NORDVIK

Johannes Bruns gate 6

1 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Johannes Bruns gate 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Egenerklæringsskjema
45	Tilstandsrapport
59	Andre vedlegg
109	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.08.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende og stor 4-roms loftsleilighet med stort potensial – Parkering og 22 m² råloft

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**125 840,-**
Totalpris	**5 115 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 600,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Johannes Bruns gate 6! Presentert av Martin Ruud og Espen Johnsen ved Nordvik Majorstuen. En innholdsrik og sjarmerende loftsleilighet med en fantastisk beliggenhet på populære Bolteløkka. Her får du en bolig med svært gode kvaliteter og et spennende utviklingspotensiale!

- 22 m² råloft/bod med gode oppbevaringsmuligheter og mulig utviklingspotensial
- Parkering
- Mulighet for 2 soverom
- Moderniseringsbehov – stort potensial for å skape drømmeboligen
- Fantastisk felleshage

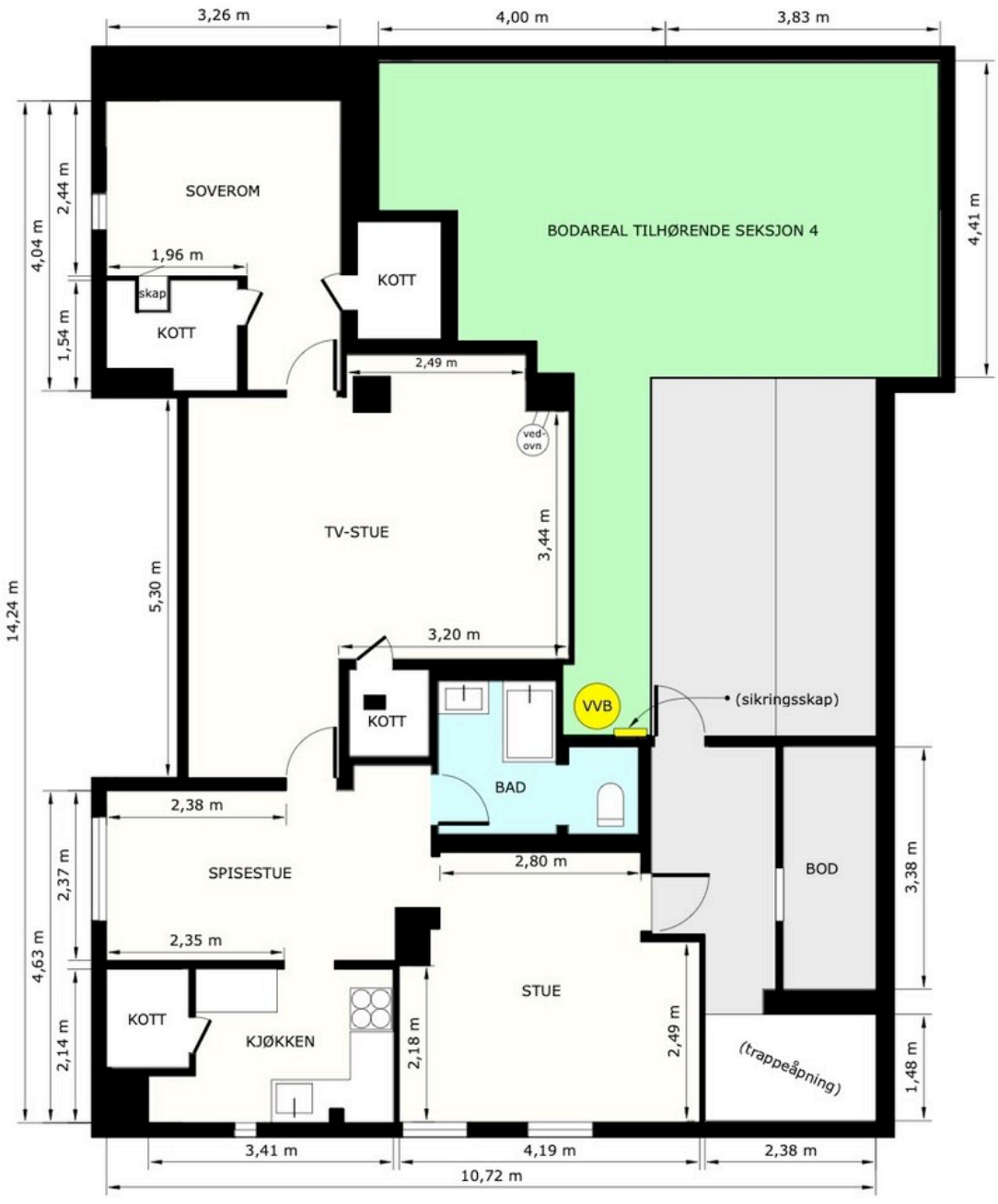
Velkommen på visning!





Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 91 kvm



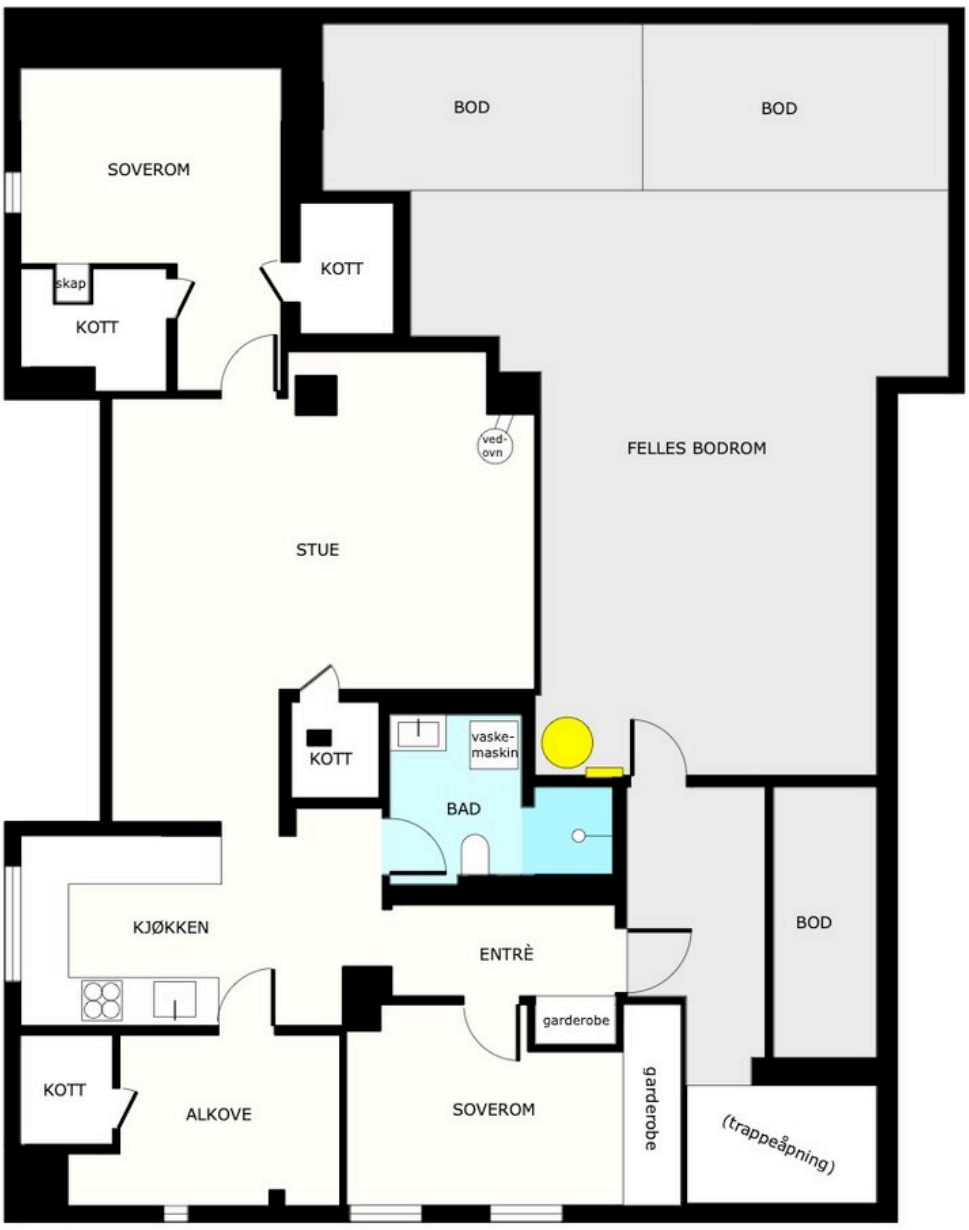
GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 91 kvm

JOHANNES BRUNS GATE 6
3.ETG/LOFT
(alternativ plan)



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.


DON'T PAY ANY ATTENTION
ABOUT YOU
IN INCHES
ROBERT FRANK


O Cette
Creature
femme !


DON'T PAY ANY ATTENTION
TO WHAT THEY WRITE






DON'T PAY ANY ATTENTION
TO WHAT THEY WRITE
ABOUT YOU
JUST MEASURE IT
IN INCHES






gorenje
Miele





























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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0205/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johannes Bruns gate 6, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 195, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Christian Henrik Andresen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 115 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 128 840,- (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
1890

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 91 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré/stue, tv-stue, kjøkken, spisestue, soverom og bad.
BRA-e: 22 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 91 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Andel av arealet på loftet ved siden av leiligheten er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Bruksrett til en parkeringsplass utenfor huset.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Eksterne boder: ca 22 kvm råloft. Arealet er målt opp og angitt etter selgers beskrivelse av fremtidig seksjonering/deling av loftsarealet.

Innhold
Entré/stue, tv-stue, kjøkken, spisestue, soverom og bad.

Standard
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis og malt overflate gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn. Utstyrt med badekar, servant, servantskap, wc og naturlig avtrekk.

Spisestue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

TV-stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Parkering
Det er 30 års bruksrett fra mai 2026 til 1 parkeringsplass foran huset, ref vedtekter. Arealet er eiet av sameiet, ikke

av seksjonen.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg byttet blandebatteri i dusjen selv, husker ikke når. Jeg har også byttet servantskap. Varmtvannsbereder ble byttet av godkjent rørleggerfirma i 2012/2013/2014, men jeg har ikke lenger noen papirer på dette. Jeg vet ikke hva som er gjort før min eiertid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er gammelt, jeg vet ikke når eller hvordan det er bygget opp.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak byttet ca 1988. Peis i min seksjon installert omtrent samtidig. Fasaden ble malt med egeninnsats en gang på 80-tallet, og deler av fasaden malt på nytt av et malerfirma ca 2004. Hele bygningen malt på nytt av malerfirma i 2012. Trapp (betong) til hoveddør utbedret av murerfirma i løpet av siste 5 år.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet kun hva som er gjort med min seksjon i min eiertid: Alt ligger i boligmappa.no 2021: Byttet taklampe på gang, montert to taklamper på bad, ny varmeovn bad, ny stikkontakt bad. 2022: Byttet diverse stikkontakter 2025: EL-tilsyn og etterfølgende retting av avvik. Vet ikke om noe som er utført for bygningen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 15. mai 2025. El tilsyn. Avdekket avvik som ble rettet umiddelbart. Ligger i boligmappa. (Gjeldende min seksjon)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Hver seksjon har definert parkering, og har mulighet til å ta opp i sameiemøtet om man kan installere egen lader. Kapasitet på anlegg må i så fall utredes og kostnader må bæres av sameier/seksjonen

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet kun hva som er gjort med min seksjon i min eiertid. Det har vært noen tette rør fra kjøkken som jeg har fikset pluss at de har blitt spylt en gang eller to. Det er installert aquastop på kjøkken og til vv bereder, av godkjent selskap. Har ikke papirene lenger. Armatur på kjøkken har jeg byttet selv, kanskje i 2012/2014. Vet ikke om noe er gjort for bygningen, annet enn de forsikringssakene som er nevnt under et annet punkt.

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
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten ble bygget etter at selve huset ble bygget, og er utvidet i flere etapper. Dette er lenge siden, og det ligger byggesaker hos PBE sitt arkiv. I min eiertid har vi reseksjonert og endret tilhørighet av boder, fellesareal osv i sameiet. Bygningen er 130 år gammel, så det har sikkert vært mange saker gjennom tidene

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygningen er 130 år gammel, og det har garantert blitt utført mye arbeid opp gjennom tidene, både ved egeninnsats og faglært. For min seksjon har det blitt malt overflater, lagt gulv og en del slike ting ved egeninnsats i tillegg til det nevnt over.

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

Nei
Eventuell kommentar: For min seksjon: Jeg har ikke erfart noen problemer. Jeg hadde en representant fra feiervesenet innom en gang for ca 5 år siden som sa at ildstedet i min seksjon var ok, men fikk ingen rapport. For bygning/sameie: Pipene må vurderes.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: For min seksjon: Jeg bor på loftet og har ikke erfart noe slikt. For bygningen: Jeg vet ikke. Seksjon 5 er nylig solgt, tilstandsrapport nevnte mulig fukt i innervegger, men jeg vet ikke mer enn det. Det var for ca 10 år siden vannintrengning til seksjon 5 (kjeller) fra verandaen over, som ble utbedret.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Min seksjon: Tilstandsrapporten angir at mine (seksjon 4) tre takvinduer må skiftes, det er lekkasje. Tilstand tak ukjent. Byggets fasade mot syd trenger maling. Garasjene på eiendommen tilhører seksjon 1 og 2, og er ikke relevant.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Min seksjon: Ingen kjente feil for øyeblikket. Som nevnt over har det vært gjort elektriske arbeider, blant annet på grunn av avvik fra EL-tilsyn. Jeg vet ikke om noen feil nå.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: For min seksjon: Det er noe skjevhet i gulv i enkelte rom, hvilket er ganske vanlig for trebygninger fra 1895. For bygningen: Jeg vet ikke om det noen setningsskader eller skjevheter, men ser at det er en sprekk eller avflassing eller noe slikt et sted på muren på sydsiden.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Min seksjon: Så vidt jeg vet bare "det vanlige" som kan oppstå i form av tette sluk på kjøkken og bad, som jeg selv har åpnet eller fått spylt opp. Det har skjedd et par ganger på kjøkkenet og en gang på badet, vil jeg anslå. Bygningen: Vi byttet deler av et nedløpsrør i kjelleren grunnet lekkasje i 2019 (Forsikring). Et toalett i seksjon 2 fikk en lekkasje som medførte en forsikringssak for seksjon 1 i 2023 eller der omkring. Men det var svakhet ved ett spesifikt toalett som ble byttet ut etterpå.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Bygning: Sentralfyr (Bio-olje) begynner å bli gammel, og det har vært diskutert å bytte den ut med feks bergvarme. Ingen beslutning tatt. Den har hatt service noen ganger de siste år. Min seksjon 4: Radiatorene ble tatt ned ca 2012 i forbindelse med utleie, så har ingen erfaring med dette. Vi har ingen ventilasjon.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke helt hva tilbehør er. Men som forklart tidligere er det vedlikeholdsbehov på min seksjon som er dokumentert i tilstandsrapporten. For bygning er det vedlikeholdsbehov på gjerde, deler av fasade, og muligens tak og piper, men det må kartlegges.

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?
Ja
Beskriv: Det er skrevet en avtale mellom sameierne i april 2026 som ligger til grunn for nylig gjennomført reseksjonering. Denne avtalen regulerer bruken av eiendommen slik at alle vet hva som gjelder.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Ingen konkrete planer annet enn at tak og piper må vurderes. Sameiet har kun 4 seksjoner, og jeg tror derfor sameiet er for lite til å få lån.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Ikke bokstavelig talt "nedgravd" tank, men oljetank innebygget i fyrrom i kjeller

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Beskrevet tidligere: Min seksjon: Takvinduer må skiftes. Bygning: Gammelt hus som må vedlikeholdes jevnlig. Tak og piper må sjekkes. Fasade sydvegg må males, det er ikke avtalt om man skal gjøre det selv eller kjøpe arbeidene. Gjerdet i hagen må utbedres, ikke avtalt om man skal gjøre selv eller kjøpe arbeidene. Det bør utføres brannteknisk rapport for bygningen. Det følger med 22 m2 areal på råloft tilstøtende seksjonen. Det er IKKE søkt om eller sjekket med PBE om det er mulig å bygge ut. Byantikvaren har gitt uttalelse om at de ikke vil anbefale takterasse/balkong, men de vil IKKE MOTSETTE SEG 4 eller 5 nye takvinduer.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det

foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen i selgers eiertid.

Sikringsskapet er plassert i bodrom utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet

Takstmann: Eier opplyser at det ble utført kontroll i 2025 som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

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

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i reisverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører TG2 pga alder.
- Skorstein over tak TG2 pga behov for oppgradering av pipebeslag.
- Taktekking TG2 pga alder.
- Kjøkken - Overflater og innredning TG2 pga behov for oppgradering.
- Kjøkken - Avtrekk TG2 pga kullfiltervifte.
- Avløpsrør TG2 pga alder.
- Vannledninger TG2 pga alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og dører: Takvinduer TG3 pga alder/råte i karmer.
- Våtrom - Våtrom TG3 pga behov for rehabilitering.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vinskap, vaskemaskin (kan forhandles ved salg).
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- PH-taklampe i den blå stuen. To grønne Verner Panton-lamper i spisestuen.

Selger er åpen for bud på det aller meste av møbler og inventar.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet.
- Vedfyring.

Selger informerer at radiatorer tilknyttet sentralfyr kan installeres.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh / ca. kr. 11 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles byggforsikring, kommunale avgifter, grunnpakke TV/ internett Telia, strøm på fellesområder.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 312 482,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 249 928,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Johannes Brunsgate 6, orgnr. 912630293

Om sameiet
Sameiet Johannes Bruns Gate 6 består av 4 seksjoner. Gnr. 217, bnr. 195 i Oslo kommune.

Det er ikke planlagt økning av fellesutgifter, men det er vedlikeholdsbehov.
- Gjerdet i hagen må repareres.
- Sydveggen av huset trenger maling.
- Minst én av pipene må rehabiliteres.
- Det diskuteres å bytte ut sentralfyr med bergvarme (i dag fyres det med bio-olje). Seksjon 4 (denne seksjonen) fjernet radiatorene for noen år siden. Selger informerer at nye radiatorer kan installeres av ny eier om ønskelig. Dersom fyren skal byttes ut har avtalen vært at de tre seksjonene som har infrastruktur knyttet til fyren (1,2 4) skal dele installasjonskostnadene likt, og så skal forbruket deretter avregnes.
- Takvinduer i seksjon 4 (denne seksjonen) må byttes. Det er ukjent hva som kan følge med av takarbeider.
- Brannteknisk rapport bør utarbeides.
- På årsmøte 2025 omhandlet en av sakene at taket må kartlegges og utbedres. Sameiet godkjente dette i 2024 og prisen da var estimert til 1-1,5 mnok. Etter kartlegging vil sameiet få en anbefaling om videre utbedring. Selger informerer at det forløpig ikke er gjort noe mer knyttet til dette.

Seksjon nr 4 omfatter leilighet på loft, loftsbod utenfor leiligheten, areal på loftet iht reseksjonering 12.08.2026. Bruksrett på biloppstillingsplass B i 30 år fra 1. Mai 2026.

Forretningsfører
Sameiet Johannes Brunsgate 6

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen registrerte lån på selskapet. Sameiet er for lite til å ta opp lån.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Til sikkerhet for riktig oppfyllelse av fellesforpliktelser har sameiet panterett i hver seksjon med kr 10.000.-.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 27 804,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Siste årsmøte, vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Alle sameiere skal jevnlig og på eget initiativ sørge for at uteområdene er i god stand. Gressklipping, snømåking, strøing skal gjøres fortløpende og det er et felles ansvar.

Fellesområder skal til enhver tid holdes rene og ryddige. Trapper vaskes annenhver uke, eller oftere.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller fare for andre. Det skal plukkes opp etter dyrene.

Sameiets forsikring
If
Polisenr. SP0000515713

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 750 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Johannes Bruns gate 6 har en svært attraktiv beliggenhet på Bolteløkka – sentralt, men samtidig tilbaketrukket og rolig. Her er det kort vei til det meste byen har å by på, og både trikk og buss finnes i umiddelbar nærhet. Med de korte avstandene er det likevel ofte sykkel eller bysykkel som blir det naturlige fremkomstmiddelet.

Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker i nærområdet, flere innen bare 200–300 meters avstand, mens Coop Mega ligger omtrent fem minutters gange unna. Bogstadveien, med et bredt utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud, nås på rundt ti minutter til fots. Bolteløkka skole ligger like ved eiendommen og kan sees fra hagen, og også Fagerborg skole er innen behagelig gangavstand.

For den aktive finnes det flere gode treningsmuligheter i nærheten, blant annet SATS, EVO, Fresh Fitness og Bislett stadion. De siste årene har området også fått et stadig bredere utvalg av restauranter, kaféer og vinbarer, noe som gjør det enkelt å finne hyggelige steder for både en rask kaffe, middag eller et glass.

Grønne rekreasjonsområder er også lett tilgjengelig. Både Stensparken og St. Hanshaugen ligger i kort gangavstand og byr på fine muligheter for turer og avkobling. For elbilister er det dessuten et godt tilbud av kommunale ladere i nærområdet.

Bolteløkka og Valleløkka er etablerte og hyggelige boligområder med en variert beboersammensetning. Her bor unge voksne side om side med familier og beboere som har hatt tilhørighet til området i mange år. Området oppleves som sosialt og engasjert, med et godt naboskap og et miljø hvor det er lett å bli kjent med folk.

For den sykkelinteresserte er beliggenheten også et godt utgangspunkt for å komme seg raskt ut av byen. Blant favoritturene er landeveisturen gjennom Maridalen og rundt Dausjøen, eller turen til Nesoddtangen med ferge tilbake. For grussyklister er turen gjennom Sørkedalen, via Kikutstua og videre ut gjennom Maridalen, en særlig fin opplevelse. Også til fots er mulighetene mange, enten det frister med en klassisk byvandring eller en tur gjennom det spennende området rundt Den gamle Veterinærhøgskolen.

Kort sagt byr beliggenheten på en sjelden kombinasjon av byliv, grønne omgivelser, gode servicetilbud og et levende lokalmiljø – med det meste innen komfortabel gang- eller sykkelavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også:
- Attestert ekspedisjonsdokument for "innredning av værelse på loft" datert 1932.
- Attestert ekspedisjonsdokument for "innredning wc" datert 1933.
- Ferdigattest for "innredning av bad i loftsetasje" datert 1966.
- Ferdigattest for "innvendig forandringsarbeid" datert 1987.

Det gjøres oppmerksom på at rommet som i dag benyttes som TV-stue (hoveddel), opprinnelig er godkjent som hobbyrom (tilleggsdel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig og krever godkjenning fra plan- og bygningsetaten.

Kjøper er kjent med forholdet og overtar selv ansvaret for forhold knyttet til dette. Selger har ikke ansvar for å søke om eller bekoste en eventuell godkjenning av bruksendringen.

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

Regulerings- og arealplaner
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. Eiendommen er regulert til "Spesialområde-bevaring/bolig" under plan S-2837. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo

kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

PÅGÅENDE PLANSAKER
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak.
Sykkelinfrastruktur på strekningen skal oppgraderes. Dette vil medføre fjerning av ca. 100 parkeringsplasser. Oppgraderingen vil også innebære bedring for gående, samt bedre håndtering av overvann.

Dagens sykkelfelt i Ullevålsveien er for smale i henhold til dagens standard og gatenormal. På store deler av strekningen er sykkelfeltene dessuten plassert mellom langsgående gateparkering og kjørebane uten nødvendig avstand til parkerte bilers dørsone. Løsningen tilfredsstiller derfor ikke dagens krav til sykkeltilrettelegging og trafikksikkerhet.

Hensikten med et eget areal med rødt dekke og opphøyde sykkelfelt langs veibanen er at disse skal være tilgjengelige, fremkommelige, trafikksikre og attraktive for syklister.

Den aktuelle strekningen inngår i Plan for sykkelveinettet, og er en del av en viktig rute mellom Blindern og Sentrum. Sykkelfeltet i Ullevålsveien vil kobles til eksisterende sykkelanlegg i Sognsveien, General Birchs gate og Ullevålsveien fra Colletts gate til Thor Olsens gate, samt langs Ring 2.

Dette skjer fremover:
- Saken sendes til politisk behandling.
- Anleggsarbeidet kan starte tidligst i 2028.

Eugenies gate 12 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer 202009589 - Reguleringssak
Oslobygg KF foreslår å omregulere Eugenies gate 12 fra bolig til undervisning. Hensikten med planen er å utvide eksisterende skolegård for Bolteløkka skole. Utvidelsen vil øke uteoppholdsarealet på skolen med ca. 1,3 m2 per elev, og øker skolens tilgang til naturområder i skolegården.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at det sikres tiltak for å ivareta aldersvennlig by, materialbruk, en bredde på trappen gjennom verneverdig mur og at skolegårdstomten fortsatt skal fremstå som en naturtomt, samtidig som at den programmeres til uteoppholdsareal.

PÅGÅENDE BYGGESAKER
Eugenies gate 10 - forhåndskonferanse - innvendig ombygging og bygging av nytt tilbygg - Bolteløkka skole
Saksnummer 2026/07757 - Byggesak
Bestilling av forhåndskonferanse byggesak:
Innvendig ombygging av skole og anneks for tilpasning til SKOK. Ombyggingen vil omfatte ny planløsning, nye tekniske anlegg og tilpasninger av eksisterende bærekonstruksjoner. Det skal ikke gjøres endringer i eksisterende fasader, med unntak av innsetting av nye vinduer.

Det skal bygges nytt tilbygg med lagerfunksjon til eksisterende gymsal. Gymsalbygningen skal tilpasses krav til universell utforming i SKOK og TEK-17.

Bygningen er omfattet av hensynssone - bevaring kulturmiljø H570 i gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Dette vil bli hensyntatt i tiltaket.

Johannes Bruns gate 10 - bruksendring og fasadeendring, utbygging av loftsetasje til leilighet (H0402)
Saksnummer 2025/14102 - Byggesak
Søknaden omfatter bruksendring av loftsetasje til bolig (H0402) i Johannes Bruns gate 10. I forbindelse med bruksendringen så etableres det to takarker mot gate og en større takark samt en takterrasse mot bakgård.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring av loft til bolig og fasadeendring, mottatt 24.02.2026.
Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Johannes Bruns gate 8 B - etablering av heis, utvidelse av H0401, fasadeendringer i form av et takvindu og fire takglugger
Saksnummer 2025/09242 - Byggesak
Det er gitt midlertidige brukstillatelsen for hele tiltaket.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/195/4:
02.01.1896 - Dokumentnr: 900668 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:195
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1920 - Dokumentnr: 901654 - Best om

garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:195
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1936 - Dokumentnr: 304131 - Erklæring/avtale ang drennering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:195
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1939 - Dokumentnr: 307037 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:195
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1963 - Dokumentnr: 515627 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:195
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1973 - Dokumentnr: 505377 - Rettighet
Rettighetshaver: Scope Studio Int AS
Org.nr: 923 747 672
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 10 ÅR
MÅNEDLIG LEIE NOK 2,500
RETT TIL OVERDRAGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

20.08.2026 - Dokumentnr: 952792 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.07.1977 - Dokumentnr: 513118 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 30/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

23.08.1995 - Dokumentnr: 45568 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/100

03.06.2005 - Dokumentnr: 34783 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 21/100
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/100

03.06.2005 - Dokumentnr: 34783 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 21/100

27.01.2020 - Dokumentnr: 2035443 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 21/100
Endring av tilleggsdel

12.08.2026 - Dokumentnr: 917343 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 24/100
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
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.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 400,-

Samlet skal selger betale kr. 136 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. september 2026

Ansvarlig megler
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler 2
Espen A. Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Johannes Bruns gate 6

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km

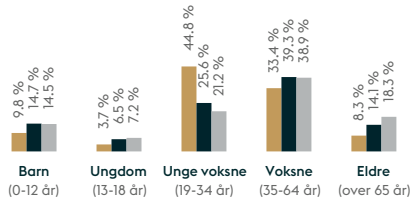
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Stensgata Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 72 barn	9 min 0.7 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 69 barn	9 min 0.8 km
Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spesialskole	2 min
Bolteløkka - flerkativitetssal	3 min
EVO Adamstuen	5 min
The Work Out	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christian Henrik Andresen	9578-5992-4-2546321	2026-08-25 13:53:28

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0205/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johannes Bruns gate 6, 0452 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Christian Henrik Andresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 2012

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: SP0000515713
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg byttet blandebatteri i dusjen selv, husker ikke når. Jeg har også byttet servantskap. Varmtvannsbereder ble byttet av godkjent rørleggerfirma i 2012/2013/2014, men jeg har ikke lenger noen papirer på dette. Jeg vet ikke hva som er gjort før min eiertid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noe slikt i min eiertid

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er gammelt, jeg vet ikke når eller hvordan det er bygget opp.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak byttet ca 1988. Peis i min seksjon installert omtrent samtidig. Fasaden ble malt med egeninnsats en gang på 80-tallet, og deler av fasaden malt på nytt av et malerfirma ca 2004. Hele bygningen malt på nytt av malerfirma i 2012. Trapp (betong) til hoveddør utbedret av murerfirma i løpet av siste 5 år.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet kun hva som er gjort med min seksjon i min eiertid: Alt ligger i boligmappa.no 2021: Byttet taklampe på gang, montert to taklamper på bad, ny varmeovn bad, ny stikkontakt bad. 2022: Byttet diverse stikkontakter 2025: EL-tilsyn og etterfølgende retting av avvik. Vet ikke om noe som er utført for bygningen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 15. mai 2025. El tilsyn. Avdekket avvik som ble rettet umiddelbart. Ligger i boligmappa. (Gjeldende min seksjon)

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

Nei

Eventuell kommentar: Hver seksjon har definert parkering, og har mulighet til å ta opp i sameiemøtet om man kan installere egen lader. Kapasitet på anlegg må i så fall utredes og kostnader må bæres av sameier/seksjonen

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet kun hva som er gjort med min seksjon i min eiertid. Det har vært noen tette rør fra kjøkken som jeg har fikset pluss at de har blitt spylt en gang eller to. Det er installert aquastop på kjøkken og til vv bereder, av godkjent selskap. Har ikke papirene lenger. Armatur på kjøkken har jeg byttet selv, kanskje i 2012/2014. Vet ikke om noe er gjort for bygningen, annet enn de forsikringssakene som er nevnt under et annet punkt.

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble bygget etter at selve huset ble bygget, og er utvidet i flere etapper. Dette er lenge siden, og det ligger byggesaker hos PBE sitt arkiv. I min eiertid har vi reseksjonert og endret tilhørighet av boder, fellesareal osv i sameiet. Bygningen er 130 år gammel, så det har sikkert vært mange saker gjennom tidene

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Den har ingenting slikt som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. Vi har ikke ventilasjon

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygningen er 130 år gammel, og det har garantert blitt utført mye arbeid opp gjennom tidene, både ved egeninnsats og faglært. For min seksjon har det blitt malt overflater, lagt gulv og en del slike ting ved egeninnsats i tillegg til det nevnt over.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke utført for min seksjon, som er loftet. Jeg vet ikke hva som er gjort i de andre seksjonene.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er gammelt. Jeg vet ikke om noen lekkasjer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: For min seksjon: Jeg har ikke erfart noen problemer. Jeg hadde en representant fra feiervesenet innom en gang for ca 5 år siden som sa at ildstedet i min seksjon var ok, men fikk ingen rapport. For bygning/sameie: Pipene må vurderes.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: For min seksjon: Jeg bor på loftet og har ikke erfart noe slikt. For bygningen: Jeg vet ikke. Seksjon 5 er nylig solgt, tilstandsrapport nevnte mulig fukt i innervegger, men jeg vet ikke mer enn det. Det var for ca 10 år siden vannintrengning til seksjon 5 (kjeller) fra verandaen over, som ble utbedret.

---

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

Ja

Beskriv: Min seksjon: Tilstandsrapporten angir at mine (seksjon 4) tre takvinduer må skiftes, det er lekkasje. Tilstand tak ukjent. Byggets fasade mot øst trenger maling. Garasjene på eiendommen tilhører seksjon 1 og 2, og er ikke relevant.

---

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

Ja

Beskriv: Min seksjon: Ingen kjente feil for øyeblikket. Som nevnt over har det vært gjort elektriske arbeider, blant annet på grunn av avvik fra EL-tilsyn. Jeg vet ikke om noen feil nå.

---

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

Ja

Beskriv: For min seksjon: Det er noe skjevhet i gulv i enkelte rom, hvilket er ganske vanlig for trebygninger fra 1895. For bygningen: Jeg vet ikke om det noen setningsskader eller skjevheter, men ser at det er en sprekk eller avflassing eller noe slikt et sted på muren på østsiden.

---

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

Ja

Beskriv: Min seksjon: Så vidt jeg vet bare "det vanlige" som kan oppstå i form av tette sluk på kjøkken og bad, som jeg selv har åpnet eller fått spylt opp. Det har skjedd et par ganger på kjøkkenet og en gang på badet, vil jeg anslå. Bygningen: Vi byttet deler av et nedløpsrør i kjelleren grunnet lekkasje i 2019 (Forsikring). Et toalett i seksjon 2 fikk en lekkasje som medførte en forsikringssak for seksjon 1 i 2023 eller der omkring. Men det var svakhet ved ett spesifikt toalett som ble byttet ut etterpå.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke om noe slikt.

---

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

Ja

Beskriv: Bygning: Sentralfyr (Bio-olje) begynner å bli gammel, og det har vært diskutert å bytte den ut med feks bergvarme. Ingen beslutning tatt. Den har hatt service noen ganger de siste år. Min seksjon 4: Radiatorene ble tatt ned ca 2012 i forbindelse med utleie, så har ingen erfaring med dette. Vi har ingen ventilasjon.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke helt hva tilbehør er. Men som forklart tidligere er det vedlikeholdsbehov på min seksjon som er dokumentert i tilstandsrapporten. For bygning er det vedlikeholdsbehov på gjerde, deler av fasade, og muligens tak og piper, men det må kartlegges.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann i forbindelse med salg foreligger. Utført Mai 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra Mai 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til noen endringer

---

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?

Ja

Beskriv: Det er skrevet en avtale mellom sameierne i april 2026 som ligger til grunn for nylig gjennomført reseksjonering. Denne avtalen regulerer bruken av eiendommen slik at alle vet hva som gjelder.

---

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

Ja

Beskriv: Ingen konkrete planer annet enn at tak og piper må vurderes. Sameiet har kun 4 seksjoner, og jeg tror derfor sameiet er for lite til å få lån.

---

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

Ja

Beskriv: Ikke bokstavelig talt "nedgravd" tank, men oljetank innebygget i fyrrom i kjeller

---

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt, den er i bruk

---

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

Ja

Beskriv: Beskrevet tidligere: Min seksjon: Takvinduer må skiftes. Bygning: Gammelt hus som må vedlikeholdes jevnlig. Tak og piper må sjekkes. Fasade sydvegg må males, det er ikke avtalt om man skal gjøre det selv eller kjøpe arbeidene. Gjerdet i hagen må utbedres, ikke avtalt om man skal gjøre selv eller kjøpe arbeidene. Det bør utføres brannteknisk rapport for bygningen. Det følger med 22 m2 areal på råloft tilstøtende seksjonen. Det er IKKE søkt om eller sjekket med PBE om det er mulig å bygge ut. Byantikvaren har gitt uttalelse om at de ikke vil anbefale takterasse/balkong, men de vil IKKE MOTSETTE SEG 4 eller 5 nye takvinduer.

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: 8-0205/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christian Henrik Andresen	**2026-08-25**

Identifikasjon

Christian Henrik Andresen

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

Johannes Bruns gate 6
0452 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1890
BRA:	91 m^2
BRA-i:	69 m^2
Rapportdato:	12.5.2026 (Gyldig til 12.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	7	2	0

Supertakst

GNR: 217 BNR: 195 SNR: 4

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Johannes Bruns gate 6
0452 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42259

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Takvinduer	TG3 pga alder/råte i karmer.
Våtrom - Våtrom	TG3 pga behov for rehabilitering.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Skorstein over tak	TG2 pga behov for oppgradering av pipebeslag.
Taktekking	TG2 pga alder.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 pga behov for oppgradering.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2026

Rapportdato
12.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Christian Henrik Andresen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Johannes Bruns gate 6, 0452 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**195**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1890**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i reisverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

Innhold

Loft

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis og malt overflate gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn. Utstyrt med badekar, servant, servantskap, wc og naturlig avtrekk.

Spisestue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

TV-stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje/loft	**91**	**69** Romfordeling: Entré/stue, tv-stue, kjøkken, spisestue, soverom og bad.	**22** Romfordeling: 22	**0**	**0**
Totalt m²	**91**	**69**	**22**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje/loft	101	91	10
Totalt m²	**101**	**91**	**10**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Lagringsplass i flere kott.
Eksterne boder: ca 22 kvm råloft. Arealet er målt opp og angitt etter selgers beskrivelse av fremtidig seksjonering/deling av loftsarealet.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 239 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: Stort sett koplede glassvinduer i original trekarmer fra byggeår. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Umerket dør med ukjent brannmotstand.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
DØRER: Ytterdøren må skiftes ut. Ny dør må ha brannklassifisering minimum B30. VINDUER: Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for justering av karmer, smøring av hengsler, kitting og skraping/maling av utvendige flater på sikt. Vinduene har ellers god kvalitet sammenliknet med nyere vinduer, og har stått i +100 år uten at de har tatt vesentlig skade. Dette henger sammen med blant annet trekarmene som har stor andel kjerneved og harpiks som gir god råtebeskyttelse.	

6.2 Vinduer og dører: Takvinduer

Beskrivelse	
Eldre takvinduer fra Velux med trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder på takvinduer.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Takvinduene har fuktskader i karmer og eier må være oppmerksom på at vinduene må skiftes ut. Vær oppmerksom på at vinduene har stått med fuktskader en viss tid allerede og sånn sett ikke behov for strakstiltak men ved kraftig regnvær vil det kunne dryppe fra vinduene og karmene vil utvikle større råteskader på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Takvinduene må skiftes ut.	
Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.3 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	TG-2
Det er ikke tegn til skader eller lekkasjer fra skorsteinen. Pipe er synlig for visuell kontroll via takvindu i tv-stuen. Beslagene i overgang fra pipe til taket har sannsynligvis utløpt forventet levetid og bør skiftes for å unngå lekkasjer fra pipegjennomføringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å skifte pipebeslagene. Enten ved å skifte fotbeslaget i nedre del av pipe, eller ved å heltekke pipa. Sistnevnte vil gi bedre sikring mot fukt.	

6.4 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. inspeksjon av innvendige himlinger viser ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.	

6.5 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Siste takomlegging var ca 1986. Eksisterende tak ble lagt over eksisterende tekking.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
Ut ifra alderen er taktekkingen vurdert uten skader og er inntakt, men eier må påregne normalt vedlikehold i tiden fremover. Dette kan innebære utskifting av knuste takstein ved behov og nye beslag rundt takoppløft/pipe/takvinduer. Takomlegging med ny takpapp og takstein vil være nødvendig for å redusere risiko for plutselige lekkasjer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av taktekkingen på sikt av hensyn til alderen. Taksteinen har ofte lang levetid men underliggende papp kan brekke eller slites over tid slik at det kan oppstå vannlekkasjer. Takgjennomføringer (takvinduer, piper, takopplett) er ekstra utsatt for vannlekkasjer og stort sett begynner lekkasjer i forbindelse med takgjennomføringer på denne type tak.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert på sikt men det er ikke behov for strakstiltak.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere fullt ut siden de er delvis innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Stoppekran er plassert i fellesareal og er tilgjengelig for å stenge vannet dersom det oppstår en vannlekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i bodrom utenfor leiligheten.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

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

Eier opplyser at det ble utført kontroll i 2025 som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

6.11 Varmtvannsbereder: 120 liter (bod)

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.12 Varmtvannsbereder: 30 liter (Kjøkken)

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2008	
Størrelse	
30 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.14 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	**TG-3**
Videre bruk av badet forutsetter jevnlig tørking av fuktige overflader etter dusjing/bading. Eier må påregne rehabilitering av badet på kort sikt av hensyn til alderen og usikker tetthet på eventuell membran.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

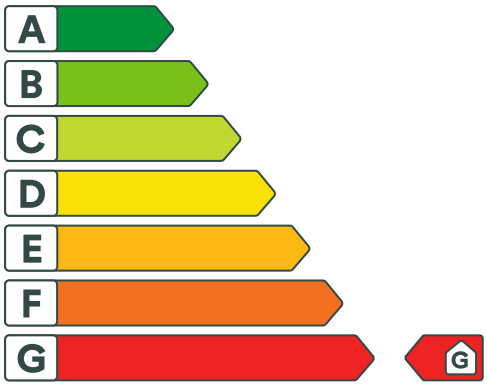
6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse	
Johannes Bruns gate 6, 0452 OSLO	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283701**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80530986**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **195**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1896**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **550,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **514,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **514,61 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 625 kWh**



Johannes Bruns gate 6, 0452 OSLO

Detaljering

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

Johannes Bruns gate 6, 0452 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 10: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: 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 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: 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 22: Vask med fulle maskiner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

NORDVIK

nordvikbolig.no

Pelle Taulov

Johannes Bruns gate 6
0452 Oslo

Vår ref: 8-0205/26
Oslo, 19.08.2026

Megleropplysninger på Johannes Bruns gate 6 - gnr. 217, bnr. 195, snr. 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Christian Henrik Andresen	Johannes Bruns gate 6, 0452 Oslo	04.11.1972

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Torstein Molle Haug	Tlf.: 91571011	E-post.: torstein.haug@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 217	Bnr.: 195	Snr.: 4	Kommune: Oslo 0301
Sameiets org.nr:	912630293	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: If... SP0000515713			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	[X] JA [ ] Nei	Plassens nummer:	B
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Det er 30 års bruksrett fra mai 2026 til 1 plass foran huset, ref vedtekter. Arealet er eiet av sameiet, ikke av seksjonen.		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[ ] Ja [X] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ingen skriftlige regler per i dag. Man sørger for at det oppfører seg ordentlig, og plukker opp/holder det rent

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	[X] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Ingen skriftlige per i dag
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4600,-	Er det restanse?	[ ] Ja [X] Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	Forskuddsvis den 1.	Fellesutgiftene inkluderer:	Forsikring, kommunale avgifter, grunnpakke TV/ internett Telia, strøm på fellesområder	
Avregnes fellesutg.?	[ ] Ja [X] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [X] Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her: Det er ikke planlagt oknbing av fellesutgifter, men det er vedlikeholdsbehov. Gjerdet i hagen må repareres, sydveggen av huset trenger maling. Minst en av pipene må rehabiliteres. Det er snakk om å bytte ut sentralfyr med bergvarme. Takvinduer i seksjon 4 må byttes, ukjent hva som kan følge med av takarbeider.. Brannteknisk rapport bør utarbeides. Sameiet er for lite til å få lån hos bank.

For Pelle Taulov:
Christian andresen

Oslo, 25/8-2026

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post i.basilier@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

Med vennlig hilsen

Ida Basilier
Sjef for backoffice/ Kvalitet /Eiendomsmegler MNEF
+47 412 27 415 / i.basilier@nordvikbolig.no

RERAFAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
FOR SAMEIET JOHANNES BRUNS GATE 6

Ordinært årsmøte i Sameiet Johannes Bruns gate 6 avholdes denne gang digitalt, ved kommunikasjon via e-post. Denne innkallingen sendes ut til alle, alle svarer, og Christian fører alles svar inn i et referat og sender tilbake. Det er to saker som skal stemmes over, og det er styrets sammensetning (sak 3), samt oppgradering av seksjon 1 sin hovedsikring (sak 4.1).

1. Årsberetning

Forrige årsmøte var Juni 2025.

2. Regnskap 2025

Regnskap for 2025 ligger i innkallingen.

Vi besluttet i 2025 å øke felleskostnadene med 30 000,- per år, slik at vi kan bygge opp en liten buffer til for eksempel vedlikehold.

Budsjett 2026:

Budsjett JB6 2026			
	Inntekter	utgifter	
Saldo 1/1-2026	8 304,08		
Felleskostnader	230 000,00		
Kommunale avgifter		88 000,00	
Telia		24 000,00	
Strøm fellesområder		8 500,00	
Forsikring		80 000,00	
Diverse		10 000,00	Dette er satt ut fra hva vi hadde
Sum	238 304,08	210 500,00	av ekstra forbruk i 2025, men
Antatt utgående saldo:	27 804,08		uten egenandel forsikring

3. Valg av styremedlemmer, BESLUTNINGSSAK

Styresammensetningen ble valgt i 2022.

I sameiet JB6 består styret av alle sameiere, så det differensieres ikke på årsmøtet og styret. Formelt sett må det utpekes en styreleder, men ansvar og plikter i vårt sameie er uansett likt fordelt.

Situasjonen i sameiet er endret, slik at vi nå også må endre styresammensetning. (Helge skal selge sin seksjon.) Pelle kan ta regnskapene en periode til. Christian kan av ulike årsaker ikke lenger sitte som styreleder, så vi trenger en ny styreleder. For å sikre kontinuitet i sameiet ønskes det at en av eksisterende beboere tar denne jobben. Torstein er foreslått som styreleder, og har sagt seg villig til å stille opp. Ny styreleder tar over vervet 1. august, slik at eksisterende styreleder får ferdigstilt pågående oppgaver.

Avstemning: Vedtatt enstemmig:

Seksjon 1: Ikke avgitt stemme innen fristen, men godkjent i ettertid

Seksjon 2: Ja til ny styreleder

Seksjon 4: Ja til ny styreleder

Seksjon 5: ja til ny styreleder

4. Saker

4.1 Beslutningssak: Seksjon 1 har bedt om styrets godkjennelse til å oppgradere sin hovedsikring til 63 Ampere for å tilrettelegge for installering av en elbil-lader i forbindelse med etablering av p-plass i henhold til avtalen. Elektriker har bekreftet at det er nok kapasitet inn i huset til at dette ikke går på bekostning av andre seksjoner slik situasjonen er i dag.
Godkjennelse gis med forståelsen om at også seksjon 1 må bidra om sameiet på et senere tidspunkt må øke strøminntaket til bygget for at andre seksjoner også skal få økt kapasitet.

Avstemning: Vedtatt enstemmig

Seksjon 1: Ikke avgitt stemme innen fristen, men godkjent i ettertid

Seksjon 2: Ja

Seksjon 4: Ja

Seksjon 5: Ja

4.2 Informasjonssak: Siden forrige årsmøte har sameierne undertegnet en avtale om fordeling av arealer og garasjer. Det er sendt inn søknad om reseksjonering i henhold til denne. Vedtekter og husordensregler er oppdatert i samsvar med avtalen. Ligger vedlagt.

4.3 Vedlikehold, informasjonssaker:

- I forrige årsmøte ble det adressert at vi trenger å reparere gjerdet i hagen, og male deler av sydveggen. Christian foreslo at vi kunne male sydveggen selv, men ingen andre ønsket det. Christian forsøkte å be om et par tilbud på utbedring av veggen i fjor, men de to som svarte spriket veldig i pris. Det samme gjelder gjerdet

- Ikke noe nytt om tak, men Christians takvinduer må byttes.

- Pipene bør kontrolleres, spesielt pipen tilhørende fyren

Det anbefales at vi setter i gang disse prosessene igjen når ny sameier i seksjon 5 og evt seksjon 4 kommer inn.

- Generelt løpende orden av fellesarealer og hage. Gjentar punktet fra i fjor:

- Det er stort sett kun seksjon 2 som holder hagen/uteområdene i orden, og seksjon 2 og 4 som klipper gresset 90% av gangene gjennom sesongen, og kjører bort kvist og hageavfall. Dette er i utgangspunktet en meget skjev fordeling. Når Pelle i tillegg er borte 2-3 mnd om sommeren forfaller hagen. Hver enkelt sameier må på eget initiativ gjøre løpende arbeid som å klippe gress (minst ukentlig), klippe busker og trær og kjøre bort avfallet, og lignende arbeid. Vi har tidligere hatt "gressklippeliste", men det har ikke fungert tilfredsstillende. Det er heller ikke tilstrekkelig med en årlig dugnad for dette, det må gjøres fortløpende. Hver enkelt sameier må ta mer ansvar for hagen. Hvis ingen andre gjør dette må styreleder leie inn folk og fordele kostnaden på sameierne.

Fra og med nå forventes det jevnlig innsats fra alle seksjoner.

Mvh Christian Andresen.

Avtale mellom alle seksjoner i sameiet Johannes Bruns gate 6, 0452 Oslo. Representert ved Torstein Molle Haug, Pelle Taulov, Christian Henrik Andresen og Helge T. Zimmer.

Avtalen omfatter ny fordeling av tilleggsdeler, nye brøker og forlengelse av bruksretter samt rettighet til etablering av parkeringsplass.

Følgende er avtalt mellom partene:

Seksjon 1 overtar som tilleggsdel hele garasjehuset nederst i nedkjørselen, inkludert vedlikeholdsplikt og – ansvar. Garasjen skal kobles på sikringsskap og strømmåler tilhørende seksjon 1.
Fellesområdene seksjon 1 i dag disponerer i kjelleren tilbakeføres til sameiet, og skal tømmes for eiendeler tilhørende seksjon 1.
Sameiet skal etablere en ny parkeringsplass der hvor sameiets søppelkasser står i dag. Det er eier av seksjon 1 som har ansvar for at det utføres innen fristen, og skal innhente tilbud, gjennomføre prosjektet, betale for dette arbeidet, samt etablere ny plass til sameiets søppelkasser. Søppelplassen skal inneha samme standard som i dag. Ved eventuell oppgradering skal sameiet ta de ekstra kostnadene (f.eks innbygging av søppelkassene) Fristen for å få utført dette arbeidet så fort som overhodet mulig og senest innen 1. oktober 2026.
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uten å være til hinder for en eller flere av plassene. Det er kun de designerte parkeringsplassene som er fast parkeringsareal. Ingen seksjoner har fast, daglig parkering i nedkjørselen. Dersom man trenger å låne en ekstra plass skal dette avtales fra gang til gang.

Til seksjon 1 hører da følgende:
Leilighet i første etasje, bod på gang utenfor leiligheten (under trappen) som tilleggsdel, 3 boder i kjelleren som tilleggsdel, hele garasjehuset som tilleggsdel. Bruksrett på parkeringsplassen som lages, som beskrevet over, i 30 år fra avtalen trer i kraft.

Til seksjon 2 hører følgende:
Leilighet i andre etasje, 2 boder på gang utenfor leiligheten som tilleggsdel, garasje på vestsiden av huset som tilleggsdel. Garasjen skal kobles til sikringsskap og strømmåler tilhørende seksjon 2. Bruksrett på 1 parkeringsplass ved siden av garasjen til Seksjon 1 i 30 år fra avtalen trer i kraft. Andel av loftet som tilleggsdel, etter nærmere avtale med seksjon 4, se nederst.

Til seksjon 4 hører følgende:
Leilighet på loft, bod på gangen utenfor leiligheten som tilleggsdel, andel av arealet på loftet ved siden av leiligheten som tilleggsdel. Bruksrett til en parkeringsplass utenfor huset (bak hekken nærmest trappen) i 30 år fra avtalen trer i kraft.
(Seksjon 2 og 4 blir endelig enige om fordeling av loft før papirer signeres, men det påvirker kun brøken til de to seksjonene)

Til seksjon 5 hører følgende:
Leilighet i sokkeletasje, 2 boder i kjeller som tilleggsdel. Bruksrett til rom utenfor fyrrommet, samt en parkeringsplass utenfor huset (bak hekken, nærmest nedkjørsel) i 30 år fra avtalen trer i kraft.

Sameiebrøk er fra 01.05.2026 som følger:

Seksjon 1	28 %
Seksjon 2	25%
Seksjon 4	26%
Seksjon 5	21%

(NB: Seksjon 2 og 4 har til sammen 51%, men hvordan loftsarealet fordeles mellom dem vil avgjøre den endelige brøken for de to seksjonene)

Denne avtalen er gyldig når alle seksjoner har signert, betingelsene har virkning fra 01.05.2026. Ved å skrive under på denne avtalen forplikter seksjonseierne seg til å signere de nye reseksjoneringspapirene som utarbeides i tråd med hva som her er avtalt. Nye seksjoneringspapirer skal ved signering av denne avtalen utarbeides så fort som mulig. Vedtekter (inkl bruksretter) og husordensregler oppdateres tilsvarende.

- Om den nevnte tidsfristen knyttet til utarbeidelse av parkeringsplass overskrides er likevel denne avtalen gyldig.
- Dersom de berørte seksjoner (1 og 2) til tross for reell innsats ikke rekker å ferdigstille strøm til garasjer og flytting fra kjellerareal innen 1. mai skal det avtales ny frist for dette. Denne avtalen er likevel gyldig

Seksjon 4 (Christian i kraft av styreleder tar ansvar for reseksjoneringspapirer)

Sted/Dato: Oslo 16/3-2026 Torstein Molle Haug
Seksjon 1: Torstein Molle Haug.

Sted/Dato: Oslo 17/3-26 Pelle Taulov
Seksjon 2: Pelle Taulov

Sted/Dato: Oslo 16/3 - 2026 Christian H. Andresen
Seksjon 4: Christian H. Andresen

Sted/Dato: Oslo 170326 Helge T. Zimmer
Seksjon 5: Helge T. Zimmer

VEDTEKTER FOR SAMEIET JOHANNES BRUNSGATE 6, 0452 OSLO

1 FORMÅL
Sameiets formål er drift av eiendommen Johannes Brunsgate 6.

2 SAMEIET SAMMENSETNING
Eiendommen er delt i 4 seksjoner.

Seksjon	Etasje	Nettoareal	Garasje	Bil-oppstilling	Bruksrett	Tilleggsareal i m2 inkludert bruksrett	Hva inngår i tilleggsarealet	Bruttoareal	Avtalt sameiebrøk
1	1	140	Syd	D		8	Boder i kjeller og på gang utenfor leilighet	148	28
2	2	131	Vest	A		11	Areal på loft, boder på gang utenfor leilighet	142	27
4	Loft	77		B		37	Areal på loft, pluss bod på gang utenfor leilighet	114	24
5	Sokkel	95		C	Rom utenfor fyr	14	Boder i kjeller pluss rom utenfor fyr	109	21

Seksjon nr 1 omfatter leilighet i første etasje, kjellerbod nr 1, 2 og 3, bod på gang i 1. etg utenfor leiligheten, garasjehus syd på tomten nederst i nedkjørsel. Bruksrett på biloppstillingsplass D i 30 år fra 1. mai 2026

Seksjon nr 2 omfatter leilighet i andre etasje, boder på gang 2. etg utenfor leiligheten, garasjehus vest på tomten oppe ved veien, samt bod-areal på loftet. Bruksrett på biloppstillingsplass A i 30 år fra 1. Mai 2026

Seksjon nr 4 omfatter leilighet på loft, loftsbod utenfor leiligheten, areal på loftet i ht seksjonering. Bruksrett på biloppstillingsplass B i 30 år fra 1. Mai 2026

Seksjon nr 5 omfatter leilighet i sokkeletasje, kjellerboder nr 4 og 5. Bruksrett til biloppstillingsplass C og rom utenfor fyren i 30 år fra 1. Mai 2026.

3 FELLES FORPLIKTELSER OG FELLESKOSTNADER
Felleskostnader skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Nivået fastsettes av årsmøtet.
Til sikkerhet for riktig oppfyllelse av fellesforpliktelser har sameiet panterett i hver seksjon med kr 10.000.-.
Sikkerheten kan kreves forhøyet i takt med prisutviklingen, og skal alltid vike prioritet for 1. og 2. prioritets pantelån.
Sameierne skal følge husordensreglene og utvise god orden

4 BRUK
Sameierne har eksklusiv rådighet over den del av eiendommen som faller inn under de enkelte seksjoner. Til fellesrom og hage har alle sameiere bruksrett og vedlikeholdsansvar. Fellesrom er trapperom i kjeller og de to vaskerommene, samt begge trappeoppganger og fyrrom.
For øvrig vises til Husordensreglene. Sameierne skal ha ubegrenset adgang til vaskerom, sikringstavle og fyrrom.
Sameierne kan fritt overdra, leie ut eller pantsette sin seksjon. Ved evt separat salg av garasje har sameierne forkjøpsrett, dog til markedspris.

HB GH
PT

5 ÅRSMØTE OG STYRE
Styret i sameiet består i solidaritet av alle seksjoner.
Innen utgangen av juni måned skal det hvert år holdes årsmøte/sameiemøte
Innkalling med saksliste sendes med minst 8 dagers varsel.
Sameierne kan møte ved fullmektig.
Til hver seksjon hører én stemmerett uten hensyn til sameiebrøken.

Årsmøtet skal velge styre og styrets sammensetning (Styrets leder, styremedlem og kasserer) normalt hvert annet år).
Styret er ansvarlig for å utarbeide regnskap og presentere dette forårsmøtet. Alle 4 seksjoner har en plass hver i styret. Styrets leder og ett styremedlem har i fellesskap signaturrett

7 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner

Bilopppstillingsplasser Sameiet Johannes Bruns gate 6

NB: Plassene er ikke målsatt



Seksjon nr 1 – Torstein Molle Haug Torstein Molle Haug

Seksjon nr 2 – Pelle Taulov Pelle Taulov

Seksjon nr 4 - Christian Henrik Andresen Christian H. Andresen

Seksjon nr 5 – Helge Torgersen Zimmer

Oslo, 22/4 - 2026

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET JOHANNES BRUNSGATE 6, 0452 OSLO

Etter enstemmig vedtak i generalforsamling 6. april 1981 er husordensregler for sameiet Johannes. Brunsgt. 6 utarbeidet. Revidert sist 1. Mai 2026.

Følgende ordensregler gjelder:

Det skal være ro i tiden kl 2300 – 0700.

Støyende aktiviteter i denne perioden må avtales med de andre sameierne.
Ytterdørene skal holdes låst hele døgnet. Dersom en sameier mister nøklene til ytterdører er det dennes ansvar å bytte låser og fordele nye nøkler umiddelbart. Kostnaden skal bæres av den aktuelle sameieren.

Alle sameiere har et felles og gjensidig ansvar for å holde Johannes Bruns gate 6 i god stand, samt forebygge brann, innbrudd og andre risiki.

Alle sameiere er ansvarlige for at fellesarealene holdes rene og ryddige. Det skal ikke lagres personlige ting i fellesarealer.

Lett antennelige ting må ikke lagres innendørs. (olje, bensin og lignende)

Vedlikehold:

Skifting av lyspærer i trapperom og ute foretas fortløpende. Seksjon 1 har et spesielt ansvar for å skifte lyspærer ute og inne. Lyspærer belastes budsjettet og skal forefinnes i skap i 2. etasje, hovedtrapp. Seksjon 2 har ansvar for at det til enhver tid finnes lyspærer på lager.

Renhold:

Fellesområder skal til enhver tid holdes rene og ryddige. Trapper vaskes annenhver uke, eller oftere ved behov, som følger:

3. etasje/loft: fra loftet til 2. Etasje (Baktrapp)

2. etasje: baktrapp fra 2. etasje til 1. etasje og hovedtrapp fra 2. etasje til 1. etasje

1.etasje: baktrapp fra 1. etasje og ut samt gangen i 1. etasje/hovedinngang.

Vaskerom i kjeller skal holdes rent av de som bruker det/har vaskemaskin eller tørketrommel stående der.

Trapp i kjeller og areal frem til vaskerom er delt ansvar mellom brukerne
Areal i gangen innerst ved bodene holdes rent av brukerne (seksjon 1 og 5)

Utleiere avtaler evt. renhold med leietakere.

Hagen:

Hagen er felles for sameierne – både rettigheter og plikter.

Ønsker en av sameierne å benytte hagen alene til sammenkomst/arrangement, må dette avtales med de øvrige sameierne på forhånd.

Leietakere kan benytte hagen etter utleiers avtale med sameiet.

Utover vanlig vedlikehold – plenklipping, løvraking, vanning etc – skal sameierne i fellesskap hvert år avtale hva som skal plantes eller fjernes.

Alle sameiere skal jevnlig og på eget initiativ sørge for at uteområdene er i god stand. Gressklipping, snømåking, strøing skal gjøres fortløpende og det er et felles ansvar. Dersom det er behov for å anskaffe strømidler eller lignende forbruksmateriell skal dette anskaffes umiddelbart på eget initiativ. (Kostnad bæres av sameiet) Større innkjøp skal ikke gjøres uten avklaring med Styrets leder og et styremedlem

Det skal gå maksimalt to uker mellom hver gang gresset skal klippes. Dette skal gå på rundgang mellom de 4 seksjonene, og det lages rulleringsordning før hver sesong. Ved ferieavvikling må den seksjonen som ikke kan oppfylle sin plikt sørge for at det blir gjort på annen måte.

Vedlikehold:

Mindre ytre og indre vedlikehold av fellesarealer utføres av sameierne. Dette skal i størst mulig grad gjøres fortløpende av den enkelte på eget initiativ, men om nødvendig kan det utføres på en avtalt dugnad.
Utgiftene fordeles etter sameiebrøk, evt. dekkes av hertil bestemt budsjett.

Indre og ytre vedlikehold av garasjer:

Seksjon 1 eier og har dermed vedlikeholdsplikt- og ansvar for garasje syd/i nedkjørsel
Seksjon 2 eier og har dermed vedlikeholdsplikt- og ansvar for garasje vest/ut mot veien.

Større vedlikeholdsarbeider og forandringer avgjøres av sameiet i fellesskap.

Oslo, 1.mai. 2026.

Regnskap for Sameiet Johs. Brunsgate 6 - 2025

Inntekter:

Husleier:		
Loft	44.004.-	
2. etasje	54.000.-	
1. etasje	62.004.-	
Sokkel	39.996.-	
Totalt husleier	200.004.-	
Ekstra innbetalinger	40.000.-	
Oslo Kommune	2.447.90	
	242.451.90	
Saldo 1.1.2025	7.167.07	
Inntekter totalt	249.618.97	

Utgifter

Istad Kraft	8.174.-	
Kommunale avgifter	98.511.31	
If	77.020.-	
Telia	39.107.58	
Huseierne	2.200.-	
Securitas	360.-	Røykvarsler loft 12x30
Egenandel forsikring	10.000.-	
Reparasjon av bakdør	1.250.-	
Plantasjen	805.-	Blomster, gjødsel, gift
Proff Elektro	3.600.-	gammel regning
Bankomkostninger	287,-	
	241.288.9	
Saldo 31.12.2024	8.304.08	
Totalt	249.618.97	

NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Kontroll-rapport

Brannvern 2022



SAMEIET JOHANNES BRUNSGATE 6

Objektinformasjon

Norsk Brannvern AS		Kundeinformasjon	
Rapportdato:	*30.08.2022*	Styreleder:	*Christian Henrik Andresen*
Ansvarlig utførende:	*Fillip Løken*	Kontaktperson:	*Christian Henrik Andresen*
Kompetansenummer:	*G 24679*	Adresse:	*Johannes Bruns gate 6*
Utførende firma:	*Norsk Brannvern AS*	Postnummer/sted:	*0452 Oslo*
Avdeling:	*Oslo*	Telefon:	*918 88 797*
Kontaktperson Norsk Brannvern:	*Arnulv K. Aarebrot*	E-post:	*post@andresen.com*
Kontaktperson telefonnummer:	*934 91 959*	Org. nummer:	*912 630 293*
Kontaktperson e-post:	*arnulv.k.a@norskbrannvern.no*	Kontrolldato:	*24.08.2022*
Kontoradresse:	*Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92*	Forrige kontrolldato:	*Ny 2022*
Postnummer/sted:	*3044 Drammen*	Antall boenheter:	*4*
Telefon:	*32 27 35 28*	Antall bygg:	*1*
E-post:	*post@norskbrannvern.no*	Byggeår:	*1896*
Org.nr:	*920 595 359*		
Web:	*www.norskbrannvern.no*		
Følg oss gjerne på Facebook og Instagram			

Oversiktskart



Avviksrapport

Absolutte krav (skal)			
	Ja	Nei	Kommentar
Foreligger det brannkonsept eller brannteknisk tilstandsanalyse på bygget/byggene		X	
Alle boenheter oppfyller minste lovpålagte krav til varsling		X	1 boenhet fikk påvist mangel.
Alle boenheter har godkjent slokkeutstyr		X	2 boenheter fikk påvist mangler.
Rømningsveier er frie og tydelig merket		X	
Serviceavtale på nødlys er tegnet			Ingen nødlys.
Serviceavtale på brannalarmanlegg er tegnet			Ingen brannalarmanlegg.
Finnes det tegninger av bygget herunder O-plan			Ikke aktuelt.

Anbefalte tiltak (bør)			
	Ja	Nei	Kommentar
Finnes det tilstrekkelig antall røykvarslere i fellesareal		X	
Finnes det en rømningsplan over bygget/byggene		X	
Finnes det et digitalt HMS-system		X	
Er brannteknisk tilstandsanalyse eller brannkonsept sendt Norsk Brannvern		X	
Finnes det dokumentasjon på branntetting og passive brannsikringstiltak		X	

For en konkret handlingsplan kreves en brannteknisk tilstandsanalyse etter NS-3424 gjennomført av branningeniør.

Brannteknisk tilstandsanalyse er "byggets EU-kontroll". Minstekravet er at bygg oppført før 1985 oppgraderes til byggeforskrift av 1985. En slik rapport inneholder en beskrivelse av bygningen(e) og dets installasjoner samt bruken av bygningen(e), den brannteknisk tilstanden, kontroll mot krav om brannsikkerhet, forslag til utbedring av registrerte mangler, vurdering av anbefalinger og tiltak for å oppnå minimumskrav, bilder fra befaringen, samt en handlingsplan i prioritert rekkefølge etter hvor alvorlige avvikene er. Merk at det kan være krav til varsling som går utover vanlig frittstående varslere, dette er da definert i tilstandsanalysen. Tilstandsanalyse kan også utarbeides av annen kompetent person som kan dokumentere sine kunnskaper.

Forslag til fremdriftsplan

Styret er ansvarlig for å kartlegge og systematisk følge opp brannsikkerheten i boligselskapet. En brannteknisk tilstandsanalyse er lovpålagt og danner fundamentet for videre fremdrift. Styret er ansvarlig for å lage en fremdriftsplan for oppfølging av boenheter og fellesareal for å dekke minste lovpålagte krav. Samkjørte tiltak er som regel det eneste som gir god nok effekt og styret kan dokumentere at systematisk HMS arbeide er iverksatt.

Norsk Brannvern AS har utarbeidet følgende forslag til fremdriftsplan:

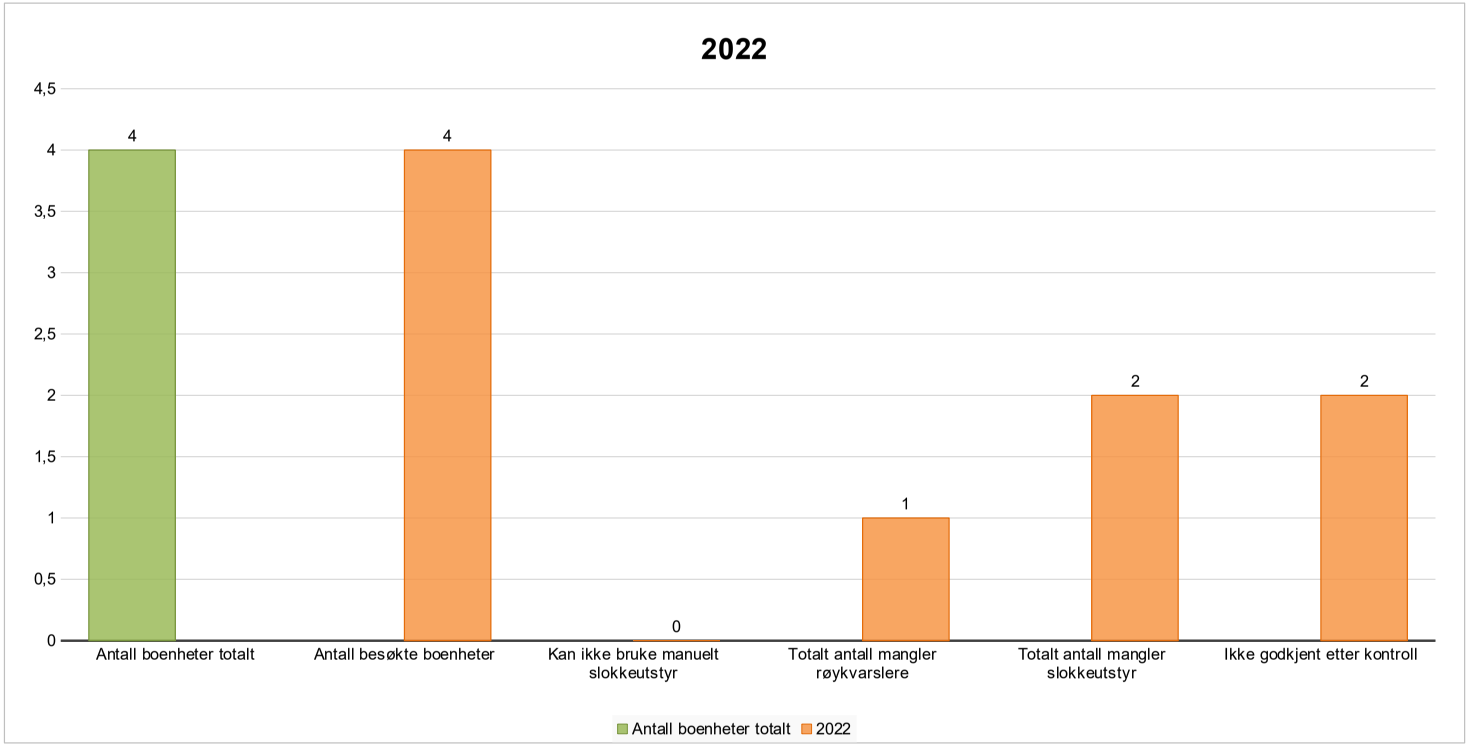
Prioritet	Aktivitet
1	Brannteknisk tilstandsanalyse.
2	Montere/utbedre tilstrekkelig med røykvarsling i boenheten som fikk påvist mangel.
3	Anskaffe/utbedre godkjent slokkeutstyr til boenhetene som fikk påvist mangler.
4	Markere samtlige rømningsveier i fellesareal med rømningsskilt/nødlys.
5	Montere tilstrekkelig med røykvarsling i fellesarealer.
6	Anskaffe godkjent slokkeutstyr til alle områder i fellesarealer.
7	Henge opp branninstrukser i fellesarealer- viktig at denne inneholder informasjon om etablert samlingsplass ved evakuering.
8	Slokke- og evakueringsøvelse.

Eventuelle kommentarer:
Norsk Brannvern kan bidra med gjennomføringen av evakuering- og/ eller slokkeøvelser i alle typer bygg. Å avholde en slik øvelse vil være med på å gi en bevissthet blant beboere slik at de allerede vet hvordan de skal reagere dersom en ulykke skulle inntreffe, noe som vil være med på å spre trygghet. Norsk Brannvern kan arrangere en evakuering- og/ eller slokkeøvelse som er tilpasset deres behov og vi anbefaler alle å ha en årlig øvelse som et minimum. Ta kontakt så skreddersyr vi en øvelse som er tilpasset deres behov.

Statistisk sammendrag

Hva	*Antall boenheter totalt*			*2022*	*Prosent av besøkte i år*
Antall besøkte boenheter	4			4	100%
Kan ikke bruke manuelt slokkeutstyr				0	0%
Antall røykvarslere som mangler totalt				1	25%
Antall slokkeutstyr som mangler totalt				2	50%
Ikke godkjent etter kontroll, iht. pålagte krav				2	50%

Grafisk fremstilling



Bilder med kommentarer

1 optisk røykvarsler i kjeller/vaskerom.	Utgått slokkeutstyr i fellesareal- bør fjernes.
	 
Ingen røykvarsling i oppgang nord.	Mangler rømningsskilt ved utgang nord.
	

Bilder med kommentarer

Vaskerom i kjeller, har en røykvarsler.	Anbefaler røykvarsling og slokkeutstyr i bodområde.
	
Rømningsstige	Anbefaler røykvarsling og slokkeutstyr på loft.
	

Boenheter

Varsling

Sikker-hetsgrad	*Forklaring*	*Kryss av*
Svært god	Fulldekkende brannalarmanlegg. Detektorer dekker kjøkken, stue, teknisk rom og utenfor soverom	
Meget god	Brannvarslingsanlegg med detektorer/detektor i hver boenhet	
God	Optiske varslere som høres tydelig på alle rom ved alarm (seriekoblet ved flere etasjer, eller store leiligheter)	x
Under middels	Ulik standard på varsling i den enkelte boenhet, men flertallet har godkjente varslere innenfor minimumskrav.	
Dårlig	Enkeltstående varslere, eldre enn 10 år. Enkelte boenheter ikke godkjent	

Slokking

Sikker-hetsgrad	*Forklaring*	*Kryss av*
Svært god	Sprinkler, vanntåke eller gass-slokkeanlegg, i tillegg til godkjent manuelt slokkeutstyr.	
Meget god	Lett tilgjengelig slokkeutstyr i hver etasje inne i boenhetene	
God	Minimumskrav i brannforskriften. Minst ett godkjent slokkeutstyr i boenheten. Samkjørte tiltak.	
Under middels	Kun noen boenheter har slokkeutstyr innenfor minstekravet i brannforskriften.	x
Dårlig	Få eller ingen boenheter har godkjent slokkeutstyr	

Rømning

Sikker-hetsgrad	*Forklaring*	*Kryss av*
Svært god	Minimum 2 uavhengige rømningsveier hvor man selv kan ta seg til sikkerhet. Rømningsvei er enten rett ut i friluft eller fullsprinklet i en av rømningsveiene.	
Meget god	Minimum trykksatt eller sprinklet trappeløp ut i fra hver boenhet	
God	Kun en rømningsvei, pluss en veranda eller godkjent vindu som ekstra rømningsvei.	x
Under middels	Kun en rømningsvei fra boenhet. Vinduer i leilighet er mer enn 12 meter fra bakken.	
Dårlig	Ingen rømningsvei unntatt inngangsdør.	

Evt. tilleggskommentar til brannsikkerhet/rådgiving til beboerne

Fellesareal

Varsling

Sikker-hetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Brannalarmanlegg med detektorer i alle brannceller. Manuelle meldere. Sentral lett tilgjengelig. Oppkoblet til Brannvesenets 110-sentral.	
Meget god	Brannvarslingsanlegg med detektorer i alle brannceller. Sentral lett tilgjengelig. Intern varsling.	
God	Seriekoblede varslere (piper én - piper alle), som dekker det meste av fellesarealene.	
Under middels	Kun enkeltstående røykvarslere noen steder i fellesareal	x
Dårlig	Ingen varsling i fellesareal	

Slokking

Sikker-hetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Sprinkler, vanntåke eller gass-slokkeanlegg i alle fellesareal. I tillegg er det manuelt slokkeutstyr tilstede. Det er tatt kontroll på sentral årlig.	
Meget god	Sprinkler eller tilsvarende i trappeløp. Ellers manuelt slokkeutstyr i fellesareal.	
God	Manuelt slokkeutstyr tilgjengelig fra alle områder	
Under middels	Kun noe manuelt slokkeutstyr i deler av bygningsmassens fellesareal	x
Dårlig	Lite eller ingen slokkeutstyr	

Rømning

Sikker-hetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Oversiktlige rømningsveier. Ledelys og markeringslys i hele bygget.	
Meget god	Fulldekket med godkjente nødskilt (vær obs. på at skiltene trenger lys for å "lade")	
God	Oversiktlige rømningsforhold, enkelte rømningsskilt.	
Under middels	Ingen nødskilt/lys	x
Dårlig	Fraværende skilting, og uoversiktlige rømningsveier.	

Lagring

Sikker-hetsgrad	Forklaring	Kryss av
Svært god	Intet å bemerke	
Meget god	Intet lagret i fellesareal, utover noen få sko eller lignende i trapperom.	
God	Det er kun lagret enkeltgjenstander i enkelte trapperom. Stort sett bra.	
Under middels	Det er lagret barnevogner, møbler eller lignende flere steder i rømningsveier.	x
Dårlig	Det er lagret farlige væsker, dekk etc. i rømningsveier eller fellesarealer tilknyttet rømningsveier. Må rettes opp umiddelbart!	

Andre brannsikringstiltak 1

Varslingsanlegg

Finnes det brannvarslingsanlegg i hele, eller deler av bygget?	*Kryss av*
Ja	
Nei	x
Type brannvarslingsanlegg:	

Hvis brannvarslingsanlegg, er dette kontrollert?	*Kryss av*
Ja. Stikkprøve på detektorene er foretatt - alt OK	
Ja. Sentralen viser ingen feilmeldinger - alt OK	
Ja, men feilmelding på en eller flere sentrale enheter bør sjekkes av firma som har installert eller tilsvarende.	
Annet firma har service. Feilmeldinger henvises dit.	

Hvis brannvarslingsanlegg, er dette tilknyttet Brannvesenets 110-sentral?	*Kryss av*
Ja, test er foretatt og 110-sentralen mottok signalene. Alt OK.	
Ja, men brannvesenets mottak eller annen hindring gjorde at det ikke er foretatt noen test eksternt i år.	
Nei, ingen ekstern tilkobling.	

Er det seriekoblede røykvarslere i boligsammenslutningen?	*Kryss av*	
	Ja	*Nei*
Er det seriekoblede røykvarslere i fellesarealer?		x
Er det seriekoblede røykvarslere mellom boenheter?		x

Slokkeanlegg

Finnes det brannslokkingsanlegg i hele, eller deler av bygget?	*Kryss av*
Ja	
Nei	x
Type brannslokningsanlegg:	

Har det vært utført kontroll/service av kompetent virksomhet på brannslokkingsanlegget?	*Kryss av*
Hvis ja, dato?	
Er kontroll/serviceetikett synlig?	
Er kontroll/servicelogg tilgjengelig, og utfylt?	
Er anlegget tilkoblet varsling til alarmsentral?	
Hvilken alarmsentral?	

Andre brannsikringstiltak 2

Rømningsforhold

Finnes det røykluker/trykksetting, vifter eller lignende i trapperom?	*Kryss av*
Ja, disse er testet, og funnet i orden	
Ja, men de er ikke testet av Norsk Brannvern AS	
Type røykluke	
Nei/Ikke aktuelt	x

Finnes det brannluker på balkong (for horisontal eller vertikal rømning)?	*Kryss av*
Ja, disse er sett på og alt er OK.	
Ja, disse er sett på, men enkelte er blokkert	
Nei/ikke aktuelt	x

Finnes det brannstiger eller redningsliner fra leiligheter?	*Kryss av*
Ja, disse er kontrollert og funnet i orden.	x
Ja, disse er kontrollert, men enkelte fungerer ikke slik som de skal (se evt. kommentar/vedlagt bilde).	
Nei/ikke aktuelt	

Er dører mot boenheter brannklassifisert?	*Kryss av*
Ja	
Nei	x
Begge deler	

Er skilledører i fellesarealer brannklassifisert?	*Kryss av*
Ja	
Nei	x
Begge deler	

Finnes det, eller er det behov for branninstruks, hengt opp i fellesarealer i boligsammenslutningen?	*Kryss av*
Ja, de har også merket samlingsplass for brann – alt OK	
Ja, men ingen samlingsplass for brann er markert.	
Nei, ingen branninstrukser – dette bør anskaffes!	x

Visuell tilstand av sikringsskap, bruk av skjøteledninger etc.
Intet å påpeke.

Grunnlagsdokument - Fellesarealer

Vedlikeholdsrapport for håndslokkere og brannslanger utført i h.h.t. NS-3910/EN-671-3

Adresse: Johannes Bruns gate 6		Brannvarsling			Slokkeutstyr										Skilt		Kommentarer
		Alarm	Ionisk	Optisk	Pulver-slokker		Skum-slokker		Co2-slokker		Brann-slange		Godkjent		Slokker-skilt	Rømn.-skilt	
		Antall	Antall	Antall	Antall	Årstall	Antall	Årstall	Antall	Årstall	Antall	Årstall	Ja	Nei			Feil/Utbedret/Annet
Nr.	**Plassering**																
	Kjeller / vaskerom			1													
	Oppgang nord						1	2009						x			Skumslokker er utgått. Ingen røykvarsling og rømningsskilt.
	Oppgang vest			1	1	1990								x			Røykvarsler er montert øverst i skråtak, anbefalt flyttet. Pulverslokker er utgått.
	Loft																Ingen røykvarsling og slokkeutstyr.

Grunnlagsdokument - boenheter

Vedlikeholdsrapport for håndslokkere og slanger utført i h.h.t. NS-3910/EN-671-3

Adresse: Johannes Bruns gate 6			Status			Brannvarsling							Slokkeutstyr									Rømning		Sikringer		Kommentar	Tilstand ved avgang innenfor krav?	
			Ikke tilstede klokken:							Innenfor minstekrav iht. FOB §7			Pulver-slokker		Skum-slokker		Brann-slange	Innenfor minstekrav iht. FOB §7		Kan beboer bruke slokkeutstyr?								
L.	Nr.:	Etternavn	Kontroll-dag	Opp-samling	Ønsker ikke besøk	Alarm Ant.	Ionisk Ant.	Optisk Ant.	Komfyr-vakt	Ja	Nei	Antall røykvarslere for å oppfylle minstekrav	Ant.	År	Ant.	År	Ant.	Ja	Nei	Ja	Nei	Sett på/ forklart	Hjelp ut?	Auto-mat	Skru		Ja	Nei
U	101	Zimmer					1	1		x			1	2015				x		x		x		x			x	
H	101	Haug				2			x	x			1	2022				x		x		x		x			x	
H	201	Andresen				2			x	x			1	2011					x	x				x		Låst inn av styreleder. Pulverslokker er utgått.		x
H	301	Andresen						2			x	1	1	2011					x	x		x		x		Mangler røykvarsler i stue. Pulverslokker er utgått.		x

Forklaring til kolonner i grunnlagsdokument

L. Nr.:			Hvilken leilighet/hus er besøkt? Vi bruker H for hovedetasje, U for underetasjer, K for kjeller, L for loft. H 101 vil for eksempel være 1.etg, og leilighet til venstre. H 201 vil være leilighet til venstre i 2.etg.
Etternavn			Beboers/leietakers etternavn
Status		***Hjemme***	Relevante kolonnefelter er utfylt
		Ikke tilstede	Betyr at beboer ikke er hjemme, hører ingen lyder fra boenheten. Klokkeslett angir når det er ringt på
		Ønsker ikke besøk	Betyr at vedkommende ikke ønsker besøk, eller det høres lyder inne, men ingen åpner. Klokkeslett angir når det er ringt på
Brann- varsling	**Alarm**	***Antall***	Antall alarmpunkter i boenheten - tilknyttet ekstern vaktsentral 1)
	Ionisk	***Antall***	Antall ioniske røykvarslere i boenheten
	Optisk	***Antall***	Antall optiske røykvarslere i boenheten
		1/2/3	1. Ikke batteri i røykvarsler 2. Røykvarsler er defekt 3. Røykvarsler er ikke montert
	Komfyrvakt		X (kryss) hvis installert
Slokkeutstyr	**Pulver-slokker**	***Antall***	Antall 6 kg. pulverapparat i boenheten
		Årstall	Produksjon/serviceår på 6 kg. pulver-apparat i boenheten - må til service etter 10 år
	Skum-slokker	***Antall***	Antall 6 liter skumapparat i boenheten
		Årstall	Produksjon/serviceår på 6 ltr. skumapparat i boenheten - må til service etter 5 år
	Brann-slange	***Antall***	Antall branntromler/husbrannslanger i boenheten
		1/2	1. Slokker/slange er godkjent 2. Slokker/slange er ikke godkjent

Kan beboer bruke slokkeutstyr?	Ja	Betyr at beboer kan bruke slokkeutstyr
	Nei	Betyr at beboer kan ikke bruke slokkeutstyr (for tungt apparat, klarer ikke å bruke apparat, kan ikke åpne kran/strålerør på slange, bevegelseshemmet beboer e.l.)
Rømning	Sett på/forklart?	Betyr at vi har gått igjennom boenhetens rømningsveier med beboer
	Hjelp ut?	Betyr at beboer i leiligheten trenger ekstra hjelp ut over det "normale" ved brann
Sikringer	Automat	Automatiske hovedsikringer til boenheten
	Skru	Skru hovedsikringer til boenheten
Tilstand ved ankomst innenfor krav?	Ja	Betyr at boenheten er godkjent iht. forskriftene - før kontroll er utført
	Nei	Betyr at boenheten ikke er godkjent iht. forskriftene - før kontroll er utført
Kommentarer	Feil, mangler og eventuelle utførte utbedringer av brannvernutstyret i boenheten, andre relevante kommentarer.	
Tilstand ved avgang innenfor krav?	Ja	Betyr at boenheten er godkjent iht. forskriftene - etter kontroll er utført
	Nei	Betyr at boenheten ikke er godkjent iht. forskriftene - etter kontroll er utført

Fellesareal og næringslokaler:

Brannslangetromler skal, i tillegg til årlig kontroll, trykkprøves hvert 5. år for å opprettholde godkjenning. Skum- og pulverapparat skal ha service henholdsvis hvert 5. og 10. år

Slokkeutstyret skal være merket med etterlysende skilt.

Annet:

Tilknyttet ekstern vaktsentral 1) betyr:

Trygghetstjeneste, Brannvesen, Vekterselskap o.l.

Utdrag fra "Forskrift om brannforebygging" 2016

Varsling av brann:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Rømning av personer:

Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. Eier skal i brannobjekt, der det er nødvendig, sørge for at rømningsveiene har et tilfredsstillende ledesystem.

Manuelt slokkeutstyr:

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

For å opprettholde brannsikkerheten, må det foretas regelmessig kvalifisert kontroll, ettersyn og vedlikehold av det manuelle slokkeutstyret, og dette skal dokumenteres. Kontroll og vedlikehold av håndslokkere utføres etter NS 3910. Vedlikehold av slangetromler utføres etter NS 671-3.

Ansvar for røykvarsler og slokkeutstyr:

Det er eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvaret for at det blir montert røykvarsling og manuelt håndslokningsutstyr i hver boenhet

Eier kan komme i erstatningsansvar, hvis anskaffelse og montering ikke er fulgt opp. Det er også eier, representert ved styret i borettslaget eller sameiet, som har ansvar for å vedlikeholde og kontrollere at slokkeutstyret og røykvarslerne er i orden.

Visuelt ettersyn av utstyret er brukerens ansvar, f.eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslokkeren, og at plombering og slange er intakt. Brannslangen ettersees ved å sjekke at slangen tåler vanntrykket uten å lekke og at tilkoblingskranen fungerer etter sin hensikt.

Branninstruks:

Instrukser for hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, bør henges opp på synlig sted i fellesområder. Også hver beboer bør få en slik branninstruks. På denne måten sikrer man rask reaksjon, dersom det skulle begynne å brenne.

Oslo

S-2837

Endret reg.plan med reg.best. for 217/37 m.fl. Bolteløkka, Bevaring m.m.

Vedtaksdato: 15.01.1986

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: 198603637

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 5490

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BOLTELØKKA.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- spesialområde - bevaring/boliger
- spesialområde - bevaring/offentlig bygning (skole)
- byggeområde for boliger
- tomt for offentlig bygninger (skole og barnehage)
- felles avkjørsel
- felles gangvei

§ 3. For byggeområdene utenom bevaringsområdene gjelder:

a) Ved nybygg eller hel eller delvis ombygging skal bygningene ved høyder, form og fasader søkes tilpasset det bevaringsverdige miljø.
4. etasje i byggeområdene øst for Sofies gate skal være tilbaketrukket eller innpasses i skrå takflate over gesims.

b) Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 4. For spesialområde - bevaring gjelder:

a) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert utvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller mest mulig føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innehentes uttalelse fra byantikvaren.

b) Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i par.3.

c) Ubebygde tomter innenfor dette bevaringsområdet skal nyttes til oppføring av bevaringsverdige hus fra andre eller av byområdet hvor de ikke kan bli stående evt. for oppføring av nye hus, etter retningslinjene i par. 3 og 4b

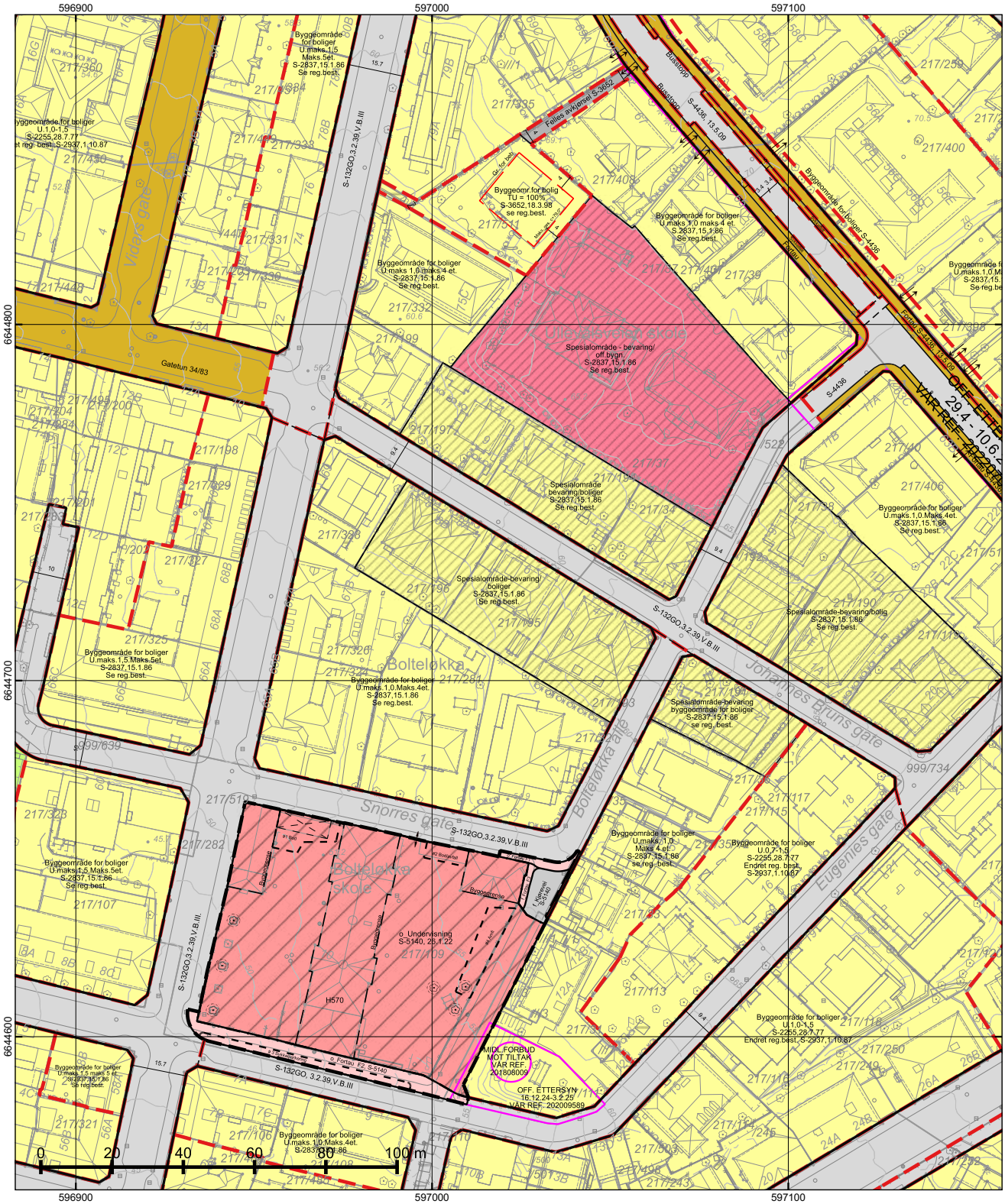
d) Skilt og reklameinnretniger skal, i den utrekning de berøres av par. 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, kun settes opp etter å være forelagt byantikvaren til uttalelse.

§ 5. Andre bestemmelser.

a) Nybygg kan tillates lagt nærmere nabogrensen enn 4 m der dette er naturlig av hensyn til miljøet, der det ikke blir til ulempe for nabobebyggelsen.

b) Felles avkjørsel fra Ullevålsveien er felles for Ullevålsveien 67 og barnehagetomt.

c) Fellesareal - gangvei fra Sofies gate er felles for Sofiesgate 79 og barnehagetomt.


596900
597000
597100
6644800
6644700
6644600
Byggeområde for boliger U.maks.1,5 Maks.5et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.maks.4.et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0 maks 4 et. S-2837,15,1,86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,5.Maks.5et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,5 Maks.5et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0 Maks 4.et. S-2837,15.1.86 se reg.best.
Byggeområde for boliger U.0,7-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1,0-1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.maks.1,5 maks 5 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 19.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161843/86538230
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538230
Deres ref: 2301

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 195.

Vi viser til bestilling av 19.08.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 195.

GNR. 217 BNR. 195

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.02.1896.

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

750 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 66 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Gate nr.) (Adresse)	Johannes Bruns gate 6	Journalnr.	85/910
Arbeidets og bygningens art	Innv. forandringsarbeid	Innlevert	26.2.85
Byggherre	Kjell - Arne Larsen, Johannes Bruns gate 6, 0452 OSLO 4		
Anmelder	" " " "		

SAS/BH

Oslo, den 6. mars 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven
dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vegg mellom leilighet og fellesareal må utføres i minst B 60 konstruksjoner og lydisoleres forskriftsmessig.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, ført bynkriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.
Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

I. Sundve
overarkitekt

Sven Sandberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[XX] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Innv. forandrings arbeid**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr
Johannes Bruns gate 6		85/910

Byggherre

Kjell-Arne Larsen
Johannes Bruns gate 6

0452 OSLO 4

Ansvarshavende

D.s.

AH/tfn
Dato 27.feb.1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arne Henriksen

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

SH. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

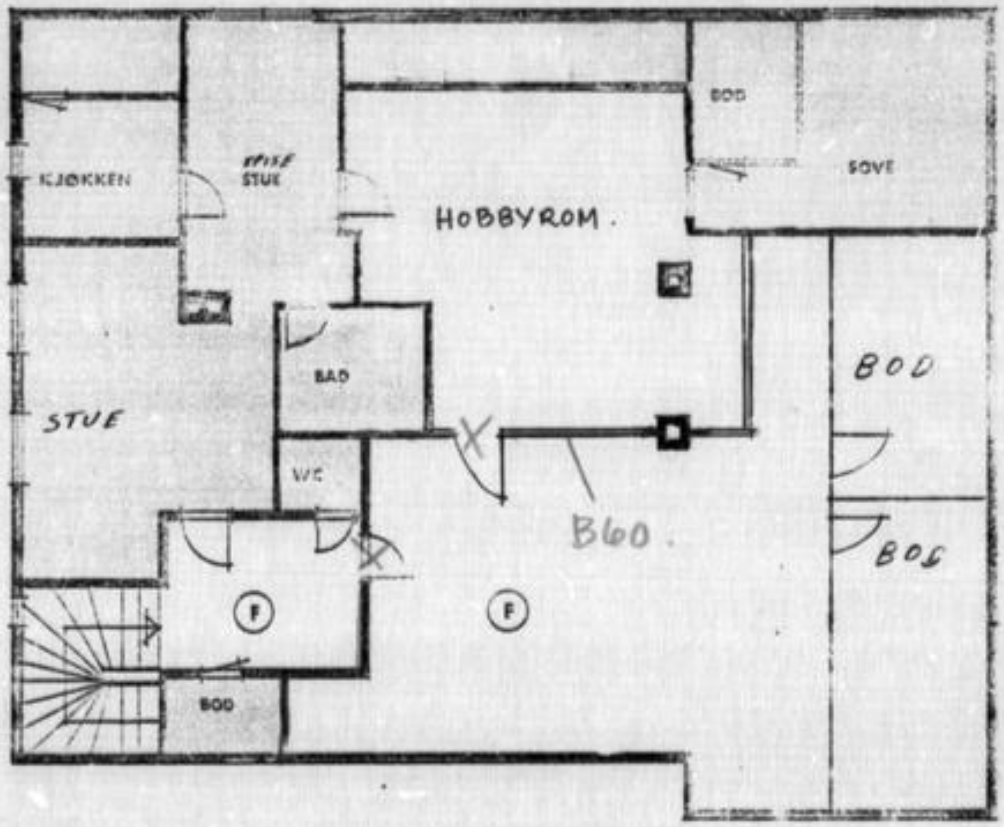
Johannes Bruns gate 6 — 85/910

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Innv. forandringsarbeid
Journalnr.	26.2.85
Arbeidets og bygningens art	
Innlevert	
Byggherre	Kjell - Arne Larsen, Johannes Bruns gate 6, 0452 OSLO 4
	" " " "
Anmelder	

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

SEND BYGGETILLATELSE 26/3. 85 RV 27-3-85 ↓

Skj. B-15 5000. Arkivnr.



JOHANNES BRUNS GT. 6, OSLO 1, 3. ETG. m. 1:100

SEKSJON 4. Etter utv. delse

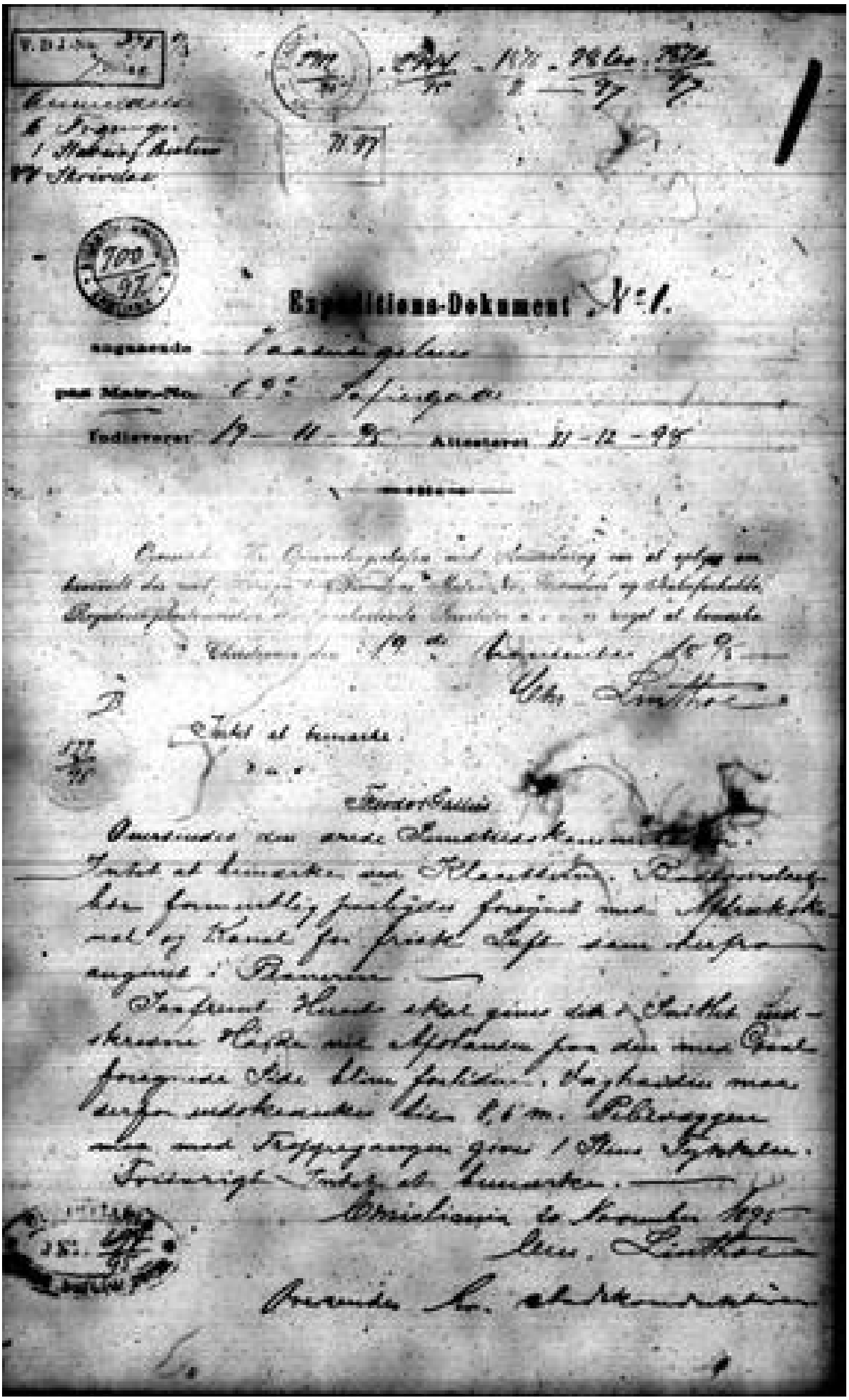
INKL.: 1 KJELLERBOD.

1 GARASJE.

1 LEILIGHET, 3. ETG. (SKRAVERT FELT).

(F) = FELLESAREAL

5-10-76



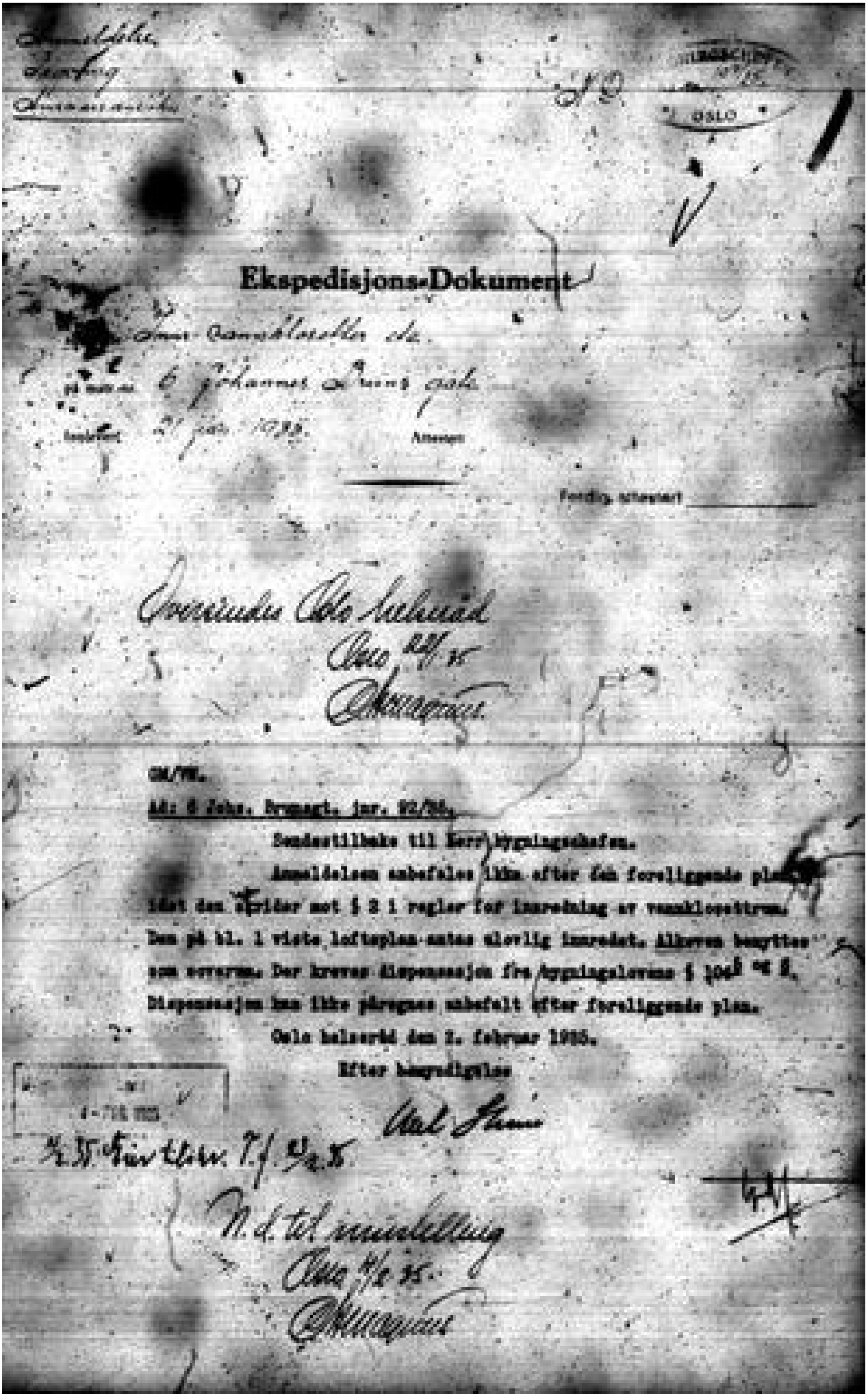
Expeditions-Dokument N:o 1.

Ingående

per Mask.-Fo. [illegible]

Fodderregn. 13 - 11 - 95 Afsändaren 21 - 12 - 95

107



Ekspedisjons-Dokument

Til Bygningsrådet

Anmeldelse av [illegible] 6 [illegible] gate

Innlevert 27 jan. 1935. Attestert

Ferdig attestert

Anmeldes Oslo [illegible]

Oslo [illegible]

Bygningssjef.

GM/VH.

Ad: 6 Joh. Bruuns gt. jnr. 82/34.

Sendestilbake til Herr bygningsråden.

Anmeldelsen anbefales ikke efter den foreliggende plan idet den strider mot § 2 i regler for innredning av vaskloesttrom. Den på tl. 1 viste loftsplan-antas ulovlig innredet. Alderen benyttes som soverom. Der kreves dispensasjon fra bygningslovens § 104 nr 2. Dispensasjon kan ikke påregnes anbefalt efter foreliggende plan.

Oslo kalsrød den 2. februar 1935.

Efter bemyndigelse

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Ekspedisjons-Dokument

Inskrevet

Utgått

Til Kommunens Sanitetskontor

Oslo den 17de oktbr. 1932

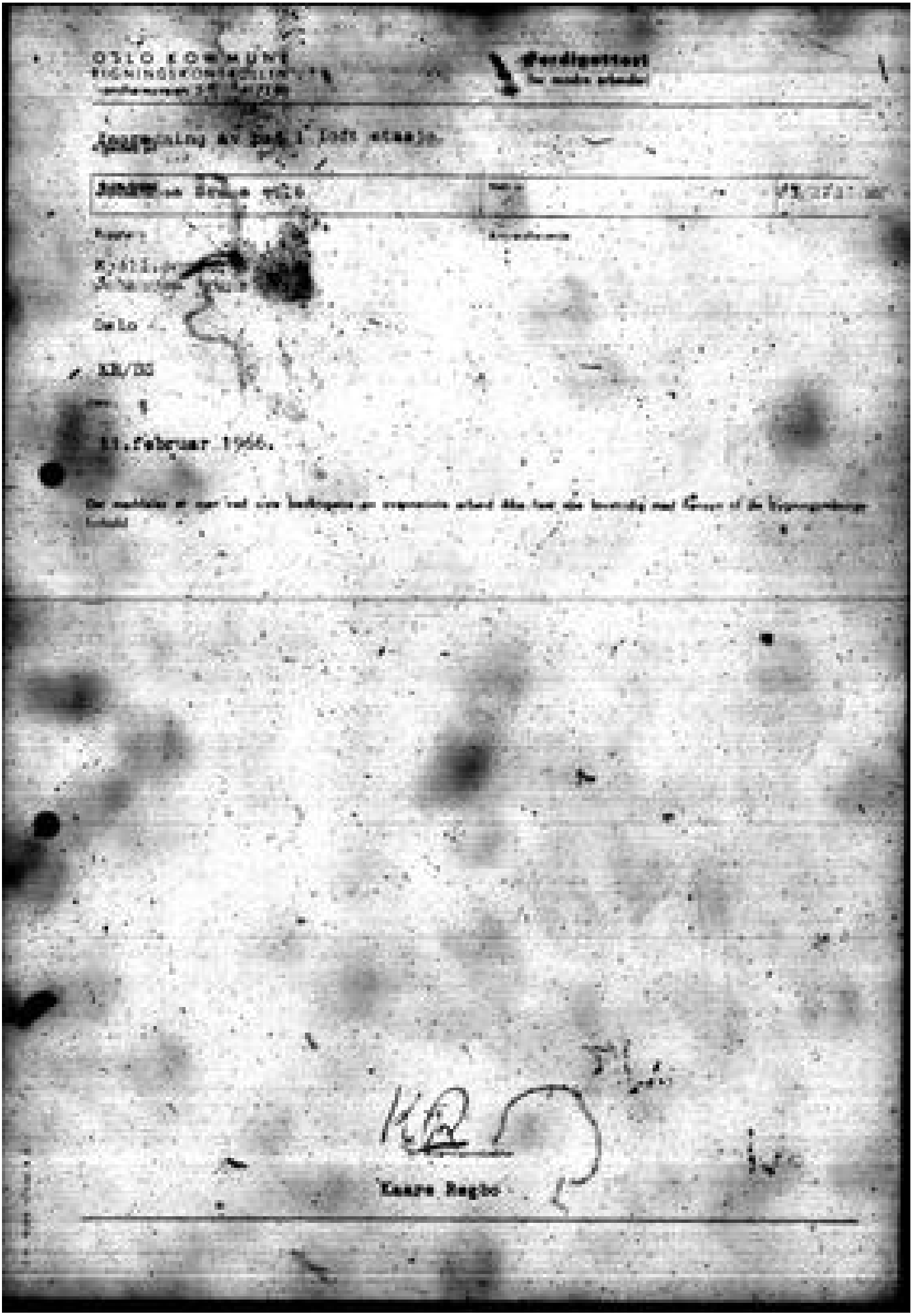
Adr. C. Sohm. Hausmannsgate, Nr. 1838/1932.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

N.C. reglene må følges. Der bes konferert med helserådet om ventilasjon av entreene forøvrig N.C.

Oslo helseråd den 25de oktober 1932.

Efter bemyndigelse



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Eiendomsnr.

Søknad av [illegible] 1. etasje.

[illegible]

Kopi:

Dato

KB/DG

11. februar 1966.

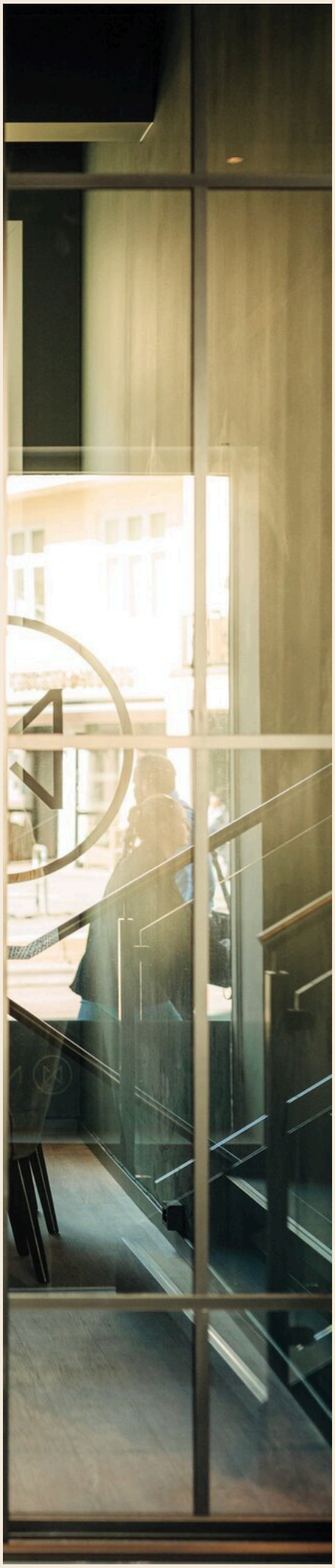
Kaare Regbo

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0205/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johannes Bruns gate 6 0452 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 195, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858



Espen A. Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750

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