

Johannes Bruns g.1B

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Johannes Bruns gate 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Kontaktinfo
39	Nabolagsprofil
40	Vedlegg
61	Andre vedlegg
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Unik mulighet i en grønn oase på Bolteløkka o/2 plan. "Townhouseleil." m/egen inngang. Balkong. 2 sov. Tilbaketrukket.

Prisantydning	8 850 000,-
Omkostninger	222 630,-
Totalpris	9 072 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 281,-
BRA-i	66 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1893
Eierform	Eierseksjon

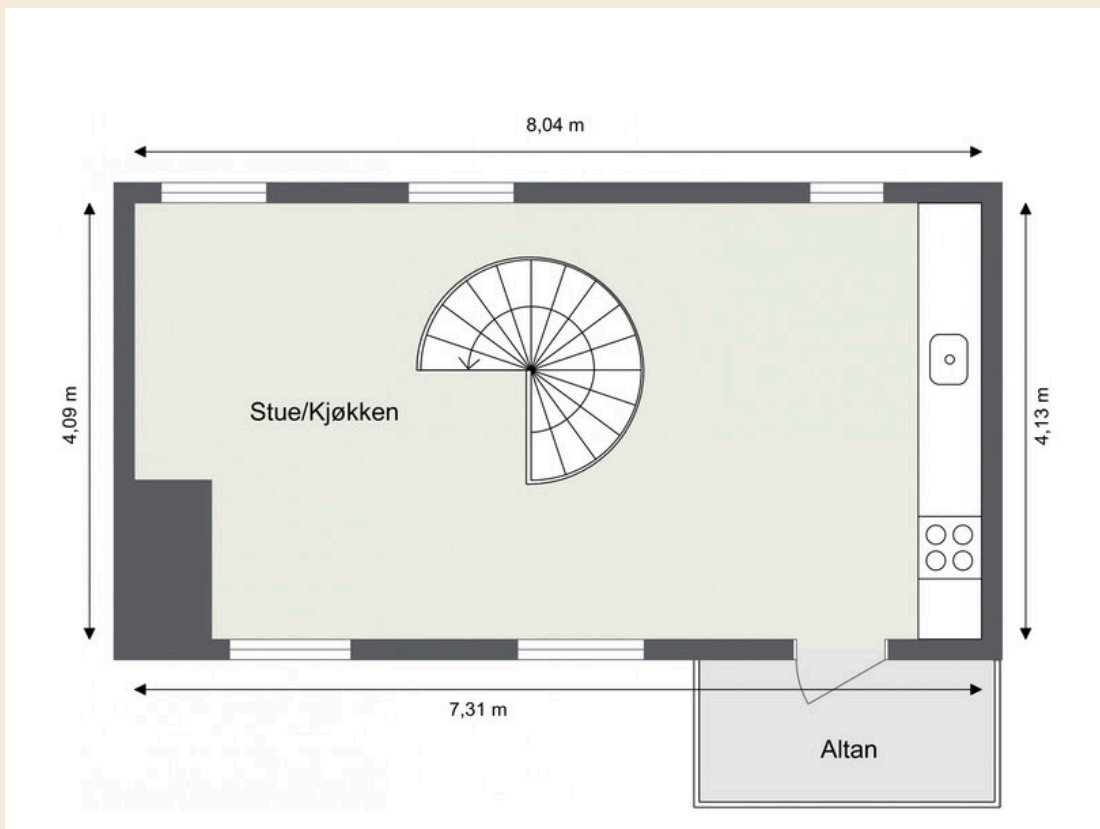
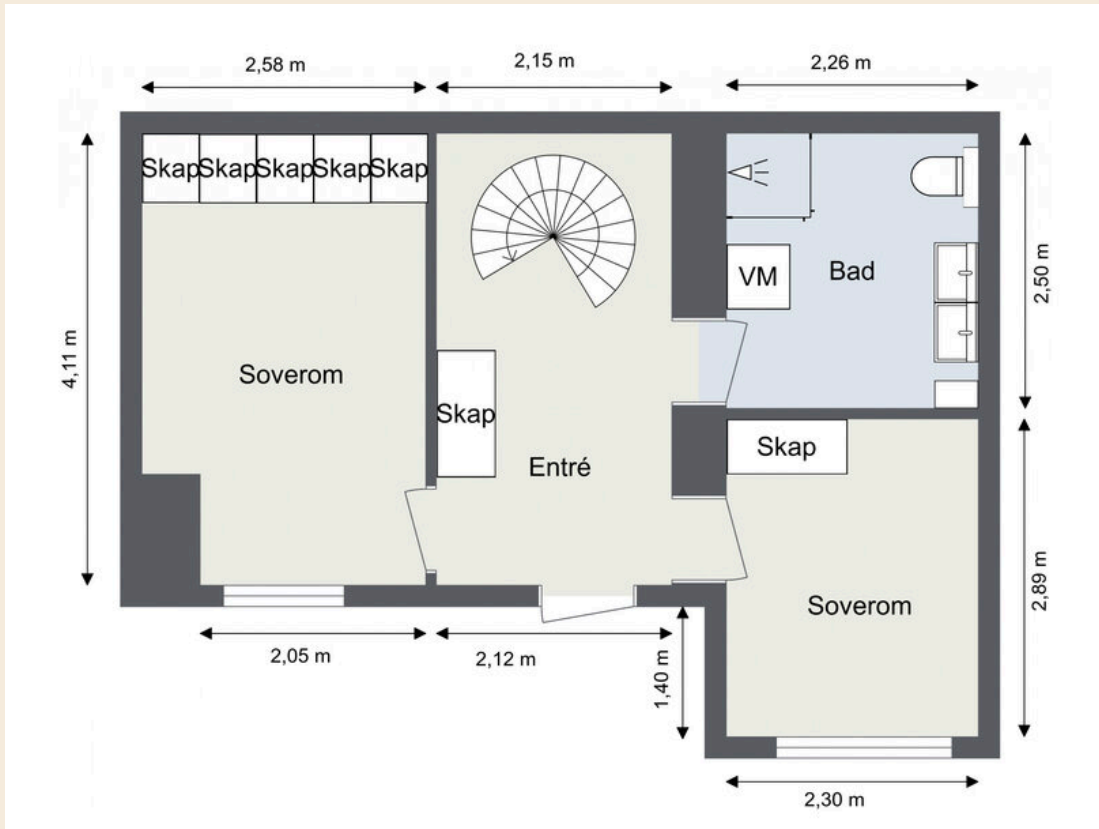
Kort fortalt

Velkommen til denne unike muligheten på Bolteløkka!

En meget smakfull & delikat leilighet o/2 plan m/egen inngang. Boligen har en flott planløsning, delikate farger & store vindusflater. Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Rommene er svært arealeffektive m/praktiske løsninger. Her bor du i et meget attraktivt, rolig & populært boligområde bestående av eldre villabebyggelse & parker.

Kort fortalt:

- "Townhouse leil." m/egen inngang o/2 plan
- Lys & arealeffektiv m/god takhøyde
- God standard m/gode innredningsmuligheter
- 2 soverom mot rolig bakgård
- Hyggelig balkong
- Fantastisk bakgård m/ulike soner, frodige grøntarealer & beplantning
- Umiddelbar nærhet til parker
- Unikt nabolag bestående av eldre villabebyggelse, skjermet & rolig











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

14-0179/26

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Johannes Bruns gate 1B, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 190, snr 8 i Oslo kommune

Selger

Anette Ellingsen Carlson

Kjøpesum og omkostninger

8 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

221 250,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

222 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

235 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

9 072 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

9 085 630,- (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.

Om boligen

Byggeår

1893

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 66 kvm

BRA-e: 8 kvm

Totalt BRA: 74 kvm

TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 34 kvm. Bad, Entré, To soverom

Total BRA: 34 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 32 kvm. Stue/kjøkken

Total BRA: 32 kvm.

TBA: 4 kvm. Altan med adkomst fra stue/kjøkken.

Kjeller:

BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod.

Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:

BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod på loft.

Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Dette er en sjelden anledning til å sikre seg en gjennomført og innholdsrik leilighet over to plan, med egen inngang og en attraktiv, funksjonell planløsning. Boligen kombinerer romfølelse, moderne kvaliteter og gode lysforhold helt perfekt for deg som ønsker noe utenom det vanlige.

Leiligheten har egen inngang og går over to plan, noe som gir en praktisk og hjemmekoselig planløsning:

1. etasje (34 m² BRA-I): Entré, bad og to soverom

2. etasje (32 m² BRA-I): Stue med åpen kjøkkenløsning

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder: én på loft og én i kjeller noe som gir gode lagringsmuligheter. Det er felles sykkelbod i avlukke ifm bakgården.

Entré:

Innbydende entré med flislagt gulv med varmekabler og

god garderobe plass. Den innvendige spiraltrappen leder opp til oppholdsrommet og bidrar til en naturlig sonedeling. Arealet under trappen gir fleksible løsninger, enten til oppbevaring eller en mindre hjemmekontorløsning.

Stue:

Stuen imponerer med sin generøse takhøyde på opptil ca. 3,39 meter, som skaper en luftig og eksklusiv atmosfære. Store vindusflater fra to sider gir rikelig med naturlig lys og en flott utsikt mot grønne omgivelser. Her er det god plass til både sofagruppe og spise plass - et ideelt rom for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkken:

Stilrent kjøkken i åpen løsning, utformet med rene linjer og gode arbeidsflater som gir en funksjonell og elegant helhet. Innredningen fremstår moderne med glatte fronter og gjennomtenkte detaljer, samt rikelig med over- og underskap for optimal oppbevaring. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt kum i rustfritt stål og integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ventilator med avtrekk til yttertak/yttervegg sikrer et godt inn klima. I tillegg er det installert både komfyrvakt og automatisk vannstopper for økt sikkerhet og komfort. Friskluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 kvm. Her kan man nyte rolige omgivelser og utsyn mot frodige grøntarealer. Balkongen fremstår moderne med flislagt dekke og rekkverk med glassfronter.

Soverom:

Leiligheten byr på to romslige og harmoniske soverom, begge vendt mot stille bakgård. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt romslig garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg perfekt som gjesterom, barnerom eller et eksklusivt hjemmekontor. Begge rom holder en gjennomgående god standard.

Bad:

Delikat og tidsriktig baderom med flislagte overflater og gulvvarme. Badet er innredet med dobbel servant, rikelig med oppbevaringsplass og dusjløsning med innfellbar glassdør. Vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin gir både komfort og funksjonalitet.

Sameiet har store frodige fellearealer med ulike sittegrupper både på fremside og bakside av bygget. Her kan du nyte solen i rolige omgivelser omkranset av grøntarealer.

Standard

Innvendige overflater:

- Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser i entrè.
- Sparklet og malte plater på vegger.

- Sparklet og malte plater i himling.
- Himlingshøyde ca. 2,29 m målt i entrè. Himlingshøyde ca. 2,18 m- 3,39 m målt i stue/ kjøkken.

Kjøkken:

Kjøkkenet har IKEA-innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Over benkeskapene er det montert glassplate på vegg. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og integrert kjøl-/fryseskap. Det er også montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Våtrom:

Badet er ifølge eier fra 2012. Gulvet er utført i betong med fliser, og veggene har flislagte overflater. Det er sluk i plast. Baderomsinnredningen består av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Badet er videre utstyrt med dusj med innfellbar dør i herdet glass, to servanter, veggfestet klosett med innebygget systerne, samt opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:

- Rør-i-rør-system for vann med fordelerskap i soverom
- Dreneringsrør fra fordelerskap til bad
- Hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann i fordelerskap
- Avløpsrør i plast
- Varmtvannsbereider ca. 198 liter, produsert i 2012
- Friskluft via spalteventiler i vinduer
- Mekanisk avtrekk på bad
- Ventilator på kjøkken med avtrekk ut
- Sikringstavle med jordfeilautomater

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Takkonstruksjon

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner.

Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

Tekking er av ukjent alder, men fremstår som noe eldre. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Vinduer

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Balkonger, terrasser ol.

Tilstandsvurdering: Altanen ligger over innredet boligrom. Tettesjiktet er overbygget og lar seg ikke inspisere ved visuell befarig. Vurderingen er derfor basert på alder. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vannrett sjikt og normal slitasje.

- Etasjeskiller

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

- Våtromsgulv - Baderom

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vannrett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

- Våtromsvegger - Baderom

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vannrett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

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

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

Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble etablert i forbindelse med at tidligere eier konverterte leiligheten fra næring til bolig. Øverste hengsel på dusjdøren er nylig byttet/endret. Døren subber noe i gulvet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Elektisk anlegg ble etablert i forbindelse med konvertering og totalrenovering fra kontorlokale til ny leilighet i 2012.

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: Konvertering og totalrenovering fra kontorlokale til leilighet i 2012.

Arbeidet ble utført

av entrepenør Brødrene Tohje.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er gjennomført radonmåling i min eiertid (ca år 2020). Da tilfredstillende radonmålinger uten behov for videre tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på verdiene. Manuell radonmåler ble brukt og målt av eier selv.

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

Ja

Beskriv: Noe skjevheter på gulv i 2.etasje, samt bruksmerker på overflater.

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.

Ja

Beskriv: Periodevis maur på våren. De har vært fjernet enkelt med maurmiddel.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med konvertering fra næring til bolig foreligger det tegninger fra 10.06.2010. Fra disse er det bemerket at leiligheten opprinnelig er oppmålt til 67,2 m², fordelt på 34,5 m² i 1. etasje og 32,7 m² i 2. etasje.

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Støpt betonggulv på grunn.
- Yttervegger i murkonstruksjon.
- Pulttak i trekonstruksjon.
- Yttertaket er tekket med takstein.
- Takrenner og nedløpsrør i metall.

Innvendige bygningsdeler:

- Innvendig spiraltrapp med trinn i tre og rekkverk i metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Ytterdører:

- Balkongdør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking.
- Isolert ytterdør.

Vinduer:

- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1995 i 1. etasje.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988 i 2. etasje.
- Vindu med tolags isolerglass i ett soverom, produsert i 2014.

Altan:

- Altan i betong/ trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m².
- Fliser på dekke og rekkverk i metall kledd med glassfronter.
- Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Hvitevarer overtas i den stand som på visningen. Følger ingen spesifikk garanti for levetid.

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

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

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

Adgang til utleie

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

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

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 281,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vask i trappeoppganger, drift og vedlikehold

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 122 205,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 488 819,- pr. 2024

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Johannes Bruns Gate 1 , orgnr. 992 469 676

Om sameiet

Sameiet Johannes Bruns gate 1 består av 12 boligseksjoner.

Sameiets uteområder ble betydelig oppgradert i 2022. LARK landskapsarkitekter var engasjert og arbeidet ble gjennomført av entrepenør SL Stenlegging etter arkitektenes anbefalinger og ønsket fra sameiet. Arbeidet besto blant annet av stenlegging, planering og beplantning, etablering av nye sitteområder og nye utemøbler. Dette gjør at det finnes mange hyggelige soner/sittegrupper fordelt på sameiets tre sider. Uteområdene har stort sett sol hele dagen.

Forretningsfører

Sameiet Johannes Bruns Gate 1

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen lån. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 11 038,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 135 516,91,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det er ikke begrensninger i sameiets vedtekter rundt dyrehold.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 060 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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her bor du med en ettertraktet beliggenhet på sjarmerende Bolteløkka!

Boligen ligger i et stille og tilbaketrukket nabolag, samtidig som du har det pulserende livet på St. Hanshaugen like ved. Beliggenheten gir en perfekt balanse mellom fredelige omgivelser og umiddelbar nærhet til alt byen har å by på.

Området er kjent for sin unike landsbyfølelse midt i byen. Dagen kan starte med ferske bakevarer fra Åpent Bakeri eller en god kaffe fra populære Java Espresso. I nærområdet finner du et rikt utvalg av spisesteder, blant annet den Michelin-anbefalte restauranten Smalhans, den intime bistroen Grotto, klassiske Restaurant Schrøder og trendy Jungel Pizza – alt innen kort gangavstand.

For rekreasjon ligger vakre St. Hanshaugen park like i nærheten, med flotte turstier, hyggelige uteserveringer og fantastisk utsikt over Oslo. En rolig spasertur gjennom Vår Frelsers gravlund byr på en helt spesiell atmosfære. I tillegg finnes treningssenteret SATS Bislett og SATS Fagerborg i området samt EVO Adamstuen. Bolteløkka skole ligger kun en kort spasertur unna.

Hverdagen er enkel med dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra innen få minutters gange. Området har også svært gode kollektivforbindelser, med busslinje 37 i Colletts gate og trikkelinje 17 og 18 i Stensgata like i nærheten, som gir rask og enkel tilgang til resten av byen.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en bolig i et av Oslos mest attraktive og levende nabolag – med det beste fra både ro og byliv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1898.

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

Videre foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig datert 15.07.2013.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgspopgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde, bevaring/bolig iht. bestemmelsene i S-2837, datert 15.01.1986. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens

hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående byggesaker i området:

Johannes Bruns gate 8 B - etablering av heis, utvidelse av H0401, fasadeendringer i form av et takvindu og fire takglugger

Saksnummer: 2025/09242 - Byggesak

Mottatt sak: 13.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201910217

Status: Under behandling

Bolteløkka allé 10 A-B - bruksendring av loft (H05) til boliger, oppdelinger av leiligheter i plan 2-4 og installasjon av heis

Saksnummer: 2025/10029 - Byggesak

Mottatt sak: 17.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202302002

Status: Under behandling

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/190/8:

04.05.1893 - Dokumentnr: 941556 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:190

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2026 - Dokumentnr: 307505 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

04.03.1986 - Dokumentnr: 14594 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Næring

Sameiebrøk: 95/1385

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

21.12.2016 - Dokumentnr: 1183520 - Resek/ending

formål/brøk/tilleggsdel

Ending av formål/brøk:

Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/1385

27.09.2022 - Dokumentnr: 1077574 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/1435
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

20.06.2023 - Dokumentnr: 645687 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/1489
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

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 har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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 ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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: 0,70% av salgssum

Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.

(Privatvisninger og 1 fellesvisning ink.) kr. 2 000,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto dag ca. kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 375,- 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. 3 500,-.

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 2. mai 2026

Megler

Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF /

Partner

Tlf. 95844243

Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Johannes Bruns gate 1B

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
341 elever, 18 klasser	0.3 km
Ila skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
575 elever, 28 klasser	0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	17 min 🚶
971 elever, 65 klasser	1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	11 min 🚶
416 elever, 25 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	11 min 🚶
408 elever, 30 klasser	0.9 km
Heltberg Bislett	10 min 🚶
Kristelig gymnasium	11 min 🚶
450 elever, 15 klasser	0.9 km

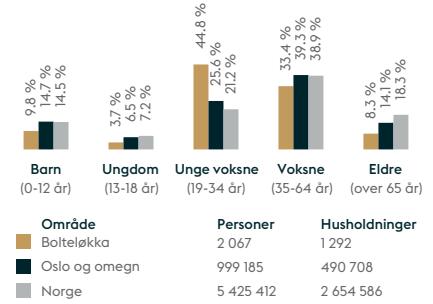
Offentlig transport

Colletts gate	4 min 🚶
Linje 37	0.3 km
Stensgata	4 min 🚶
Linje 17, 18	0.3 km
Majorstuen	21 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.7 km
Nationaltheatret stasjon	23 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.9 km
Oslo S	10 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	3.3 km

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehag...	9 min 🚶
65 barn	0.7 km
Melkeveien barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
68 barn	0.7 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ...	10 min 🚶
72 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spesialskole	3 min 🚶
Bolteløkka - fleraktivitetssal	3 min 🚶
The Work Out	5 min 🚶
EVO Adamstuen	6 min 🚶

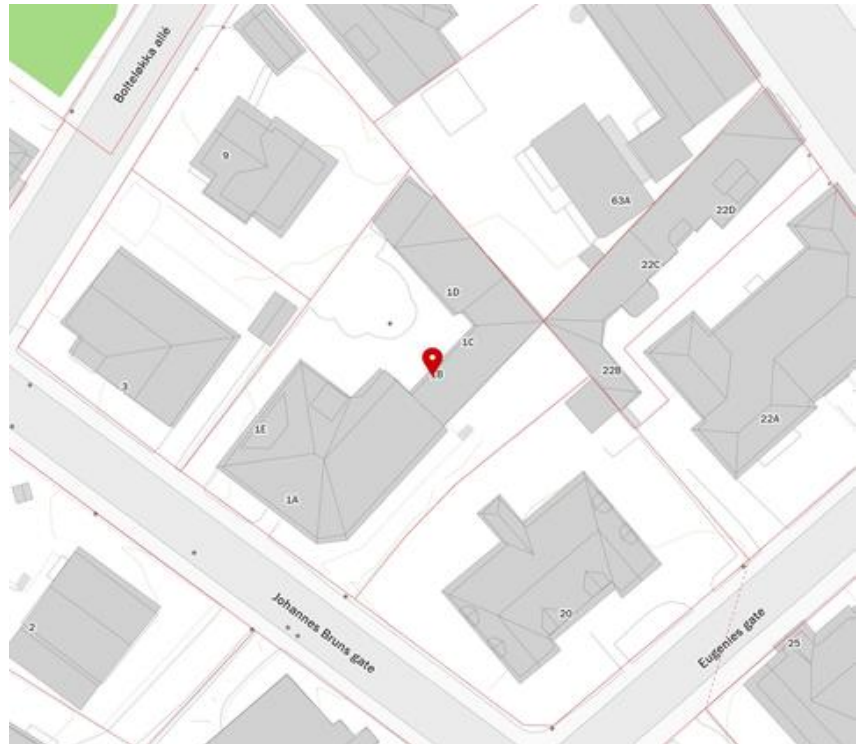
«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

JOHANNES BRUNS GATE 1 B, 0452 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 190 Seksjon: 8

0301 Oslo kommune.

Vertikaldelt tomannsbolig integrert i rekke med leiligheter i småhus.

Dato befaring: 17/04/2026
Utskriftsdato: 27/04/2026
Oppdragsnummer: 99340
Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft i nabobygg.

Standard

Boligen er med god standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1893 men bruksendret fra næring til bolig i 2011, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Takkonstruksjon

- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Etasjeskiller
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Anette Ellingsen Carlson
 Takstmenn: Matias Løberg
 Befaring/tilstede: Eier: Anette Ellingsen Carlson ,Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Vertikaldelt tomannsbolig integrert i rekke med leiligheter i småhus.
 Tilknytning vann: Offentlig tilknyttet.
 Tilknytning avløp: Offentlig tilknyttet.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 190 Seksjon: 8
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 1060.6 m²
 Eierbrøk seksjon: 82 / 1489
 Hjemmelshaver: Anette Ellingsen Carlson
 Adresse: Johannes Bruns gate 1 B, 0452 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	20/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	20/04/2026		Godkjente plantegninger er innhentet- saksinnsyn Oslo kommune.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
1. etasje	34	0	0	0
2. etasje	32	0	0	4
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	66	8	0	4
Sum BRA:	74			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, To soverom		
2. etasje	Stue/kjøkken		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist ferdigattest for omgjøring av næringslokale til bolig i datert 15.07.2013
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger i murkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG: 1

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med takstein. Takrenner og nedløpsrør i metall.
Tilstandsvurdering:	<p>Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner.</p> <p>Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.</p> <p>Tekking er av ukjent alder, men fremstår som noe eldre. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.</p> <p>Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p> <p>Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.</p> <p>Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.</p> <p>Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.</p>

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking. Isolert ytterdør.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vindu med tolags isolerglass i ett soverom, produsert i 2014.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1995. 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Altan i betong/ trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m².
Fliser på dekke og rekkverk i metall kledd med glassfronter.
Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Altanen ligger over innredet boligrom. Tettesjiktet er overbygget og lar seg ikke inspisere ved visuell befarig. Vurderingen er derfor basert på alder. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje.

Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i entre og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skap i soverom. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 198 liter, produsert i 2012, montert i kjeller i nabobygg. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttertak/yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Spiraltrapp med trinn i tre og rekkverk i metall.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,29 m målt i entre.
Himlingshøyde ca. 2,18 m- 3,39 m målt i stue/ kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i begge soverom og entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom.
Varmekabler i bad og entre.

Samsvarserklæring signert og datert 26.06.2012 er fremvist for følgende arbeider:
- Totalrehabilitering av kontorlokaler til 2 stk nye leiligheter.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra omgjøring av bolig.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra 2012.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, to servanter, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skrånning og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettinger:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Anette Ellingsen Carlson

9578-5997-4-1093439

2026-05-01 22:42:56



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
1. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0179/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Johannes Bruns gate 1B, 0452 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Anette Ellingsen Carlson	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 31. desember 2016	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: SP5251066.1.6 Forsikret i: If	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble etablert i forbindelse med at tidligere eier konverterte leiligheten fra næring til bolig. Øverste hengsel på dusjdøren er nylig byttet/endret. Døren subber noe i gulvet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Elektisk anlegg ble etablert i forbindelse med konvertering og totalrenovering fra kontorlokale til ny leilighet i 2012.

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Konvertering og totalrenovering fra kontorlokale til leilighet i 2012. Arbeidet ble utført av entrepenør Brødrene Tohje.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er gjennomført radonmåling i min eiertid (ca år 2020). Da tilfredstillende radonmålinger uten behov for videre tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på verdiene. Manuell radonmåler ble brukt og målt av eier selv.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe skjevheter på gulv i 2.etasje, samt bruksmerker på overflater.

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.

Ja

Beskriv: Periodevis maur på våren. De har vært fjernet enkelt med maurmiddel.

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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med konvertering fra næring til bolig foreligger det tegninger fra 10.06.2010. Fra disse er det bemerket at leiligheten opprinnelig er oppmålt til 67,2 m², fordelt på 34,5 m² i 1. etasje og 32,7 m² i 2. etasje.

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 endringer 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: 14-0179/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Anette Ellingsen Carlson

Dato

2026-05-01


Identifikasjon




Anette Ellingsen Carlson




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




Adresse Johannes Bruns gate 1B, 0452 OSLO	
Dato for energimerking 22.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-285054
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 80530900
Gårdsnummer 217	Bruksnummer 190
Seksjonsnummer 8	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2011	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 74,0 m²	Oppvarmet bruksareal 66,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 163,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 163,16 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 768 kWh
---	---



Johannes Bruns gate 1B, 0452 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Johannes Bruns gate 1B, 0452 OSLO



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 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.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Referat årsmøte 21.08.2025

Til stede: Bjørn x 2, Liz, Asle, Ida, Siv, Line, Anette, Stein

- Ganske god økonomi i gården nå etter at lånet endelig er nedbetalt. Ca 200 000 på konto, og summen vokser raskt.
- Gjenstår noe arbeid med varmekablene på taket. Skal utbedres i løpet av høsten.
- Noen takrenner er tette. Dette bør også ordnes så fort som mulig.
- Utelys og lys i oppgangen er uten velfungerende sensor og står og brenner døgnet rundt. Elektriker kommer.
- Noe fukt i veggen i bakgården.
- Regnskap: Da Hanne ikke var til stede, gikk Asle gjennom regnskapet. Gården gikk underskudd med ca 130 000 i fjor. Hanne oversender regnskapet til Bjørn H. som blir årets revisor.
- Trappevasken har vært litt skral. Asle hører med Hedvig om hun fremdeles vil ha jobben. Vask hovedinngang 1a hver 14.dag, baktrapp månedlig. Det er også viktig at faktureringen blir belastet beboerne i A – oppgangen.
- Utfordring til styret: Kan det utformes en modell for hva sameiere skal betale selv kontra hva fellesskapet skal dekke forbindelser av utskifting av vannrør? Asle mener vi bør holde oss til eierseksjonsloven.
- Vedlikeholdsplan: Prioriterte oppgaver: Nytt gjerde mot nabo i bakgården. Kostaden deles med naboen. Nye vinduer i kjellerbodene.
- Diskusjon rundt vasking og vedlikehold av fasaden. Bjørn N. får en murermestervenn til å gjøre en befaring og vurdering av hva som er lurest å gjøre.
- Forslag om at utleiere informerer øvrige beboere om hvem som leier hvor i gården, særlig når det kommer nye leieboere inn. Hyggelig å vite hvem som bor her da man stadig vekk treffer på nye mennesker i bakgården.
- Det bør ryddes opp i utebodene. Gamle sykler bør gis bort/kastes. Line sender ut epost om dette.
- Valg: Det sittende styret gjenvalgt for et år til.

Ref.: Stein

Omkostninger	-1146,5
Lån Rente	-17068,3
Lån Avdrag	-227381,13
Lån omk.	-600
Trappevask 1	-3712
Trappevask 2	-8875
Strøm	-13203,7
Forsikring	-162733
Kommunale avgifter	-268378,77
Utlegg	-7756,6
Elektriker	-17696,88
TV og internett	-69002,28
Prislagte tjenester	-50
Div. vedlikehold	-14170,75
Honorar	-16000
SUM ut	-827774,91
Felleskostnader	669031
Innbet. Trappevask	6027
Kundeutbytte	17200
SUM inn	692258
SUM 2024	-135516,91

INNKALLING

ÅRSMØTE

Onsdag 18.06.2025 kl 1830, i bakgården

1. Valg av møteleder, referent og to sameiere til å undertegne protokollen
2. Godkjenning og innkalling av dagsorden
2. Årsrapport og regnskap for 2024
3. Innkjøp av utemøbler
4. Eventuelt
5. Valg av styre

Oslo, 04.06.2025

Styre

Velkommen!!

Vedtekter for Sameiet Johannes Bruns gate 1

§ 1 - Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er:
Sameiet Johannes Brunsgate 1.

Eiendommen, Johannes Brunsgate 1, gnr.217, bnr. 190, i Oslo kommune er oppdelt i 12 eierseksjoner. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4. mars 1986.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal. Sist i disse vedtekter fremgår seksjonenes nummerering, etasjeplassering og sameiebrøker.

§ 2 - Fellesareal, Særlige rettigheter

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner, er fellesarealer.

Seksjon 5 og seksjon 9 har enerett til fellesareal i 1d. De må selv bekoste og besørge innvendig vedlikehold av arealet frem til 15.05.2050

§ 3 - Fysisk rådighet

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Som ordensregler for eiendommen gjelder Oslo og Omegn Huseierforenings standard, med endringer eller tillegg som med alminnelig flertall kan vedtas av årsmøtet. Ordensreglene er inntatt som vedlegg til sameievedtektene.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Dette gjelder også utskiftning av både sluk og vinduer. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan seksjonseierene sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 4 - Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrige seksjonseiere.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det og innen 2 uker etter at melding om salg eller utleie er forelagt styret.

§ 5 - Fellesutgifter - vedlikeholdsfond

Utgiftene til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Fellesutgifter innbefatter bl. a. eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring av fellesarealer, oppvarming / elektrisitet for fellesarealene samt alle kostnader til vedlikehold og utbedringer som styret har vedtatt.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak, som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Seksjonseierne skal dekke fellesutgiftene pr. kvartal med et beløp som fastsettes i årsmøtet etter forslag fra styret basert på budsjett. Kvartalsbeløpet forfaller midt i perioden.

Ved fastsettelsen av månedlig innbetaling beløpet skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning til vedlikeholdsfond.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en

Vedtekter for Sameiet Johannes Bruns gate 1

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg etter § 15 og § 20.

Det ekstraordinære årsmøte skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styrets leder.

§ 13 - Årsmøtets kompetanse

1. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 14 - Inhabilitet i årsmøte

Ingen kan delta i en avstemning om a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

Vedtekter for Sameiet Johannes Bruns gate 1

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter, får lov om eierseksjoner anvendelse.

Snr	Formål	Brøk (med nevner 1435)	Etasje	Bygning
1	Bolig	40	0	1 A
2	Bolig	150	1	1 A
3	Bolig	145	1	1 A
4	Bolig	108	1	1 C
5	Bolig	130	1	1 D
6	Bolig	115	2	1 A
7	Bolig	145	2	1 A
8	Bolig	82	2	1 C
9	Bolig	134	2	1 D
10	Bolig	115	3	1 A
11	Bolig	145	3	1 A
12	Bolig	180	4	1 A

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	206545
Leveransetype:	Plantegninger (Tomannsbolig)
Dokumentene er kontrollert:	19.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	JOHANNES BRUNS GATE 1B
Postadresse:	0452 OSLO
Matrikkel:	0301-217/190

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206545
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Dato: 15.07.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201012927-11 Saksbeh: Erland Per Volden
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: JOHANNES BRUNS GATE 1 Eiendom: 217/190/0/0
B-C

Tiltakshaver: Morten Carlson AS Adresse: Bøgaten 21, 0655 OSLO
Søker: Ramsfjell Arkitekter AS Adresse: Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - JOHANNES BRUNS GATE 1 B-C

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.07.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201012927			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	04.05.2010	2/7
Plan 1. og 2. etasje	E-1	10.06.2010	2/9
Fasader og snitt	E-2	10.06.2010	2/10

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.07.2013 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler

Arild Jacobsen - for enhetsleder Per-Arne Horne

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Morten Carlson AS, Bøgaten 21, 0655 OSLO, morten@mcr.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201911631-11 Saksbeh.: Anne Marit Vagstein Dato: 19.05.2020
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: JOHANNES BRUNS GATE 1A Eiendom: 217/190/0/0
Tiltakshaver: ASLE HESLA Adresse: JOHANNES BRUNS GATE 1 A,
0452 OSLO
Søker: BASE ARKITEKTER AS Adresse: Grønnegata 1B, 0350 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Johannes Bruns gate 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av leilighet, mottatt 18.05.2020.

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 201911631			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/12
Plan kjeller			7/2
Plan 1 etasje			7/3

Klagefristen er tre uker

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



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Anne Marit Vagstein - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
ASLE HESLA, JOHANNES BRUNS GATE 1 A, 0452 OSLO

FRANZ MESSEL-JENSSEN LTD
Ankersvingen 6
1358 JAR

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 18.10.2024
201919754 - 15
Oppgis alltid ved henvendelse
Ingrid Skåland Lia

Adresse: JOHANNES BRUNS GATE 1D Eiendom: 217/190/0/0
Tiltakshaver: ASLE HESLA Søker: FRANZ MESSEL-JENSSEN LTD
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Johannes Bruns gate 1 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring i underetasje, mottatt 04.06.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201919754			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/10
Snitt			4/5
Plan kjeller			11/3

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

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

ASLE HESLA, JOHANNES BRUNS GATE 1 A, 0452 OSLO

Følgerev til leveranse

Ordnummer:	206545
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	19.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	JOHANNES BRUNS GATE 1B
Postadresse:	0452 OSLO
Matrikkel:	0301-217/190

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordnummer: 206545
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Anmeldelse
Tegning

n. D

1074/29

✓

Ekspedisjons-Dokument

angående *Gunn. bad og w.c.*

på matr.-nr.

1 John. Brunsgate

Innlevert

22. juli 1929

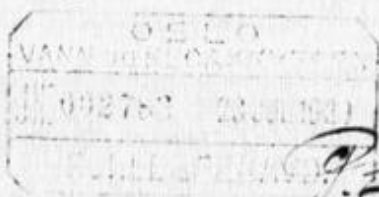
Attestert

— 1 —

*Overendes Oslo vann- og kloakkvesen samt Oslo
helseråd.*

22/7.29

Albert Aune Messer



J. nr. 1074/1929. Matr. nr. 1 John. Brunsgate.

Overendes Oslo helseråd.

Herværende anmeldelse har vært behandlet som rørloggeranmeldelse og er approbert i følgende skrivelse av 1. ds. til herr aut. rørloggermester H.L. Lund.:

- *Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den
- *bygningstekniske innredning tillates arbeidet utført som anmeldt under
- *henvisning til de gjeldende bestemmelser B. § 1.10 på følgende betingelser:
- *1: Eieren må svare den av bystyret til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.
 - *2: Badeslukene må ikke anbringes i større avstand fra ventilert nedfallsrør enn reglementert.

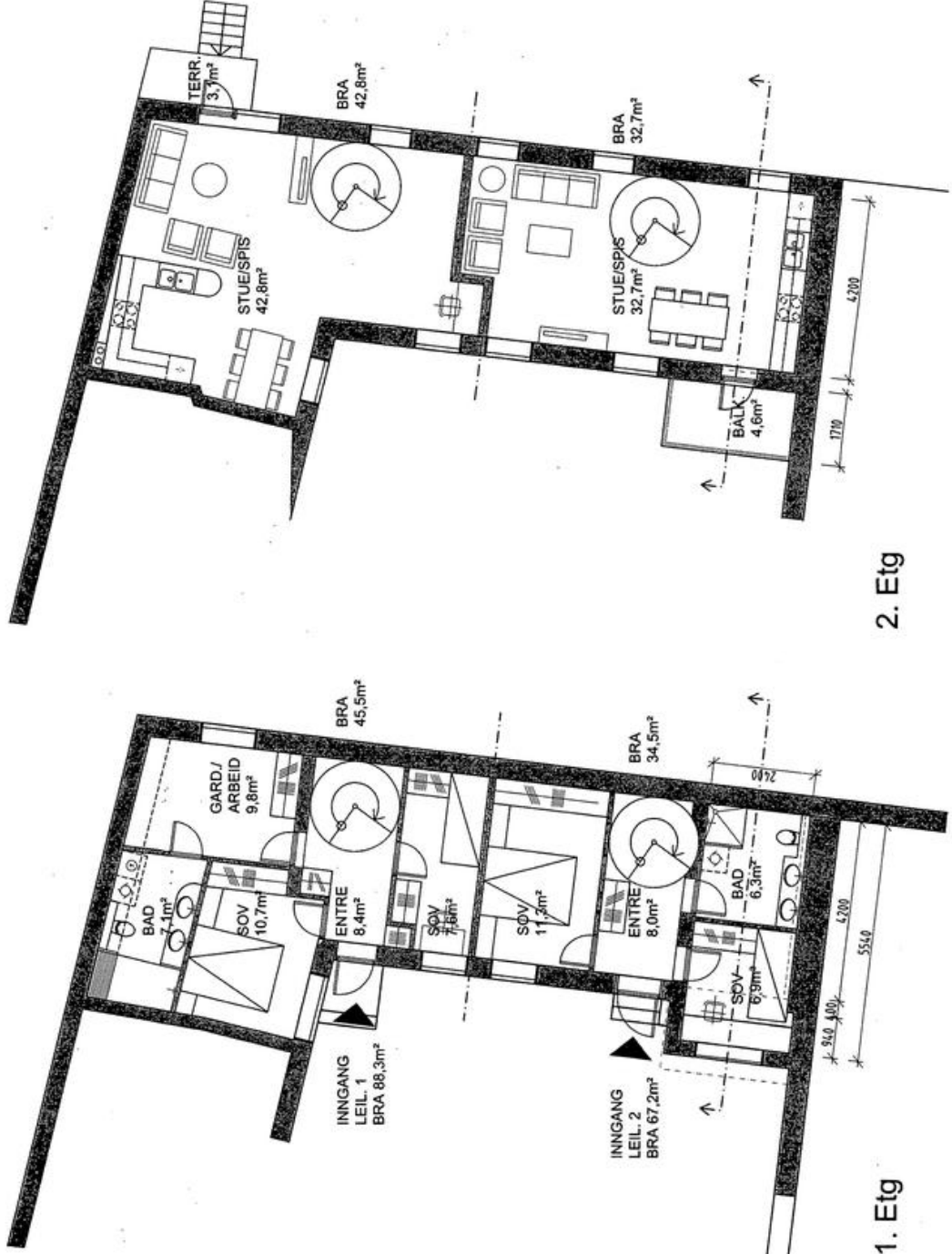
Forøvrig er det forutsetningen for denne tilladelse at arbeidet utføres i overensstemmelse med de for arbeidets utførelse for tiden gjeldende bestemmelser.

Den fornødne anmeldelse må innsendes til bygningsvesenet*.

Oslo Vann- og kloakkvesen, den 2. august 1929

Messing

Stenut Asker



1. Etg

2. Etg

Rev.	Rev. globe	Date	Sign	Komment																				
<p>Prosjekt: 217/190</p> <p>Johannes Bruns gate 1c Bruksending</p> <p>Tittelskriver: Morten Carlson AS</p> <p>Prosjektleder: RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL. INT. ARK. MNIL KROPPRENSINGST. 0251 0510 Tel. 22 83 28 00 E-post: andromasfjell.no Fax: 22 83 18 46</p> <p>Ferdig gest: BYGGMELDING</p> <p>Tegningstypen: BIM</p> <p>Plan NY SITUASJON BRUKSENDRING-EKSIST. KONTORLOKALE TIL BOLIG (2 LEIL.)</p> <p>Data arkiv: F:\Eggr\ramsfjell\ -PROJ-EKT\Johannes Bruns gate 1\Tegninger</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Date</td> <td>10.06.10</td> <td>Format</td> <td>MB</td> <td>ER</td> <td>ER</td> <td>ER</td> <td>Bygghype</td> <td>BOLIG</td> </tr> <tr> <td>Målestokk</td> <td>1:100</td> <td>Prosjekt nr.</td> <td>-</td> <td>Løp nr.</td> <td>-</td> <td>Rev.</td> <td colspan="2">E-1</td> </tr> </table>							Date	10.06.10	Format	MB	ER	ER	ER	Bygghype	BOLIG	Målestokk	1:100	Prosjekt nr.	-	Løp nr.	-	Rev.	E-1	
Date	10.06.10	Format	MB	ER	ER	ER	Bygghype	BOLIG																
Målestokk	1:100	Prosjekt nr.	-	Løp nr.	-	Rev.	E-1																	



Oslo kommune



PLAN- og
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGNING

Ann Fredriksen
Johannes Bruns gate 1

0451 OSLO

Øvresen, Øystein
Heindalsgt. 26

0561 OSLO

Arkivnummer
511-7

Vår ref/sjøsaker
880101493

Journr.
84/1977

Saks ref.

Vår saksnr.
Leif Oskar Solheim

Dato
12. januar 1994

Arbeidssted : 217/0190 Johannes Bruns gate 1
Byggherre : Sparebanken NOR Region Oslo/Vestst. Postboks 1172 Sentrum, 0107 OSLO
Arbeidets art: DRØMMER, SAMLEGG PÅ LØFT

FERDIGATTEST

Det bekreftes at den ved sistnevnte besikning av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningmessige forhold.

Følgeseddel etter løstasje fra takterrassens utbedring i h.h.t. kjøpekontrakt, dater 01.12.93, mellom Sparebanken Nor og Ann Fredriksen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


John Hagen Hagen
Sekrjonesleder


Leif Oskar Solheim
Adj. Ing. II

1075-1075
92

1. Madras Station

Expeditions-Dokumente

ausgegeben: Selig Baglygening mit einem
vom Major-Nr. 11. Ginnemann
Indienverp. 2. Oktober 1878 Amst. 1878.

Übersen. der Expeditionsberichte mit Erläuterung
Christiana 2. Oktober 1878.
L. L. L. L.

300
92

Verst. at Christiania.

Christiana

Christiana 2. Oktober 1878
L. L. L. L.

300
92

Christiana 2. Oktober 1878

L. L. L. L.

Christiana 2. Oktober 1878
L. L. L. L.

Christiana 2. Oktober 1878
L. L. L. L.

Christiana 2. Oktober 1878

L. L. L. L.

Christiana 2. Oktober 1878

Christiana 2. Oktober 1878

Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående Påbygning bakgård
 på adressen i Johannes Brunn gate.
 utført 14. oktober 1937. Gittstedt

Oversendes herr. brannchefen.

Oslo, den 15-10-1937.

E. Vikstrand

S.S.
 1622/37, John. 20 Brunnste 1.

Tilbrødesendes hr. Bygningschefen.

Ansøkeren anbefales på de på vedlagte for-
skrifter omgjørelse betingelser.

Oslo brannvesen den 25. oktober 1937.

26 OKT. 1937 ✓

E. Vikstrand

P. Th

Oslo herred til uttalelse

Oslo 27 okt. 1937

E. Vikstrand

BASE ARKITEKTER AS
Grønnegata 1B
0350 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 29.08.2024
202015094 - 34
Oppgis alltid ved henvendelse
Marianne Aasene

Adresse: JOHANNES BRUNS GATE 1D Eiendom: 217/190/0/0
Tiltakshaver: ASLE HESLA Søker: BASE ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Johannes Bruns gate 1 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 21.08.2024.

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 202015094			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		07.09.2020	1/16
Snitt	A4.004	03.02.2023	22/8
Fasader	A4.003	03.01.2023	22/9
Plan 2 og loft	A4.001	01.04.2024	27/7

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/>

Saksnr.: 202015094-34

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Marianne Aasene - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

ASLE HESLA, JOHANNES BRUNS GATE 1 A, 0452 OSLO

DAGBOKFØRT
**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner**

04.MRS.86 014594

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO
 Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
ANDENÆS EIENDOM AS	STRANDVEIEN 4. 1324 LYSAKER 120420	

1. Eiendom	Gnr. 217	Bnr. 190	Fnr.	Kommune OSLO
2. Hjemmels- haver	Navn AKERSCGATEN 30 A/S		Fødselsnummer	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

o. Fordelingstiste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	75	21		
2	B	115	22		
3	B	145	23		
4	N	95	24		
5	B	80	25		
6	B	115	26		
7	B	145	27		
8	N	95	28		
9	B	80	29		
10	B	115	30		
11	B	145	31		
12	B	180	32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller skal stemme med nevner

1385

Sum teller skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

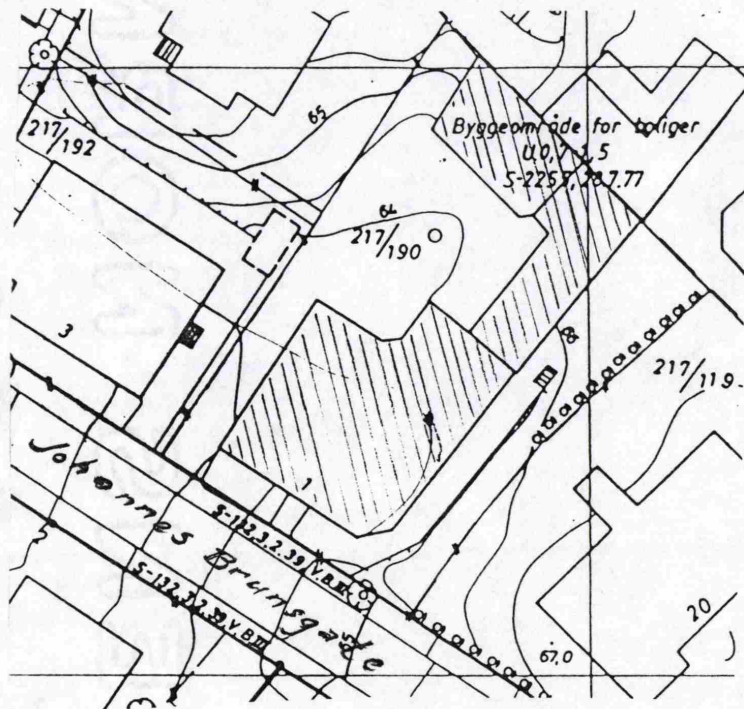
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
3.3.1986	Akersgaten 30 A/S F
Sted	<i>H.-P. Holmarck</i>
Oslo	

Tinglysingsstempel

Side 1

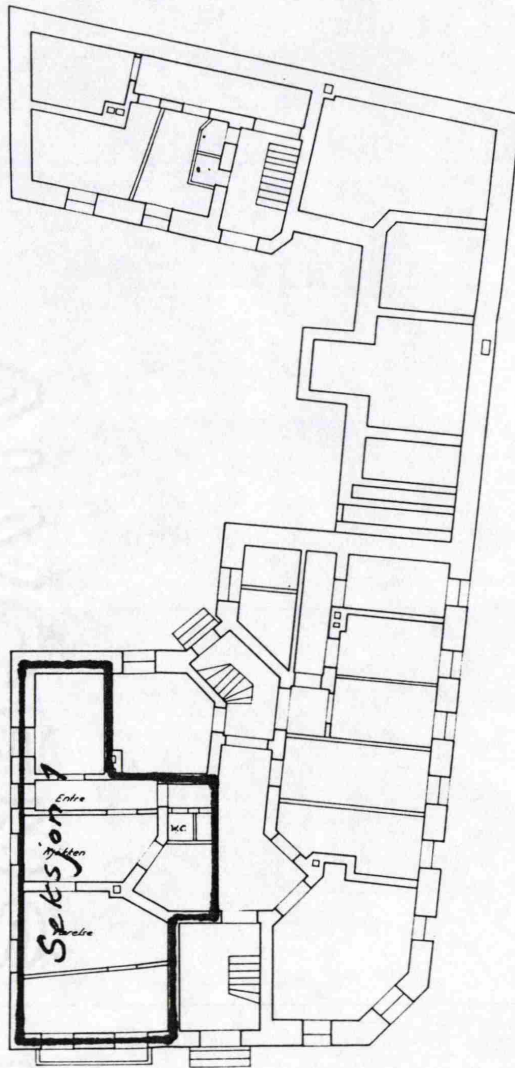
GNR 217 BNR 190
JOHANNES BRUNSGATE 1
SITUASJONSPLAN



Oslo, 3. mars 1986

Side 2

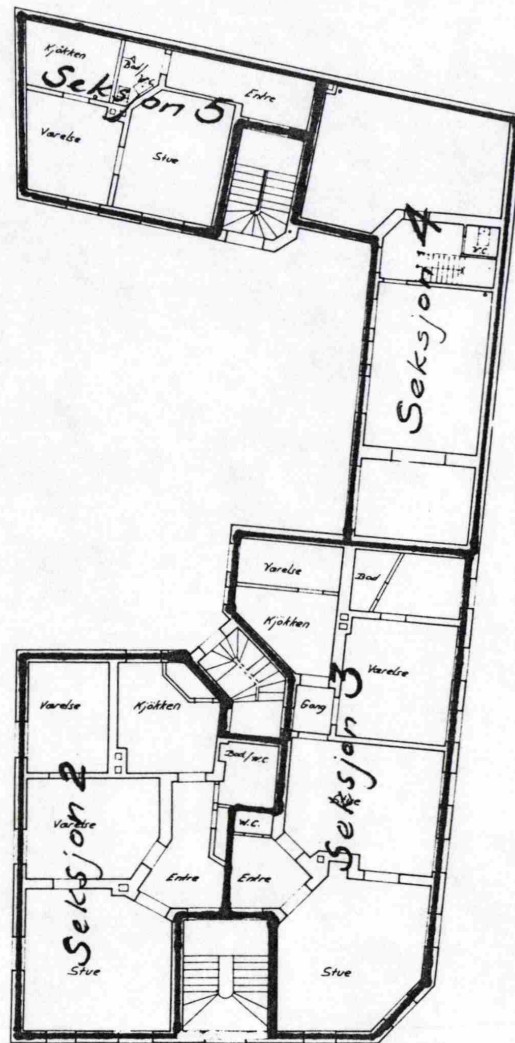
GNR 217 BNR 190
JOHANNES BRUNSGATE 1
PLAN KJELLER



Oslo, 3. mars 1986

Side 3

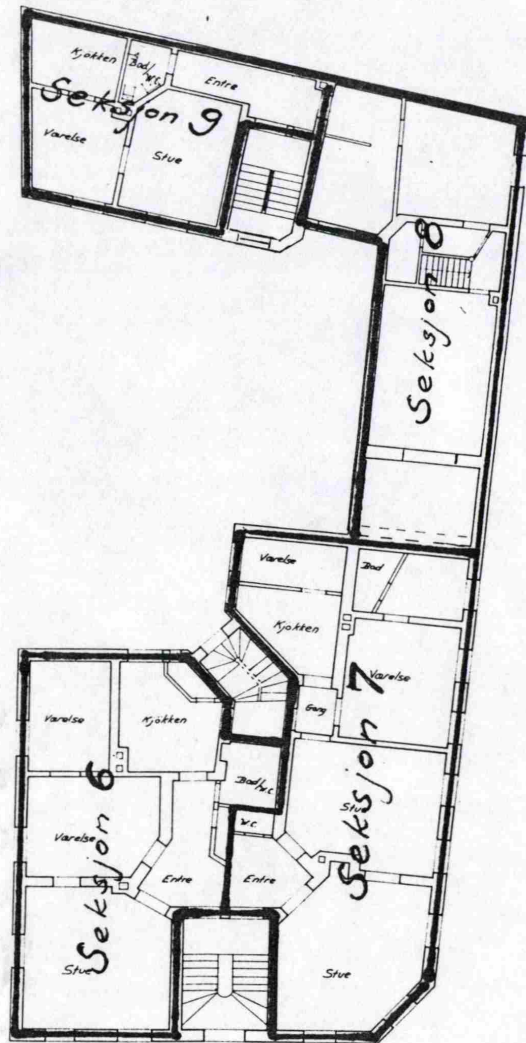
GNR 217 BNR 190
JOHANNES BRUNSGATE 1
PLAN 1. ETASJE



Oslo, 3. mars 1986

Side 4

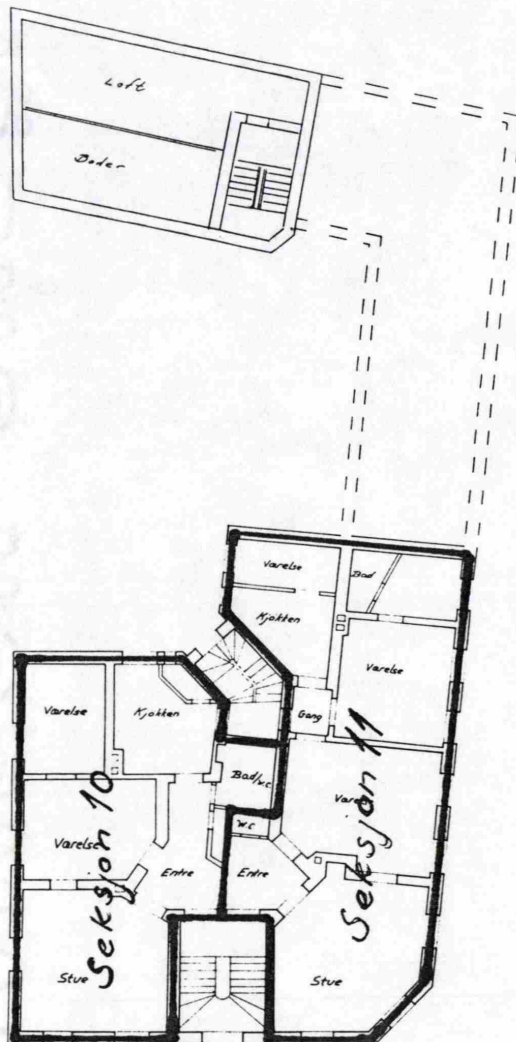
GNR 217 BNR 190
JOHANNES BRUNSGATE 1
PLAN 2. ETASJE



Oslo, 3. mars 1986

Side 5

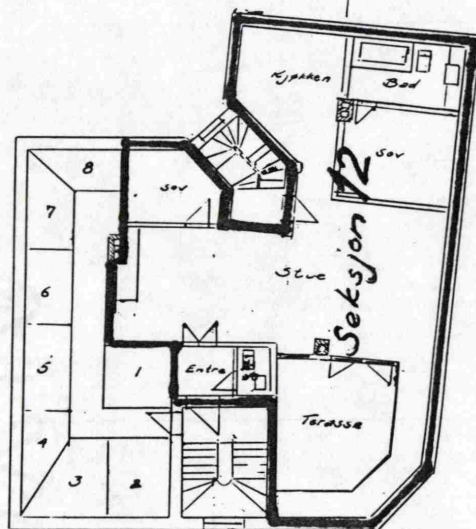
GNR 217 BNR 190
JOHANNES BRUNSGATE 1
PLAN 3. ETASJE



Oslo, 3. mars 1986

Side 6

GNR 217 BNR 190
JOHANNES BRUNSGATE 1
PLAN LOFT



Oslo, 3. mars 1986



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613663077

Vedlegg: Ja

Rekvirert av tinglysing

Organisasjonsnr Navn
971040823 OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirert(er) av forretning

Fødselsdato/ Orgnr Navn
171173 HESLA ASLE


Bruksenhe Adresse
H0101 Johannes Bruns gate 1D, 0452 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	217	190

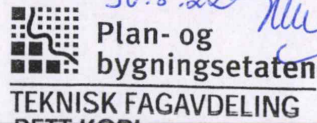
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



 Plan- og
bygningssetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPPI

10.9.22





Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvisitten (kommunen)
 Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn Oslo	Kommunens adresse PB 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kontaktperson KIM LIEN UNG/48069548
------------------------	--	--

1. Opplysninger om innsenderen
 Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn Asle Hesla	Fødselsnr./Org.nr. 171173 [redacted]	Sameiets org.nr. 992469676	Telefonnummer 99469138
Adresse Johannes Brunsgate 1d	Postnummer 0452	Poststed Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 217	Bruksnr. 190	Festenr.
--------------------	------------------------	-----------------	-----------------	----------

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
5	171173 [redacted]	Asle Hesla	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
 Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
5	B	130	
		Nevner = 1355 1435*	

Dato 3.5.22	Innsenderens underskrift 
----------------	---

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer. Deler av fellesareal overføres til seksjon 5. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer. <i>son hoveddel. for s.5 og sum nevner</i> <i>(*) Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er Kr 700.000,-</i>

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

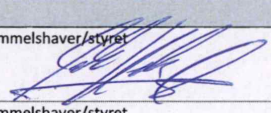
7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) <input checked="" type="checkbox"/> alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen e) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å svi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365


Dato	Innsenderens underskrift
3.5.22	


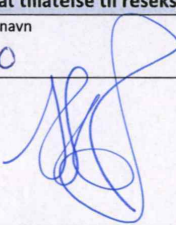

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/pantlender
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

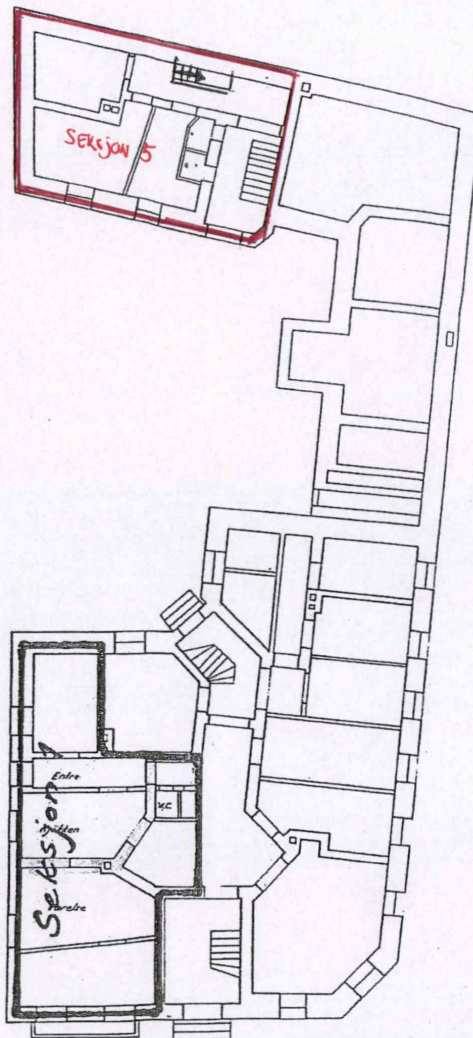
11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
5	Oslo 3.5.22		ASCE HESLA

Dato 3.5.22	Innsenderens underskrift 
----------------	---

12. Styrets erklæring/samtykke						
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»						
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)						
Sted og dato <i>Oslo 3.5.22</i>	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver <i>Ida Nilsen ASLE HESLA (Styreformann)</i>				
Sted og dato <i>Oslo 02.02.2022</i>	Underskrift <i>Line E. Carlson</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Line Ellingsen Carlson				
Sted og dato <i>Oslo 2.2.2022</i>	Underskrift <i>Ida Nilsen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver IDA NILSEN				
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner						
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring						
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver			
14. Kommunens saksbehandling						
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler						
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen						
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):						
Kommunenr. <i>0301</i>	Kommunens navn <i>OSLO</i>	Gårdsnr. <i>217</i>	Bruksnr. <i>190</i>	Festenr.	Seksjonsnummer <i>S. 5</i>	
Dato <i>31.8.22</i>	Underskrift 	Stempel 				
Dato	Innsenderens underskrift					

Side 2
1/2

GNR 217 BNR 190
JOHANNES BRUNSGATE 1
PLAN KJELLER



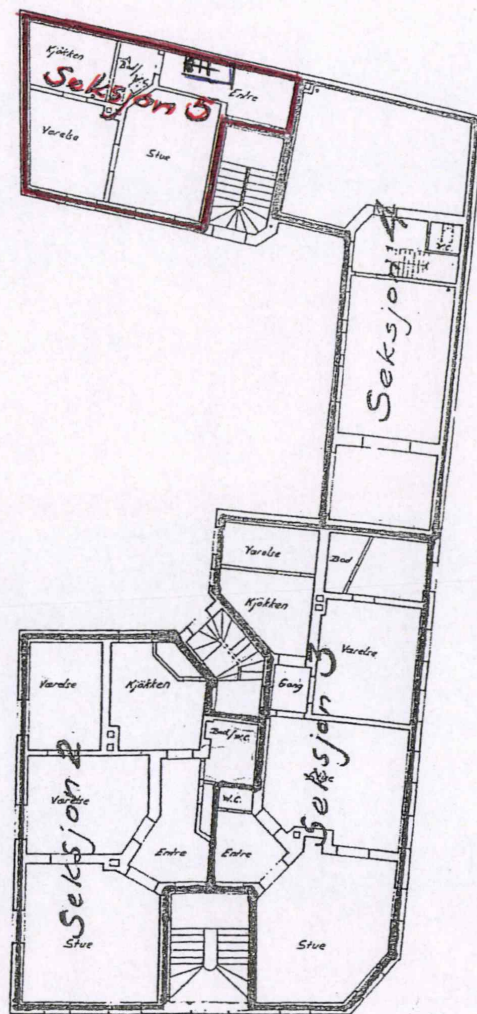
Oslo, ~~3. mars~~ 1986

4/5/22

VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~Side 3~~
Side 1/2

GNR 217 BNR 190
JOHANNES BRUNSGATE 1
PLAN 1. ETASJE



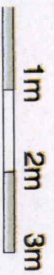
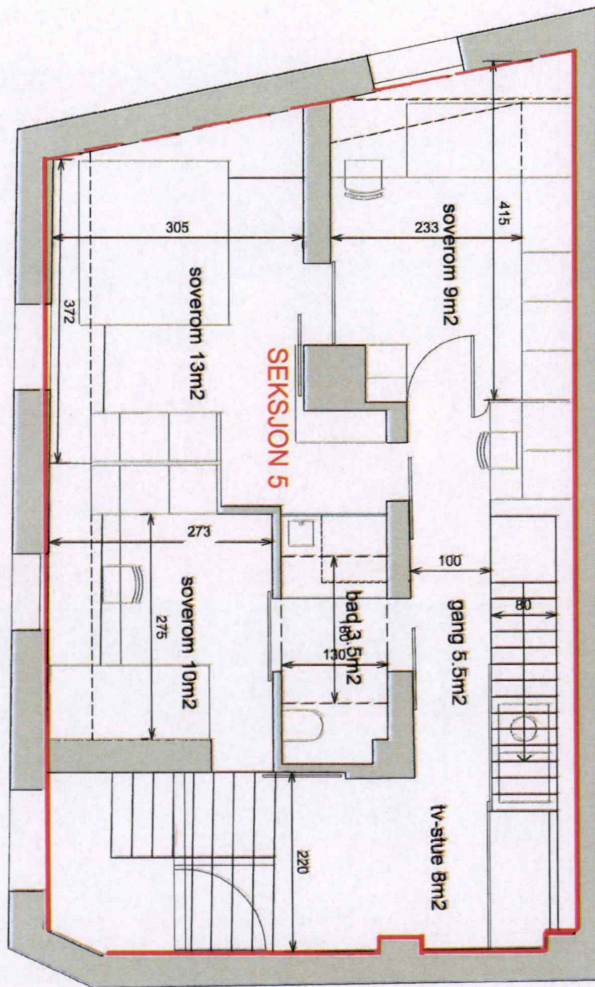
Oslo, ~~3. mars~~ 1986
4/5/22

VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Johannes bruns gt. 1D Kjeller

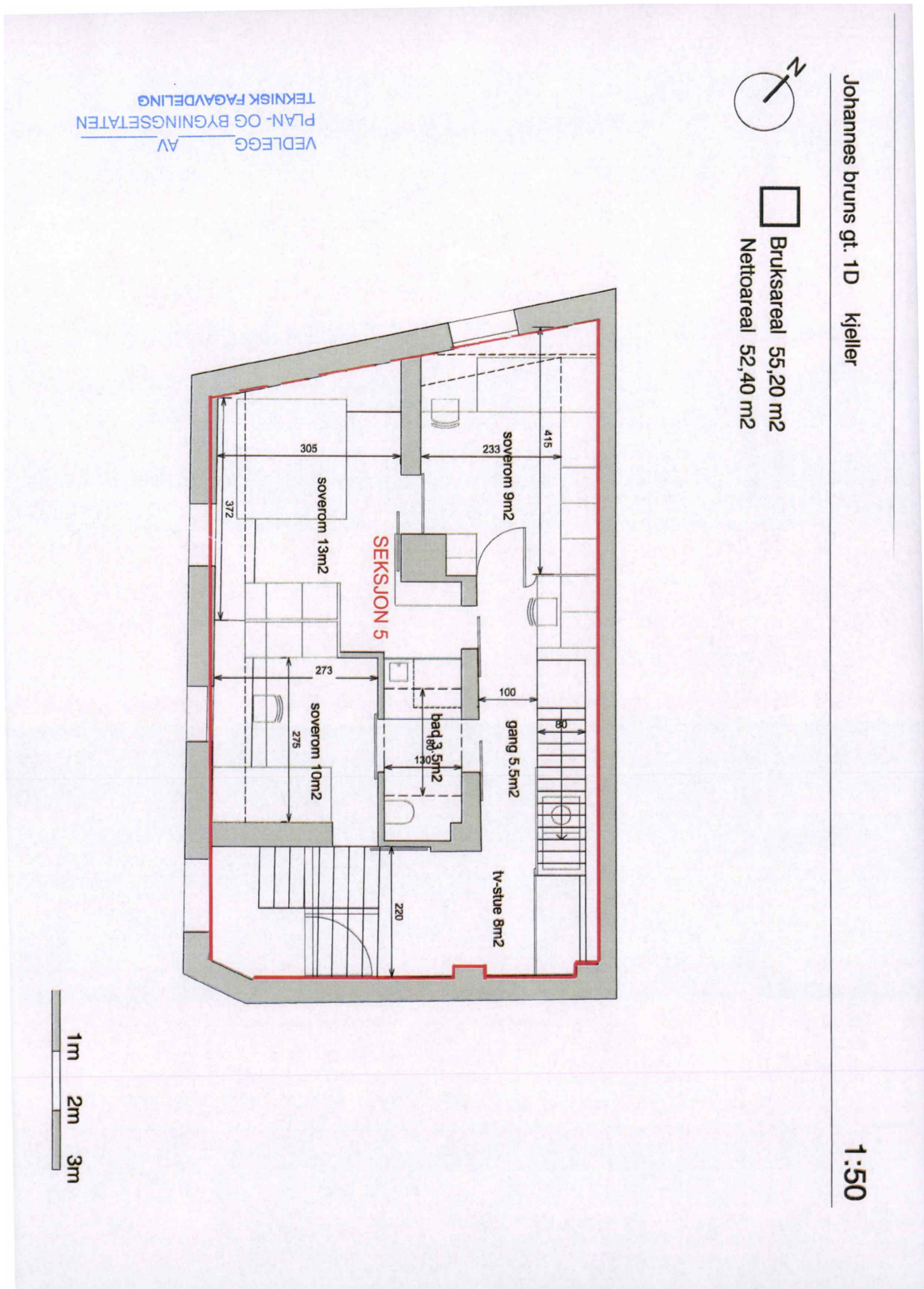


 Bruksareal 55,20 m²
Nettoareal 52,40 m²



VEDLEGG AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

1:50



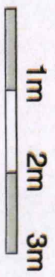
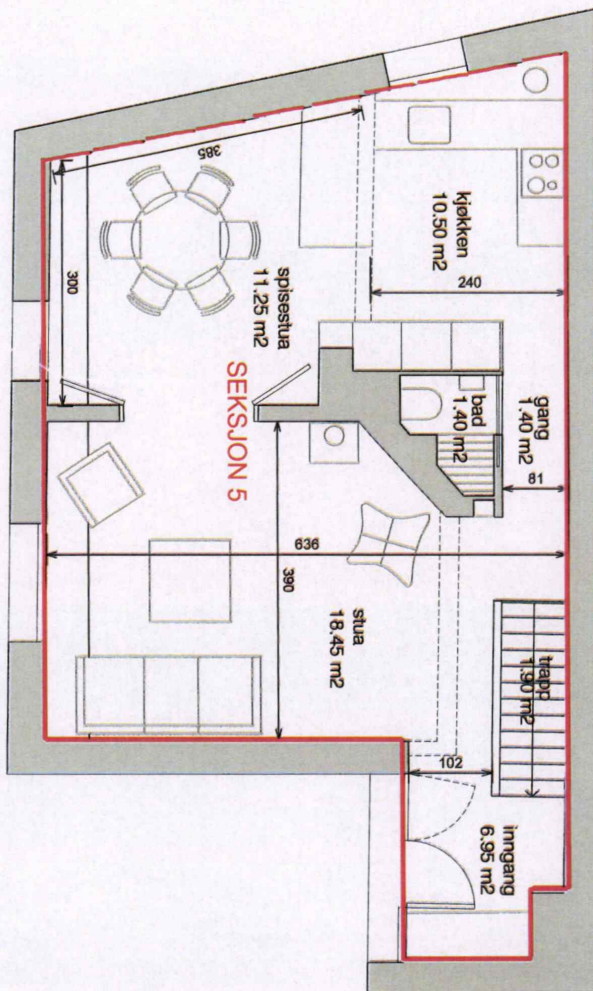
Johannes bruns gt. 1D • 1. etasje

1:50




Bruksareal 54,20 m²
Nettoareal 51,85 m²

Gnr. 217 Bnr. 190



VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Melding til tinglysning

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602096971
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 971040823
Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

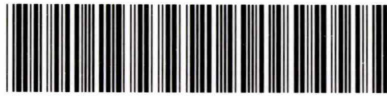
Fødselsdato/Orignr 938381690
Navn Carlison Morten AS

Bruksenhet Adresse
Bøgata 21, 0655 OSLO


Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0301
Gnr 217
Bnr 190

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1183520 Tinglyst: 21.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 16/12-16 

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input checked="" type="checkbox"/> 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	190		4,8

2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾	
938381690	MORTEN CARLSON AS	4	100/100	
938381690	MORTEN CARLSON AS	8	100/100	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1				11				21			
2				12				22			
3				13				23			
4	B	108		14				24			
5				15				25			
6				16				26			
7				17				27			
8	B	82		18				28			
9				19				29			
10				20				30			
SUM BRØK 190				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

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. Endring av formål fra høring til bolig. Sameiebrøken justeres innbyrdes for seksjon nr 4 og 8. Ingen endring i areal. SEKSJON 4 AVGIR AREAL TIL SEKSJON 8 SEKSJON 8 AVGIR AREAL TIL SEKSJON 4

MOTTATT
 - 1 NOV. 2016
 RESEPSJONEN
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

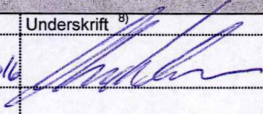
Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.  (MORTEN CARLSON for Morten Carlsson AS)

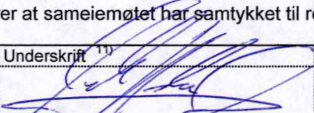
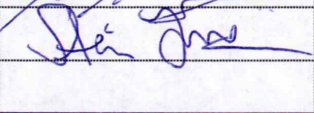
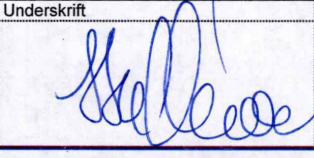

 Plan- og bygningsetaten
 TEKNIISK FAGAVDELING
 RETT KOPPI 14/12-16

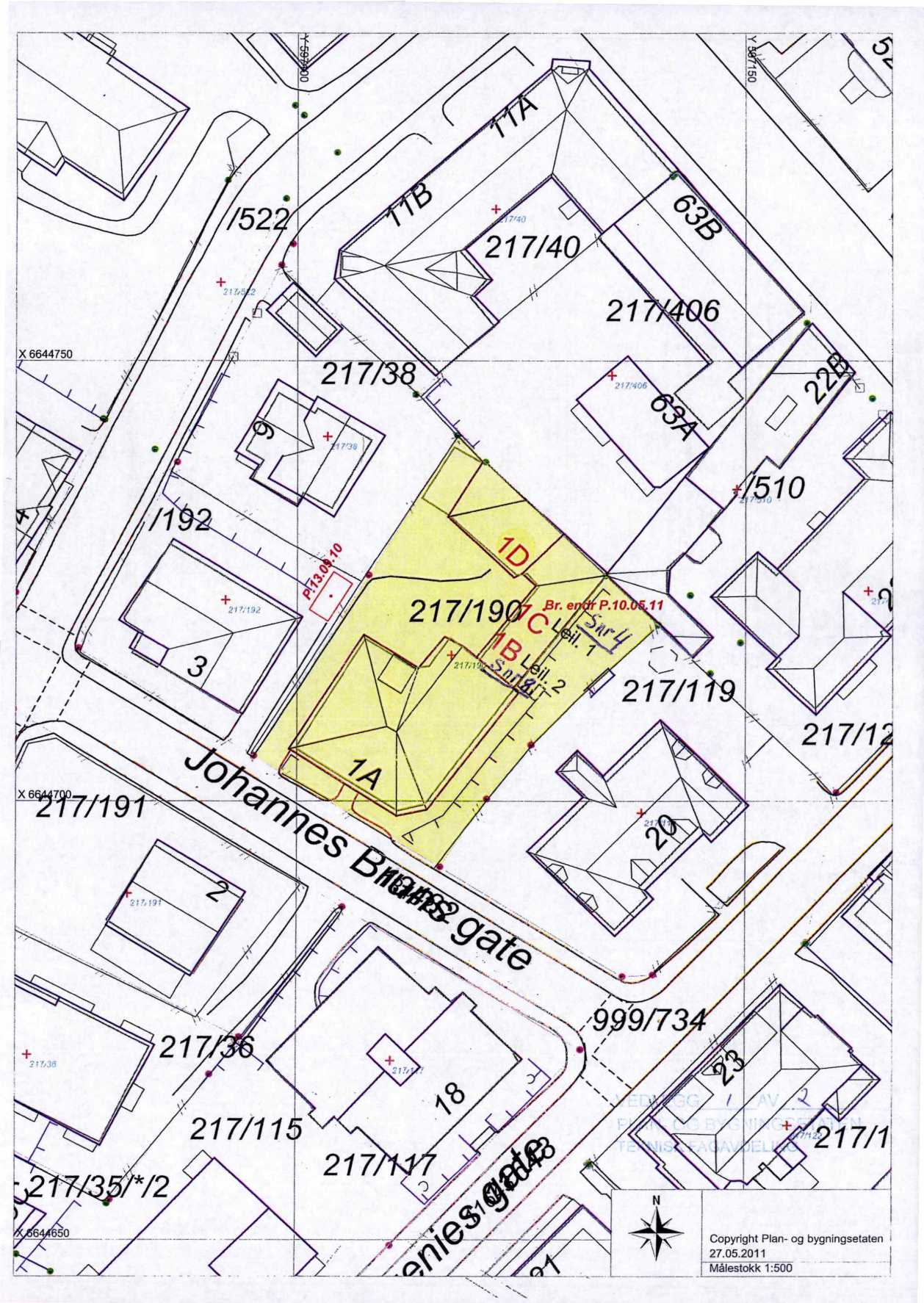
Rettet med samtykke fra søker 14/12-16

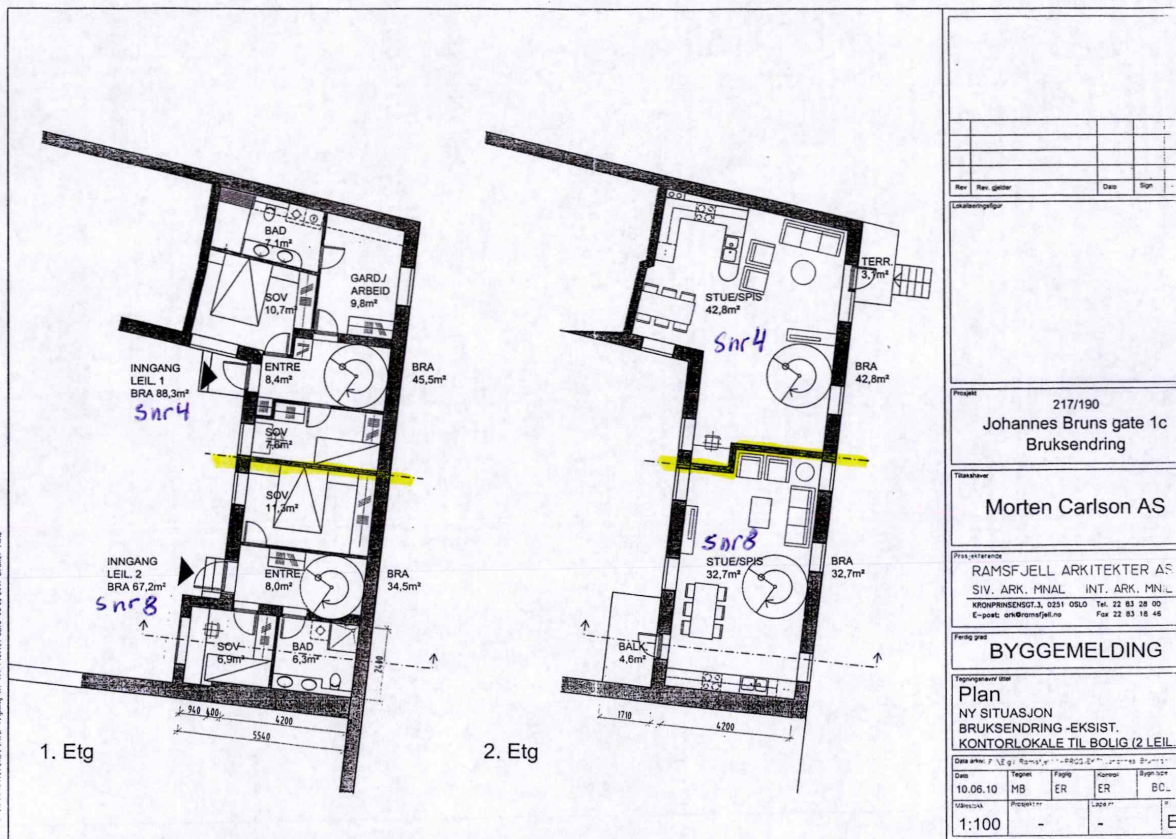
5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.	

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 bruksenheter, 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 ⁹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
OSLO 31/10 2016		MORTEN CARLSSON	
		for MORTEN CARLSSON AS	
		ulikt formannskap (vedlegges)	


8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	
OSLO 31/10-2016		ASLE HESLA	
OSLO 31/10-2016		STEIN IVERSEN	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
217	190		4,8
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
16.12.16			
Noter:			
<ol style="list-style-type: none"> 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 sameiebrøkenes 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, inntatt 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. 			





Rev.	Rev. i/gitt	Oppr.	Sjef
Løslagsnummer			
Prosjekt			
217/190 Johannes Bruns gate 1c Bruksendring			
Tilstandsbetjener			
Morten Carlson AS			
Prosjektleder			
RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNAL KRONPRINSENGT.3, 0231 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46			
Følgende plan			
BYGGEMELDING			
Følgende plan			
Plan NY SITUASJON BRUKSENDRING - EKSTIST. KONTORLOKALE TIL BOLIG (2 LEIL.)			
Dato	Tegner	Faggr	Kontroll
10.06.10	MB	ER	ER
Skrevet av	Prosjekt	Løst	BC.
1:100	-	-	E

BYGGEMELDING 2 AV 2
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

 **Melding til tinglysing**

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613735718
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
971040823

Navn
OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr
992469676
190875

Navn
SAMEIET JOHANNES BRUNS GATE 1
KREKLING KATRINE

Bruksenhe
H0101

Adresse
Johannes Bruns gate 1, 0452 OSLO
Johannes Bruns gate 1D, 0452 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr
0301


Gnr
217

Bnr
190

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24




Doknr: 645687 Tinglyst: 20.06.2023
STATENS KARTVERK

 **Plan- og bygningsetaten**

TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPİ 09.06.2023

Kjetil Enger

<p>5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på</p> <p>Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer. Deler av fellesareal overføres til seksjon 9. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.</p> <p><i>Verdigrunnlag for dokumentavgift er kr. 900 000,-</i></p>
<p>6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen</p> <p>Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.</p>
<p>7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal</p> <p>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</p> <p>Dato <i>13/02/23</i> Innsenderens underskrift </p>

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvissjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
9	Oslo 23/02/23		KATRINE KREKLING
For styrets signaturer, se pkt 12			
			Gjenta navn med blokkbokstaver
			Gjenta navn med blokkbokstaver
			Gjenta navn med blokkbokstaver
			Gjenta navn med blokkbokstaver
			Gjenta navn med blokkbokstaver
			Gjenta navn med blokkbokstaver

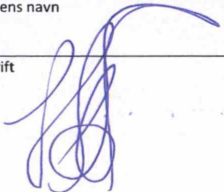


Rettet opp etter avtale med
 Asle Høvla 30.05.2023
 Kjetil Grogger

Dato 13/02/23 | Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 25.01.2021		Ida Nilsen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 25.01.2021		Anne-Marit Aamlid
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 25.01.2023		LINE ELLINGSEN CARLSON

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
9	25.01.2021		Katrine Krekling
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
9	22.05.23		ASLE HØRSA
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	217	190		9
Dato	Underskrift	Stempel			
16.23		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING			
Dato	Innsenderens underskrift				
13/02/23					

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

JOHANNES BRUNS GATE 1 B, 0452 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 190 Seksjon: 8

0301 Oslo kommune.

Vertikaldelt tomannsbolig integrert i rekke med leiligheter i småhus.

Dato befaring: 17/04/2026
Utskriftsdato: 27/04/2026
Oppdragsnummer: 99340
Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft i nabobygg.

Standard

Boligen er med god standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1893 men bruksendret fra næring til bolig i 2011, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Takkonstruksjon

Tyder

- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Etasjeskiller
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Anette Ellingsen Carlson
 Takstmenn: Matias Løberg
 Befaring/tilstede: Eier: Anette Ellingsen Carlson ,Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Vertikaldelt tomannsbolig integrert i rekke med leiligheter i småhus.
 Tilknytning vann: Offentlig tilknyttet.
 Tilknytning avløp: Offentlig tilknyttet.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 190 Seksjon: 8
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 1060.6 m²
 Eierbrøk seksjon: 82 / 1489
 Hjemmelshaver: Anette Ellingsen Carlson
 Adresse: Johannes Bruns gate 1 B, 0452 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	20/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	20/04/2026		Godkjente plantegninger er innhentet- saksinnsyn Oslo kommune.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
1. etasje	34	0	0	0
2. etasje	32	0	0	4
Loft	0	2	0	0
Sum bolig:	66	8	0	4
Sum BRA:	74			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, To soverom		
2. etasje	Stue/kjøkken		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist ferdigattest for omgjøring av næringslokale til bolig i datert 15.07.2013
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger i murkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG: 1

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med takstein. Takrenner og nedløpsrør i metall.
Tilstandsvurdering:	<p>Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner.</p> <p>Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.</p> <p>Tekking er av ukjent alder, men fremstår som noe eldre. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.</p> <p>Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.</p> <p>Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.</p> <p>Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.</p> <p>Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.</p>

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking. Isolert ytterdør.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vindu med tolags isolerglass i ett soverom, produsert i 2014.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1995. 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Altan i betong/ trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m².
Fliser på dekke og rekkverk i metall kledd med glassfronter.
Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Altanen ligger over innredet boligrom. Tettesjiktet er overbygget og lar seg ikke inspisere ved visuell befarig. Vurderingen er derfor basert på alder. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje.

Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i entre og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i skap i soverom. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 198 liter, produsert i 2012, montert i kjeller i nabobygg. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttertak/yttervegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredstillende.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret.	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.	TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Spiraltrapp med trinn i tre og rekkverk i metall.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplate på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,29 m målt i entre.
Himlingshøyde ca. 2,18 m- 3,39 m målt i stue/ kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i begge soverom og entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom.
Varmekabler i bad og entre.

Samsvarserklæring signert og datert 26.06.2012 er fremvist for følgende arbeider:
- Totalrehabilitering av kontorlokaler til 2 stk nye leiligheter.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra omgjøring av bolig.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra 2012.

Våtromsgulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Fast inventar, generelt - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, to servanter, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad - Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skrånning og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordeelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettinger:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!***department.email***!]
22 12 90 00



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Johannes Bruns gate 1B 0452 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 190, snr 8 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Malin Hveem

Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF /
Partner

Nordvik Frogner

m.hveem@nordvikbolig.no

958 44 243