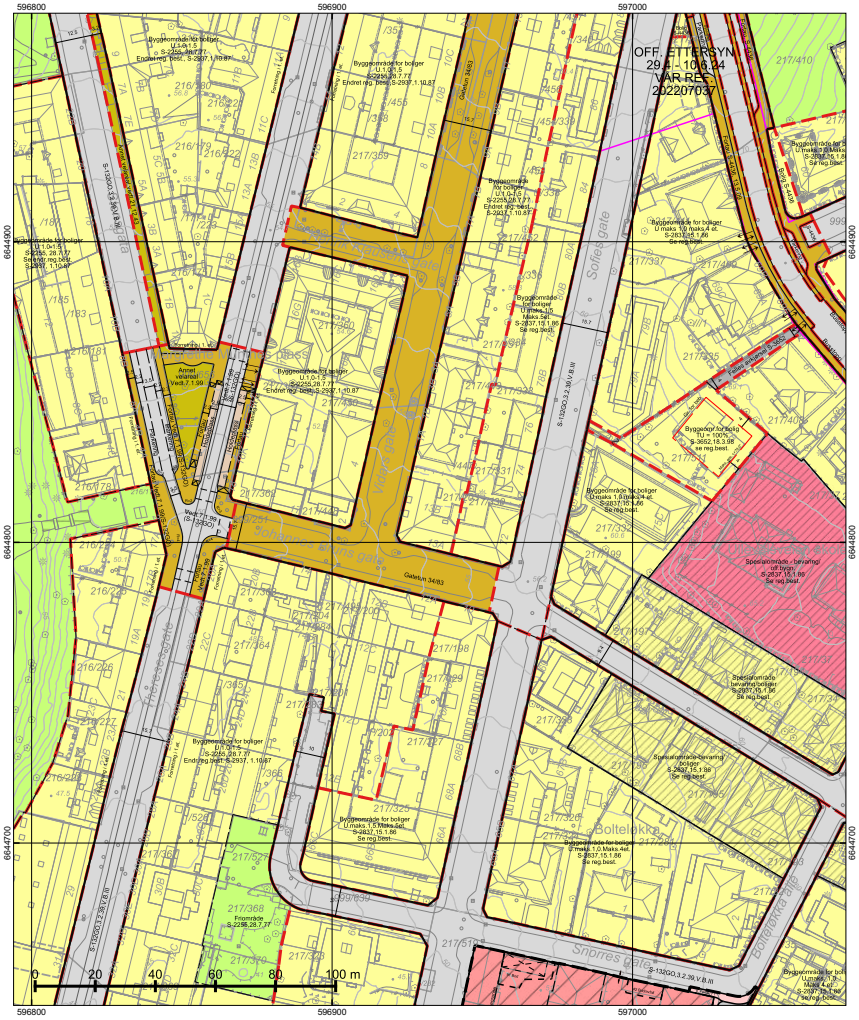


Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	JOHANNES BRUNS GATE 13		
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2-4		

Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
22.05.2014	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
8142-02				

Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger

Godkjent for arbeidsgrunnlag



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148560/ 86520944
Deres ref.:
Adresse: Johannes Bruns gate 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/203

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

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

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

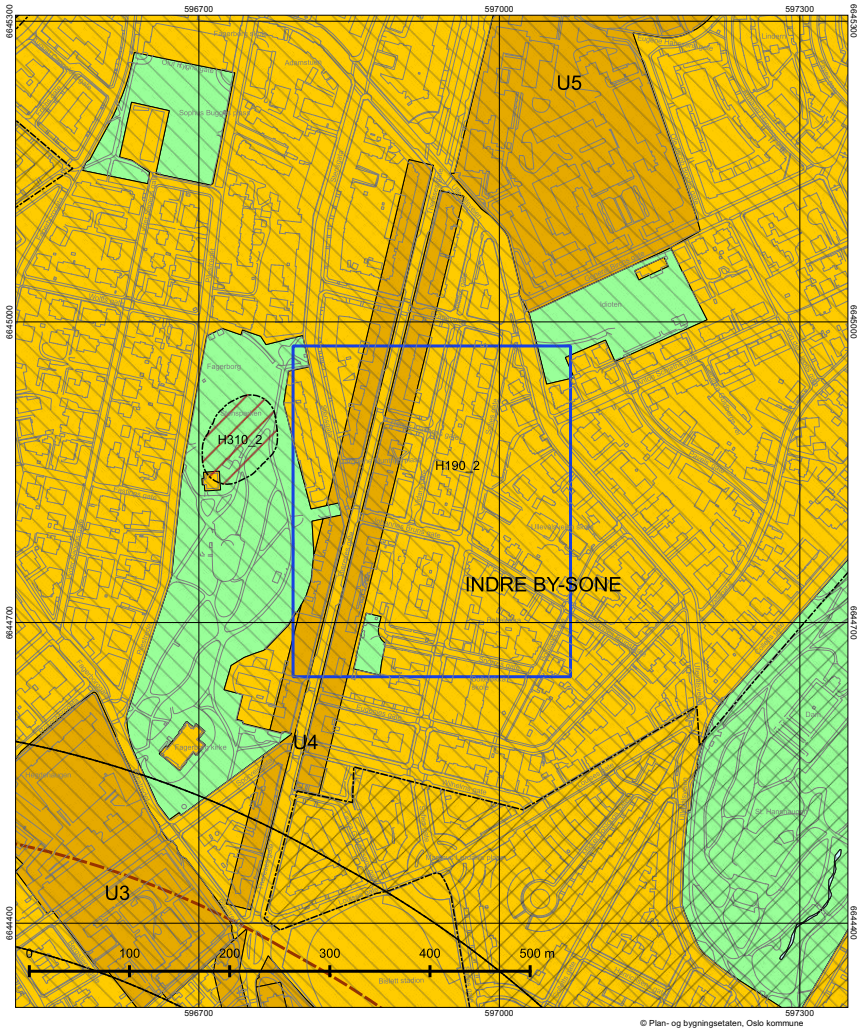
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - 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)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148560/86520944
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

3483

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

3483 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.02.1983
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198303382
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-132GO, S-2255

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	217	203		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
120646[redacted]	Odd R. Jacobsen	1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16	1/1
080970[redacted]	Torkel Bergstøl	10	1/1
030666[redacted]	Roger Halvorsen	11	1/1
010975[redacted]	Maria Willumsen	7	1/2
310173[redacted]	Marius Herberg	7	1/2
090661[redacted]	Jan Gunnar Næss	2	1/1
	Sameiet Johs. Brunsgt. 13		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	53		11	B	71	B	21				31			
2	B	90		12	B	76		22				32			
3	B	76		13	B	37		23				33			
4	B	104		14	B	67									
5	B	71	B	15	B	55	B								
6	B	76		16	N	200									
7	B	104		17	B	80									
8	B	71	B	18											
9	B	76		19											
10	B	104		20											
SUM BRØK		825		SUM BRØK		586		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1411 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Doknr: 900842 Tinglyst: 25.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Del av fellesareal loft overføres til hoveddel seksjonsnummer 2. Ny boligseksjon, seksjonsnummer 17 opprettes av del av fellesareal loft. ~~Teller og nevner endres~~.
Nevner økes.

Det skal beregnes dokumentavgift av kjøpesum kr. 400 000

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 3/11 - 09 SIVA

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

På ført etter avtale med Geir Tormod Pryken 21/10 - 2009 SIVA

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		Se pkt. 8 21/10-09 SIVA	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

~~eller~~

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Nesoddtangen 16. 10. 2009	Geir T. Prøven	GEIR T. PRØVEN
		se vedlegg

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

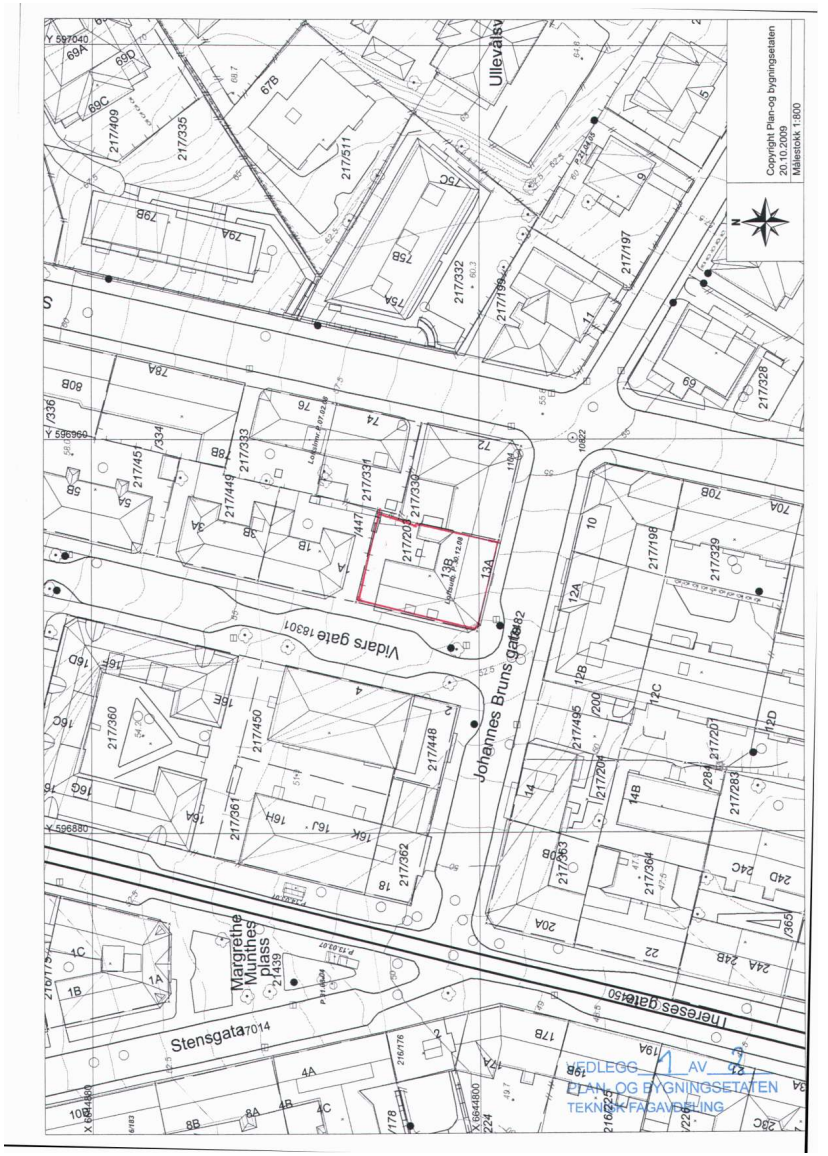
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
217	203		1-17	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
10/11.2009	Bent Daniel	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

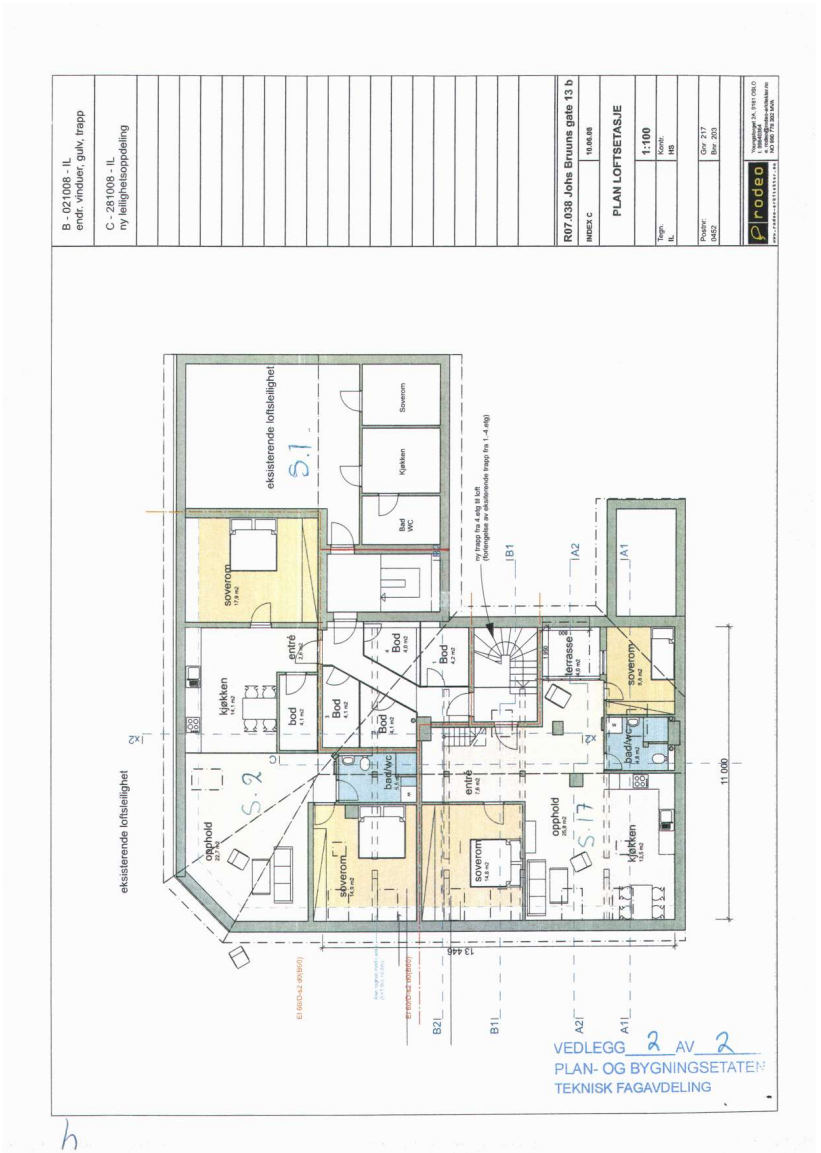
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/900842/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-22 10:34



Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0442/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johannes Bruns gate 13B 0452 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 203, snr 9 (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