

Nordahl Bruns gate 8



Velkommen til

Nordahl Bruns gate 8



Salgsoppgaven produsert 15. september 2025

St. Hanshaugen

Lys & attraktiv 2-roms m/solrik, sydvendt balkong - Varmtvann ink. - Takhøyde 3m - Heis - Ingen dok.avg. - Lave FK 3.236

Prisantydning	4 390 000,-
Fellesgjeld	75 783,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 467 133,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 236,-
BRA-i	29 kvm
Totalt BRA	34 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1868
Ansvarlig megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no




kitchen kulture



Kort fortalt

Velkommen til Nordahl Bruns gate 8. En lys og attraktiv 2-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet på populære St. Hanshaugen. Meget arealeffektiv planløsning, åpen løsning for kjøkken og stue med store vindusflater og godt lysinnslipp, separat soverom og entré med gode oppbevaringsmuligheter.

- Solrik, sydvendt balkong på ca. 3 kvm
- Generøs takhøyde på 3,06 m
- Heis
- Lave felleskostnader på kr. 3 236,-
- Varmtvann, fibernett og TV inkludert
- Lavt strømforbruk, ca. 2 900 kWh i året
- Balansert ventilasjon
- Gulv og lister 2024
- Epoq-kjøkken 2013
- Flislagt baderom 2013
- Parkeringsleie etter venteliste
- Bygget ble gjort om til leiligheter i 2013
- Kjellerbod 4,5 kvm
- Velholdt borettslag med koselig bakgård
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	29 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	34 kvm
TBA:	3 kvm

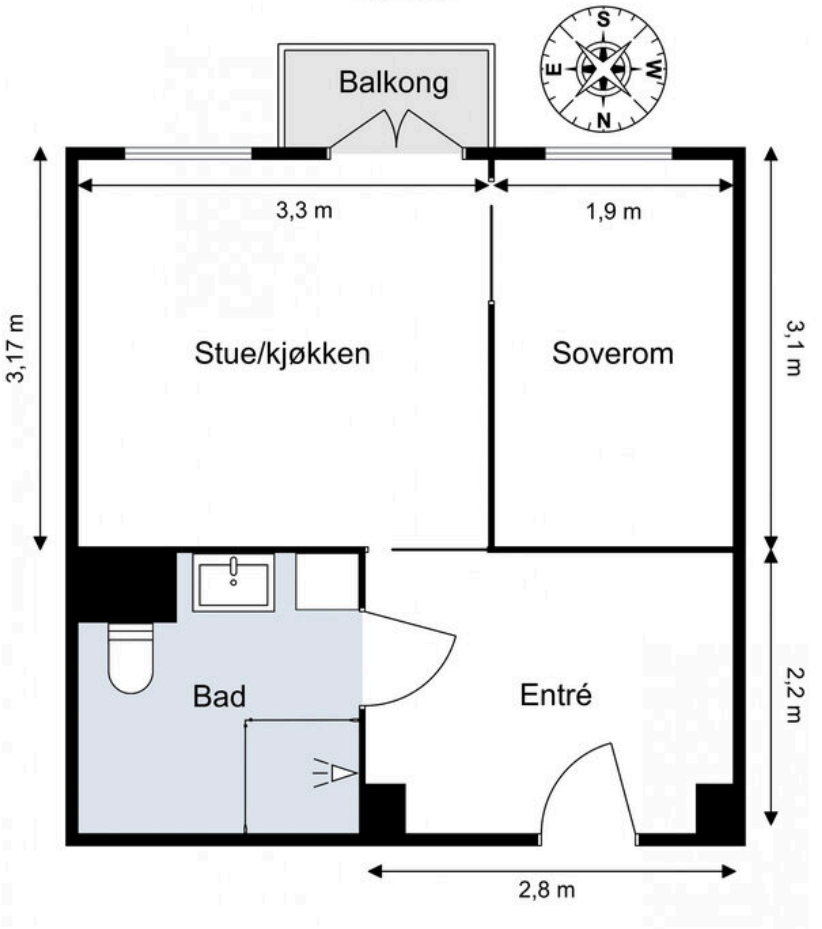
Beskrivelse

Areal
2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 29 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


















LES COURBES







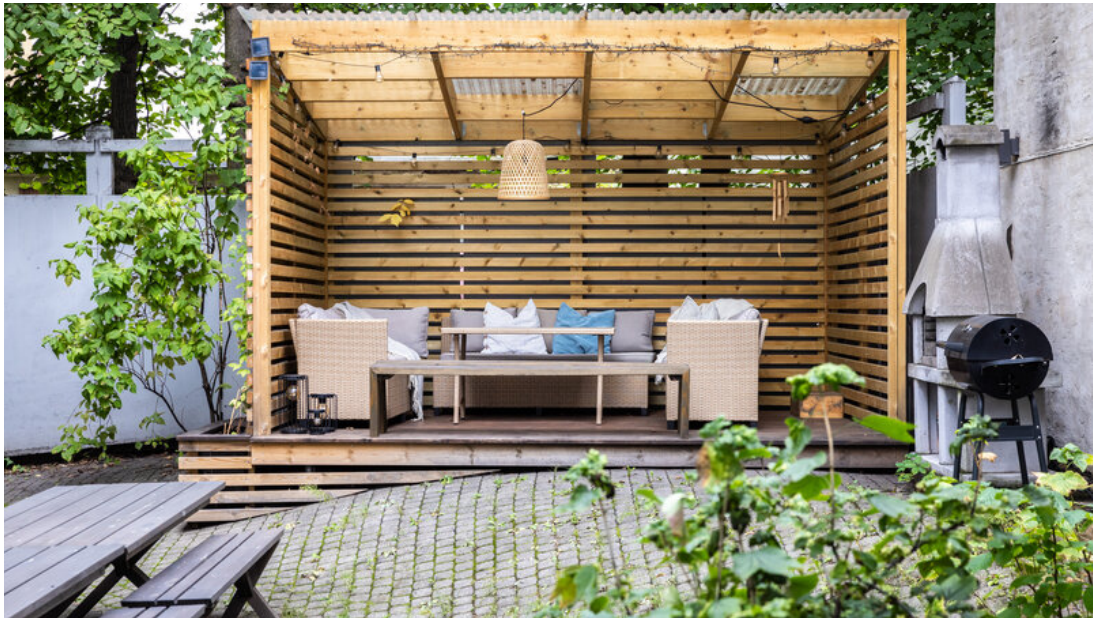



















P
P

Informasjon

Nordahl Bruns gate 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0330/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208, bnr 453 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Nordahl Brunsgate 8 Borettslag, org.nr. 997274911

Selger
Anette Normann

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
75 783,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 465 783,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 467 133,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 476 433,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1868

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 29 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 34 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Areal
2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken
Total BRA: 29 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 4,5 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

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

Takhøyden ble målt i gang til 3,06 meter.

Entré:
Velkommen inn! Det første som møter deg i leiligheten er en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det masse oppbevaringsplass i garderobeløsning.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med generøs takhøyde på 3,06 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og spisebord. Fra stuen er det også utgang til en herlig, sydvendt balkong på ca. 3 kvm med sol fra ca. 10/11 til 18/19 midtsommers.

Epoq-kjøkken fra 2013 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Av hvitevarer er det integrert glasskeramisk koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/frys. Kullfilterventilator over kokeplass. Kjøl-/frys er nytt fra 2022.

Soverom:
Koselig soverom med plass til dobbeltseng på opptil 180 cm og garderobeløsning. Soverommet vender mot rolig bakgård.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2013 med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Standard

TG2
Etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Etasje - bad - Overflater Gulv
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Etasje - og stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2
Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

Borettslaget har 3 parkeringsplasser med elbillader som leies ut etter venteliste.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juni 2022

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Dusjdører og silikonfuge i dusjsonen ble byttet i 2023 som egeninnsats.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malercompagniet Oslo AS utførte maling, vask og murpuss på vegg mot Nordahl bruns gate 6, i tillegg til maling, vask og murpuss/reparasjon av sokkel på vegg ut mot gaten sommeren 2025.

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: Fjell Elektrikeren AS utførte følgende arbeid i august 2025: Kontroll av 1x stikkontakt til TV og 1x taklampe. Kontinuitetsmåling til stikkontakt funnet i orden. Sjekk av koblinger. Byttet om på faser i stikkontakten slik at blå leder er tilkoblet N og brun er tilkoblet L. Koblinger funnet i orden. Taklampe var dårlig festet. Den er nå festet med godkjente plugger og skruer. Koblinger funnet i orden. Kunde fester deksel på stikkontakten etter maling.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell Elektrikeren AS monterte el-billadere i mai 2025 på 3 parkeringsplasser og tilkoblet lader til hovedsikring til eier av plass.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av kolbe/element på felles varmtvannsbereder utført i august 2025, arbeidet ble bestilt gjennom elektriker Fjell Elektrikeren AS og utført av VB Rørleggertjenesten AS. Utskiftning av reduksjonsventil, manometer og sirkulasjonspumpe på felles varmtvannanlegg ble utført i april/mai 2025 av Pilestredet Rørservice-Philip Sundgot.

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: Noe fukt i murvegg i enkelte boder, men uklart hva det skyldes.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekker i murvegg ut mot gate ble utbedret sommeren 2025 av Malercompagniet Oslo AS.
Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag,

tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Rør liggende på utsiden over bod hoppet av i forbindelse med at leiligheten over bod gjorde oppgraderinger på kjøkken /bad. Ble reparert omgående av rørlegger.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport var vedlagt salgsoppgave ved kjøp i april 2022.

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? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport fra april 2022.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er diskutert dugnadsavgift som en del av felleskostnader, p.t. uavklart om dette vil innføres.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Bygård bygget i 1868. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til treflåter/stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl/granitt. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk, pussede fasader. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, tekket med takplater (ikke besiktiget).

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 3-lags energiglass, prod. 2012.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags energiglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 2,68 m^2. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,02 m.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Gulvvarme på baderom.
Balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 900 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 236,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, TV og fibernett, trappevask, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

TV og internett leveres fra Telenor gjennom Fiber. Borettslaget har Frihet-abonnement fra Telenor som gjør at du selv kan justere innholdet. For eksempel kan TV velges bort til fordel for høyere internetthastighet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 917 455,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 669 820,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag ligger i Oslo kommune, har organisasjonsnummer 997274911 og består av 23 boliger og ingen næringslokaler.

Borettslaget har en hyggelig bakgård med pergola, flere sittegrupper, grill og plen. Uteområdet kan reserveres til for eksempel 17. mai-feiring.
Det er også en felles sykkelbod med lås utendørs.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 75 783,-pr. 14.08.2025

Lånenummer: 12127009196, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 157
Saldo per 14.08.2025: 2 453 812
Andel av saldo: 75 783
(siste termin 30.08.2038)

Fellesformue

Kr 16 284,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 119 660. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 157 388.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt sålenge det ikke er til sjenanse for andre beboere

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1491809

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 753 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nordahl Bruns gate 8 har en svært sentral beliggenhet på St. Hanshaugen. Her har du gangavstand til et vell av populære steder, inkludert St. Hanshaugen, Bislett, Bogstadveien, Grünerløkka, Karl Johan og Aker Brygge. Det er også kort vei til Fredensborg og det trendy Vulkan-området ved Mathallen.

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

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

Området har et mangfold av koselige kafeer, inkludert Blings åpent bakeri, Fuglen, Godt Brød, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Espresso House. Det er også et bredt utvalg av anerkjente restauranter, som Happolati, Izakaya, Kolonialen og Grotto. Pascal, Schrøder, Smalhans, Sushi & Thaimat og Heim tilbyr også hyggelige spisesteder. Kort vei til Hegdehaugsveien, hvor du finner kjente restauranter som Olivia og Lorry.

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

Offentlig transport er tilgjengelig i alle retninger, med flere bussruter som går østvest og nord-sør. Noen av de tilgjengelige bussrutene inkluderer 37, 21, 33, 54 og 34. Nationaltheatret stasjon, et kollektivt knutepunkt som gir tilgang til transport i alle retninger, inkludert flytoget, ligger omtrent 10 minutters gange unna. Oslomet og Juridiske fakultet ligger også i kort avstand fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger derimot ferdigattest for bruksendring av gamle musikkonservatoriet til boliger datert 03.10.2013.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

- Plansaker -

Akersbakken 32 m.fl. - Vår frelsers gravlund - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202552435 - Reguleringssak
Mottatt sak 18.03.2025
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06868
Status Saken er avsluttet

Vår Frelsers gravlund er et unikt landskaps- og byrom i Oslo. Den over 200 år gamle gravplassen er hvilested for en rekke nasjonalt betydningsfulle personer og er landets viktigste æreskirkegård. Gravlunden ble innviet i 1808. I Ærslunden finnes unik samling av gravlagte historiske kvinner og menn, som betydde noe innenfor kultur, politikk, næringsliv og offentlig liv. Vår Frelsers gravlund er som eneste gravlund i Norge, en del av Association of Significant Cemeteries in Europe (ASCE), som er et europeisk nettverk som består av offentlige og private organisasjoner som tar vare på kirkegårder som anses å være av historisk eller kunstnerisk betydning. I tillegg til å være en gravlund av nasjonal og europeisk betydning, er Vår Frelsers gravlund er et viktig by- og landskapsrom i Oslo som brukes av mange som ferdselsåre og parkrom gjennom hele året. Med planinitiativet ønsker forslagsstiller, Kirkelig Fellesråd i Oslo, å regulere hele gravlunden med kapell til bevaring med bestemmelser som sikrer verneverdiene. For å bygge opp under gravlundens rolle som destinasjon og nasjonalt kulturminne legger planinitiativet legger opp til en opprydning og forskjønning av driftsarealene på gravlunden og integrert løsning for driftsbiler uten bruk av overflateparkering. Hensikten er videre å tilrettelegge for nye lokaler og driftsarealer for Gravplassetaten og Kirkelig Fellesråd i Oslo, samt å tilføye andre utadrettede funksjoner som kan styrke Vår Frelses gravlund som en møteplass for besøkende og for nærområdet. Som en del av planinitiativet foreslås det å etablere en ny offentlig adkomst i nord som vil styrke de romlige sammenhengene til tilliggende bystruktur og etablere en ny siktlinje til gravlunden fra Akersbakken. Det er et mål at kulturminneverdiene, og Vår Frelsers gravlunds identitet og rolle som nasjonal Æreskirkegård, skal komme styrket ut gjennom plangrepet.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552435

Frederiks gate 2 - Bestilling av oppstartsmøte - Nationaltheatret på Tullinløkka
Saksnummer 202451198 - Reguleringssak

Mottatt sak 26.01.2024
Status Saken er avsluttet
Statsbygg har i oppdrag fra Kultur- og likestillingsdepartementet (KUD) å planlegge rehabilitering av Nationaltheatret, med supplerende lokaler utenfor dagens bygg. Det er ikke besluttet endelig løsning for Nationaltheatret. Statsbygg har i oppdrag å gjennomføre videreutvikling av en løsning med nye lokaler på Tullinløkka og Nasjonalgalleriet for Nationaltheatret. De overordnete føringer for oppdraget relevante for dette planforslaget er som følger: Det skal videreutvikles en løsning med å etablere lokaler med en ny, moderne scene og tilhørende støtteareal i nybygg på Tullinløkka og i Nasjonalgalleriet. Det skal sees nærmere på den identifiserte muligheten for en moderne scene med sal med plass til ca. 500 seter, og en inkubatorscene med sal med plass til inntil 200 seter. Den moderne scenen har høyest prioritet ved behov for prioritering mellom areal. Det skal legges til grunn nøkterne og arealeffektive løsninger. Nasjonalgalleriet skal kunne brukes av teatret på en slik måte at viktige arealer i den fredete bygningen vil være tilgjengelig for publikum. Dagens hovedbygning på Johanne Dybwads plass skal rehabiliteres og brukes av Nationaltheatret. Det legges opp til at nye lokaler på Tullinløkka/Nasjonalgalleriet skal kunne etableres før rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen gjennomføres. Nasjonalgalleribygningens kulturhistoriske verdier og utvikling av Tullinløkka som byrom belyses i utredningen. Denne anmodningen om oppstartsmøte er forankret i oppdraget fra KUD om videre utredning av mulig løsning for Nationaltheatret på Tullinløkka og Nasjonalgalleriet.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451198

St. Olavs gate 32 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer 202218347 - Reguleringssak
Mottatt sak 16.12.2022
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/06914
Status Saken er avsluttet
Eiendommen ble opprinnelig oppført for Norges Geografiske Oppmåling og Statistisk Centralbyrå i 1877-1880. På 1980-tallet flyttet NGO til Hønefoss og ble del av Statens kartverk. Bygningen ble leid ut til Statens kunstakademi frem til 2010, og deretter til SiO Helse. Etter at regjeringen hadde besluttet at eiendommen skulle selges, solgte Statsbygg eiendommen på det åpne markedet til det private NGO Kvartalet AS våren 2021. Eierne av NGO Kvartalet AS har lang erfaring innen hotelldrift og restaurering av historiske bygg. Hensikten med prosjektet er å etablere hotell med høy standard, flere restauranter og kafeer, restaurere de fredete bygningene, oppgradere og tilbakeføre det historiske hageanlegget og åpne opp hagen så den blir en ny attraksjon og destinasjon.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218347

- Byggesaker -

Nordahl Bruns gate 9A - forespørsel om søknadsplikt for igjenmuring av trappenedgang til dør
Saksnummer 2025/04392 - Forespørsel
Mottatt sak 05.09.2025
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504392

St. Olavs gate 11 A - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og oppføring av takoppbygg og takvinduer
Saksnummer 202550657 - Byggesak
Mottatt sak 24.01.2025

Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550657

Nordahl Bruns gate 5 - Oppdeling, ombygging og bruksendring av leiligheter
Saksnummer 202551122 - Byggesak
Mottatt sak 07.02.2025
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551122

Nordahl Bruns gate 7A - forespørsel om søknadsplikt for fasadeendring - rehabilitering mur, vinduer
Saksnummer 2025/03351 - Forespørsel
Mottatt sak 12.07.2025
Status Under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202503351

Bidenkaps gate 3 - Wessels gate 8 - Etablering av franske balkonger og etterisolering
Saksnummer 202458543 - Byggesak
Mottatt sak 31.07.2024
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458543

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/453:
10.11.1870 - Dokumentnr: 900159 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

15.04.1959 - Dokumentnr: 506007 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.11.1870 - Dokumentnr: 900090 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ULLEVÅLSVN 9B - UTGÅTT

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for

fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

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 22. september 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Nordahl Bruns gate 8

Nordahl Bruns gate 8

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 490 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**4 min** 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**8 min** 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**15 min** 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**13 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**23 min** 1.8 km
Edvard Munch videregående skol...	**2 min**
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**5 min** 0.4 km

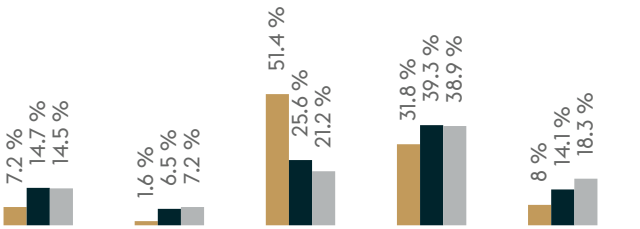
Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	**2 min** 0.2 km
Tullinløkka Linje 17, 18, 19	**6 min** 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**10 min** 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**10 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 1.5 km

Barnehager

Frøbemanning	**0 min**
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	**5 min** 0.4 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	**6 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Trikk

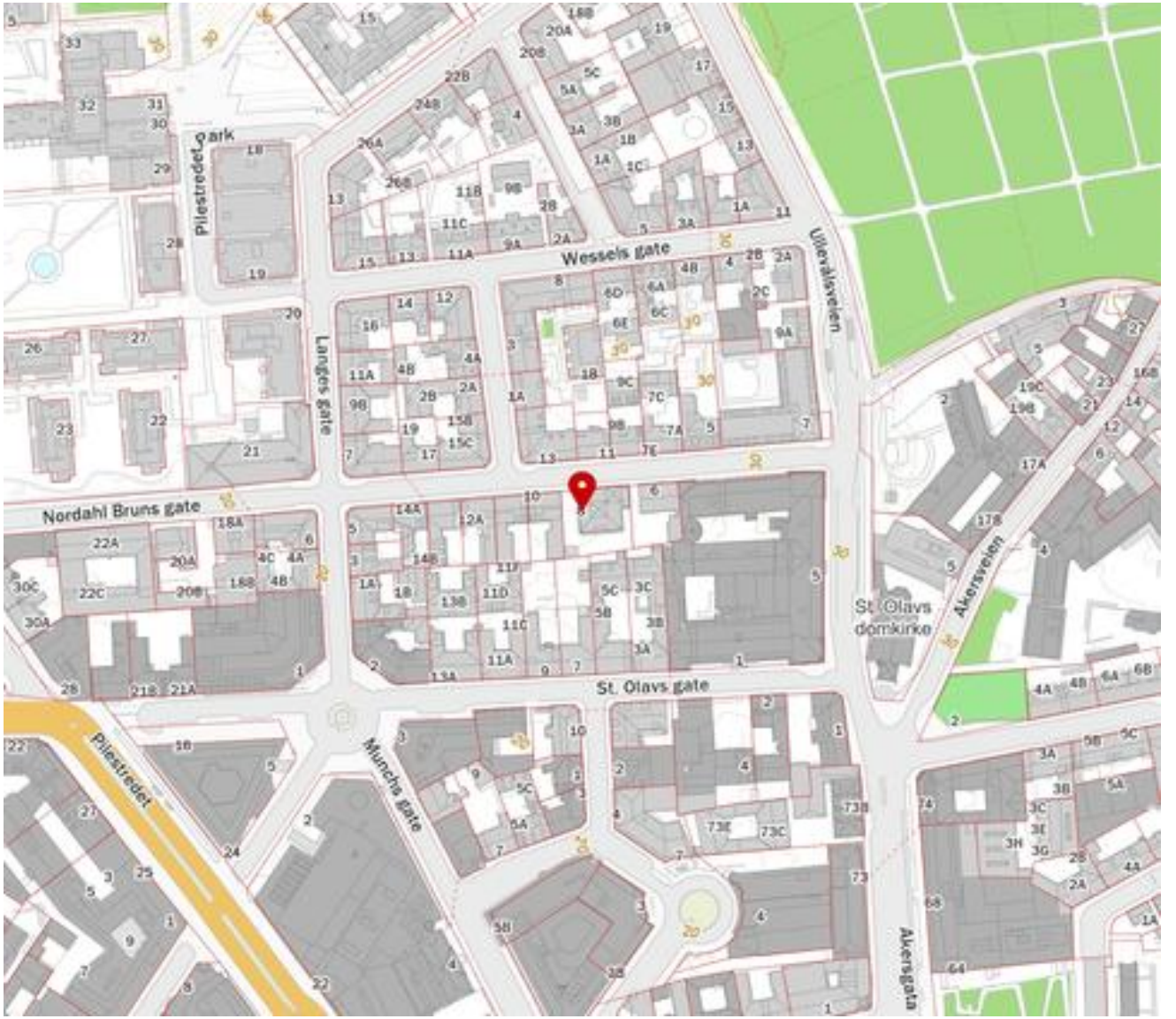
Sport

Stadion Sunniva	4 min
Sentrum squash, helsestud. og	4 min
SiO Athletica Centrum	4 min
Treningshuset	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 453
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1303 **Referansenummer:** XI1020

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

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

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

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

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 453
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 453
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1868. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2022:
- Den ene av to dører mellom stue/kjøkken og soverom ble bygget igjen i juni 2022

2024:
- Skiftet gulv i mai 2024 med egeninnsats.

2025:
- Fjell Elektrikeren AS utførte følgende arbeid i august 2025: Kontroll av 1x stikkontakt til TV og 1x taklampe. Kontinuitetsmåling til stikkontakt funnet i orden. Sjekk av koblinger. Byttet om på faser i stikkontakten slik at blå leder er tilkoblet N og brun er tilkoblet L. Koblinger funnet i orden. Taklampe var dårlig festet. Den er nå festet med godkjente plugger og skruer. Koblinger funnet i orden.

Informasjon vedr. oppussingen er gitt av eier på mail før befaring.

Andelsleilighet - Byggeår: 1868

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 2,68 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,02 m.

Bygård bygget i 1868. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til trefláter/stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl/granitt. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk, pussede fasader. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, tekket med takplater (ikke besiktiget).

Eiendommen ble bruksendret fra det gamle musikkonservatoriet til boliger i 2013. Ferdigattest foreligger fra 2013.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i gang til: 3,06 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert glasskeraminsk koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

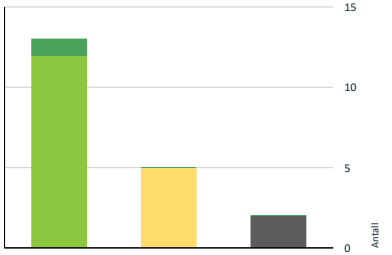
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 453
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > Etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1868

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags energiglass, prod. 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 2,68 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,02 m.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1868. Bygningen antas fundamentert med naturstein/granitt til treflåter/stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl/granitt. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk, pussede fasader. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, tekket med takplater (ikke besiktiget).

Eiendommen ble bruksendret fra det gamle musikkonservatoriet til boliger i 2013. Ferdigattest foreligger fra 2013.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i gang til: 3,06 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

TG RI Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Innerdør med omramming til baderommet. Skyvedør mellom stue/kjøkken og soverom og stue/kjøkken og gang

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 453
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Gulvvarme på bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt mindre enn 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel. Baderommet fungerer med dette avviket og vann vil gå til sluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert glasskeramisk koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl -/frys. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 453
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Avløpsrør

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra fellesanlegg.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Nytt anlegg i 2013. Usikkert om det er gjort noe etter dette av en tidligere eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 453
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 453
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

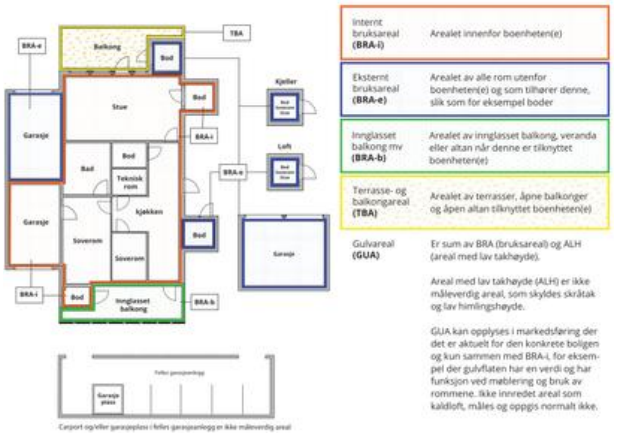
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 453
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	29			29	3
Kjeller		5		5	
SUM	**29**	**5**			**3**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4,5 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Anette Normann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	453		0	753.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordahl Bruns gate 8, 0165 Oslo

Hjemmelshaver
Nordahl Brunsgate 8 Borettslag, org.nr. 997274911

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0205/NORDAHL BRUNSGATE 8 BORETTSLAG	997274911	H0205	USBL	Anette Normann

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
10	16 284	*31.12.2024*	78 017	*31.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP1491809			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 453
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	22.08.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 453
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Gnr 208 - Bnr 453
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XI1020

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Normann, Anette	9578-5997-4-2584906	2025-08-22 13:31:24

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. aug. 2025

Oppdragsnummer
36-0330/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Anette Normann

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juni 2022

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: SP1491809
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Dusjdører og silikonfuge i dusjsonen ble byttet i 2023 som egeninnsats.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malercompagniet Oslo AS utførte maling, vask og murpuss på vegg mot Nordahl bruns gate 6, i tillegg til maling, vask og murpuss/reparasjon av sokkel på vegg ut mot gaten sommeren 2025.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell Elektrikeren AS utførte følgende arbeid i august 2025: Kontroll av 1x stikkontakt til TV og 1x taklampe. Kontinuitetsmåling til stikkontakt funnet i orden. Sjekk av koblinger. Byttet om på faser i stikkontakten slik at blå leder er tilkoblet N og brun er tilkoblet L. Koblinger funnet i orden. Taklampe var dårlig festet. Den er nå festet med godkjente plugger og skruer. Koblinger funnet i orden. Kunde fester deksel på stikkontakten etter maling.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjell Elektrikeren AS monterte el-billadere i mai 2025 på 3 parkeringsplasser og tilkoblet lader til hovedsikring til eier av plass.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av kolbe/element på felles varmtvannsbereder utført i august 2025, arbeidet ble bestilt gjennom elektriker Fjell Elektrikeren AS og utført av VB Rørleggertjenesten AS. Utskiftning av reduksjonsventil, manometer og sirkulasjonspumpe på felles varmtvannanlegg ble utført i april/mai 2025 av Pilestredet Rørservice-Philip Sundgot.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Noe fukt i murvegg i enkelte boder, men uklart hva det skyldes.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sprekker i murvegg ut mot gate ble utbedret sommeren 2025 av Malercompagniet Oslo AS.

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

Ja

Beskriv: Rør liggende på utsiden over bod hoppet av i forbindelse med at leiligheten over bod gjorde oppgraderinger på kjøkken /bad. Ble reparert omgående av rørlegger.

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

Nei

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

Nei

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport var vedlagt salgsoppgave ved kjøp i april 2022.

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? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og tilstandsrapport fra april 2022.

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er diskutert dugnadsavgift som en del av felleskostnader, p.t. uavklart om dette vil innføres.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0330/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Normann, Anette	**2025-08-22**

Identifikasjon

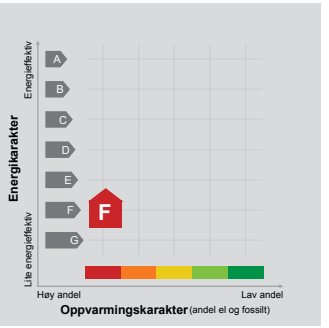
bankID Normann, Anette

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordahl Bruns gate 8
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	453
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80478976
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-168701
Dato	15.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1868
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 gløde lamper 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 14.08.25 Side 1 av 2

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag
Nordahl Bruns gate 8
0165 OSLO

Vår ref.: 350/10
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Anette Normann

Fødselsdato eier: 18.01.1996

Organisasjonsnr: 997 274 911
Andelsnr: 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 241**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	331
	Felleskostnader	2 558
	Renter felleslån	352

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	75 783	Gjeld siste årsoppg.:	78 017
Klient ajourf. lån:	2 453 811,91	Klient gj. s. årsoppg.:	2 526 149

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127009196, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 157
Saldo per 14.08.2025: 2 453 812
Andel av saldo: 75 783
(siste termin 30.08.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anders Ribbing Simensen
Adresse:	Nordahl Bruns gate 8
Postnr/-sted:	0165 OSLO
Telefon:	Mob.: 48179090
E-post:	anders.r.simensen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.08.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	78 017	Andre inntekter:	595
Annen formue:	16 284	Utgifter:	4 651		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	208/453		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	753.6

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 14.08.25 Side 2 av 2

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag
Nordahl Bruns gate 8
0165 OSLO

Vår ref.: 350/10
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Anette Normann

Fødselsdato eier: 18.01.1996

Organisasjonsnr: 997 274 911

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1491809

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	06.09.2013	SSBnr:	H0205
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Det er heis i gården.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

HUSORDENSREGLER
FOR
NORDAHL BRUNS GATE 8 BORETTSLAG

§ 1. FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT
Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere/ leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO
Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21-08 på hverdager og kl. 21-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid.

§ 4. FELLESAREALER
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. SKILTING/NØKLER
Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§ 6. SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/andelshaver selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. FELLESAREALER
Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

§ 8. DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styrets adresse er;

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

STIFTELSESDOKUMENT

FOR

NORDAHL BRUNS GATE 8 BORETTSLAG

Den 23. august 2011 ble det avholdt konstituerende generalforsamling i Bull & Co Advokatfirma AS sine lokaler i Observatoriegaten 1 b i anledning stiftelse av Nordahl Bruns gate 8 borettslag.

1. Stiftelsesvilkår:

a. **Lagets navn**
Lagets navn er Nordahl Bruns gate 8 borettslag med forretningskontor i Hamar.

b. **Lagets formål**
Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet.

c. **Andeler og andelseiere**
Det tegnes 23 andeler, hver av dem pålydende NOK 5000. Til stede som stifter var: NBG 8 AS org.nr 997 025 466, Løvenskiolds gate 8 B, 0263 OSLO

2. Provisjon og stiftelsesutlegg

a. Stifteren ble ikke tildelt provisjon eller gitt særfordeler i anledning avtaler som er inngått med sikte på stiftelsen.

b. Utlegg i anledning stiftelsen av laget kreves dekket pr. enhet NOK 10 000

3. Stifting av andeler

Stifteren NBG 8 AS tegnet seg for andelene 1-23, pålydende NOK 5000 til kurs NOK 5000. Total andelskapital utgjør NOK 115 000. Andelskapitalen gjøres opp kontant ved innbetaling til selskapets konto. Innbetaling av andelskapitalen skal skje innen 2 måneder etter undertegning av dette dokument.

4. Borettslagets vedtekter

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Nordahl Bruns gate 8 borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1) Borettslagets andelskapital er NOK 115 000 fordelt på 23 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:

a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

a. Andelseieren er en juridisk person.
b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6. Bruksrett

1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Generalforsamlingen velger styret.

2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.

3) Styremedlemmer kan gjenvelges.

4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

   1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

   2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene

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

   4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

   1. Konstituering
      a) Opptaking av navnefortegnelse.
      b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
      c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

   2. Årsberetning fra styret.

   3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

   4. Godtgjøring til styret og revisor.

   5. Valg av styremedlemmer

   6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

5. Styret

Borettslagets styre skal inntil videre bestå av 3 personer. Som medlemmer i styret ble valgt:

1. Alexander Loewe, styreleder
2. Ole Gunnar Hesbøl, styremedlem
3. Raymond Andre Hansen Orfjell, styremedlem

6. Revisor

Selskapets revisor er:

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0250 Oslo
Org.nr 993

Borettslaget ble stiftet med stifterens underskrift på dette dokument

Oslo, 23. august 2011

Nordahl Bruns gate 8 AS

v/ Alexander Loewe

v/ Ole Gunnar Hesbøl

v/ Raymond Andre Hansen Orfjell

Vedtekter

for

Nordahl Brunsgate 8 borettslag Org.nr.: 997 274 911

Vedtatt på stiftelsesmøte. Med senere endringer, og sist den 15. mai 2017

§ 1 Lagets navn
Lagets navn er Nordahl Brunsgate 8 borettslag, gnr 208 bnr 453 i Oslo kommune, med forretningskontor i Oslo.

§ 2 Lagets formål
1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borett til andelseierne i de bygg laget eier.

2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (borettslagsloven § 1-1).

§ 3 Andeler og andelseiere
1) Borettslagets andelskapital er NOK 115 000 fordelt på 23 andeler pålydende NOK 5000.

2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslags1oven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b., må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseiere (se også borettslagsloven § 4-2 (2)).

3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bo1ig som er knyttet til andelen.

§ 4 Overføring av andeler
En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5 Overlatelse av bruken
1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:

a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

a. Andelseieren er en juridisk person.
b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.

4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å ta tak i ham når bruken er overlatt til andre. En juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.

5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd faller bort etter vanlige regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagsloven § 5-3 flg.

§ 6 Bruksrett
1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7 Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte love er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8 Styret

1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av to andre medlemmer. Styret skal også ha to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan være leder, styremedlem og varamedlem.

Generalforsamlingen velger styret, med leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

2) Funksjonstiden til leder, styremedlem og varamedlem er ett eller to år, bestemt av Generalforsamlingen.

3) Leder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

4) Leder, styremedlem og/eller varamedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av Generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9 Styrets oppgaver

1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

3) Styremøtet ledes av lederen. Er ikke lederen til stede velger styret en møteleder.

4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er til stede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som Generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7) Styret kan ikke uten at Generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
3. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

8) Lagets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

9) Styret kan gi prokura.

§ 10 Generalforsamlingen

1) Den øverste myndighet i laget utøves av Generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre Generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når Styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen: Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6) Generalforsamlingen innkalles av Styret.

§ 11 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a) Opptaking av navnefortegnelse.
   b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
   c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra Styret.

3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til Styret og revisor.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12 Vedtak på generalforsamlingen

1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel en fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13 Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3) I årsberetningen skal Styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde Styrets forslag til anvendelse av disponible midler.

4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av Styret og forretningsfører.

§ 15 Revisjon

1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av Generalforsamlingen.

2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

4) Revisors godtgjørelse fastsettes av Generalforsamlingen.

§ 16 Oppløsning

1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to av hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.

2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog Generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17 Vedtektsendring

1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.



INNKALLING 2025

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Onsdag 21.05.2025 kl. 14:00
Digitalt via www.usbl.no/Min side

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 14:00 - www.usbl.no via Bonabo/Min side.

Viktig at alle oppretter «Min side»! Dersom du ikke har opprettet bruker på «Min side», gjør du det via www.usbl.no. Trykk på linken «Min side» og «registrer bruker». Oppgi e-post eller telefonnummer registrert hos Usbl (som eier av bolig eller medlem), og lag et personlig passord.

Høringsperiode: 21.05.2025 kl 14:00 - 26.05.2025 kl 10:00

Stemmeperiode: 26.05.2025 kl 14:00 - 28.05.2025 kl 10:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 21.05.2025 kl.

14:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering
Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024
Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 44 000,- godkjennes

5. Valg
Sittende styre består av:

Styreleder, Anders Ribbing Simensen
Styremedlem, Vebjørn Orre Aarud
Styremedlem, Anette Normann
Varamedlem, Signe Mathilde Bergkåsa
Varamedlem, Fredrik Reinertsen Eskeland

5.1 Valg av leder
Anders Ribbing Simensen ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret
Signe Mathilde Bergkåsa og Fredrik Reinertsen Eskeland ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

5.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**524 619**	**414 263**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	119 660	231 238
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-117 831	-120 881
B. Årets endring disponible midler	**1 829**	**110 356**
C. Disponible midler	**526 449**	**524 619**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	596 941	582 340
Kortsiktig gjeld	-70 492	-57 721
C. Disponible midler	**526 449**	**524 619**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 269 756	1 167 349	1 262 892	1 303 084
Sum leieinntekt		**1 269 756**	**1 167 349**	**1 262 892**	**1 303 084**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	40 000	0	0
Diverse inntekt	2	700	0	0	0
Sum annen inntekt		**700**	**40 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 270 456**	**1 207 349**	**1 262 892**	**1 303 084**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	6 204	6 204	6 204	6 365
Styrehonorar	3	44 000	44 000	44 000	44 000
Driftskostnad					
Energikostnad		118 926	126 895	188 000	140 000
Kostnad eiendom/lokale	5	95 200	88 876	69 500	83 300
Kommunale avgifter/renovasjon		168 069	143 252	168 000	193 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	48 388	18 461	21 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	109 439	167 656	197 000	275 000
Revisjonshonorar		5 435	5 190	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		49 053	46 540	49 000	50 100
Andre honorar	8	196 312	20 211	21 000	3 000
Kontorkostnad		0	0	500	0
TV/bredbånd		108 537	123 558	132 000	121 500
Kontingent og gaver		4 933	1 414	0	0
Forsikring		58 344	55 460	59 000	65 200
Andre kostnader	9	6 571	9 867	7 500	7 700
Sum kostnad		**1 019 409**	**857 583**	**968 204**	**1 002 465**
Driftsresultat		**251 047**	**349 766**	**294 688**	**300 619**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 270	11 821	0	0
Rentekostnad		150 657	130 350	143 332	143 231
Netto finansposter		**131 387**	**118 529**	**143 332**	**143 231**
Årsresultat		**119 660**	**231 238**	**151 356**	**157 388**
Overført til/fra annen egenkapital		119 660	231 238	0	0
SUM OVERFØRINGER		**119 660**	**231 238**	**0**	**0**

Balanse 2024 Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	39 628 898	39 628 898
Sum anleggsmidler		**39 628 898**	**39 628 898**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		700	0
Andre kortsiktige fordringer		4 165	1 053
Forskuddsbetalte kostnader		75 510	73 788
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		516 566	507 500
Sum omløpsmidler		**596 941**	**582 340**
SUM EIENDELER		**40 225 839**	**40 211 238**

Balanse 2024 Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		**115 000**	**115 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 915 359	1 795 699
Sum opptjent egenkapital		**1 915 359**	**1 795 699**
Sum egenkapital	**10**	**2 030 359**	**1 910 699**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 526 149	2 643 980
Borettsinnskudd		35 598 838	35 598 838
Sum langsiktig gjeld		**38 124 987**	**38 242 818**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 692	56 515
Påløpne renter		801	1 206
Sum kortsiktig gjeld		**70 492**	**57 721**
Sum gjeld		**38 195 480**	**38 300 539**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 225 839**	**40 211 238**
Pantstillelser	12	38 124 987	38 242 818

Sted:_____ Dato:_____

Anders Ribbing Simensen
Styreleder

Anette Normann
Styremedlem

Vebjørn Orre Aarud
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	964 992	877 440
3609 Leie parkering	36 275	36 960
3650 Innkrevde felleskostn. renter	148 584	129 594
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	119 905	123 355
Sum	**1 269 756**	**1 167 349**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	700	0
Sum	**700**	**0**

Konto 3990 gjelder inntekt av salg 2 stk nøkler.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	6 204	6 204
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	44 000	44 000
Sum	**50 204**	**50 204**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 628 898
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 628 898
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 628 898
Anskaffelsesår :	2013
Antatt levetid i år :	

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 23 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 208, b.nr 453 i 0301 Oslo kommune.Tomte verdien 7 133 201,64. Eiertomt på 753,6 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr.SP1491809 .

Noter årsregnskap 2024 Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	14 249	0
6360 Annet renhold	9 895	540
6361 Fast renhold	41 475	42 398
6364 Matteleie	4 129	3 912
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	4 415
6392 Containerleie/tømming	0	3 817
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	25 451	33 795
Sum	**95 200**	**88 876**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	6 853	3 701
6540 Inventar	28 046	12 631
6541 Kontormaskiner	350	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	731
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 988	0
6552 Driftsmateriell	1 151	1 398
Sum	**48 388**	**18 461**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	16 000
6602 Vedlikehold VVS	0	10 527
6603 Vedlikehold elektro	0	25 048
6611 Vedlikehold heiser	31 961	31 786
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	64 201
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	6 245
6641 Malerarbeider	0	955
6648 Vedlikehold dører og porter	49 825	12 894
6663 Vedlikehold ventilasjon	27 653	0
Sum	**109 439**	**167 656**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 692	3 438
6730 Teknisk honorar	194 620	0
6750 Vakthold	0	16 773
Sum	**196 312**	**20 211**

Konto 6730 gjelder 2 faktura for energianalyse inkl energikartlegging.

350 Nordahl Brunsgate 8 Borettslag Org. nr. 997274911

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	470	4 044
7719 Møter, div. styret	2 766	4 506
7770 Betalingskostnader	995	1 013
7772 Omkostninger inkasso	213	0
7773 Omkostninger innkreving	2 127	305
Sum	**6 571**	**9 867**

Noter årsregnskap 2024 Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	115 000	0	115 000
Sum innskutt egenkapital	**115 000**	**0**	**115 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 795 699	119 660	1 915 359
Sum opptjent egenkapital	**1 795 699**	**119 660**	**1 915 359**
Sum egenkapital	**1 910 699**	**119 660**	**2 030 359**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12127009196**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.08.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 920 000
Lånesaldo 01.01:	2 643 980
Avdrag i perioden:	117 831
Lånesaldo 31.12:	**2 526 149**
Saldo 5 år frem i tid:	1 822 618

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127009196	1	201 769	201 769
	1	161 415	161 415
	2	147 964	295 928
	1	142 584	142 584
	2	123 752	247 504
	1	121 061	121 061
	1	115 681	115 681
	3	112 991	338 973
	1	91 469	91 469
	1	88 778	88 778
	1	83 398	83 398
	5	80 708	403 540
	3	78 017	234 051

Lånet oppsto i forbindelse med tilbakebetaling av gjeld til byggeherren.
Fellesgjelden fordeles etter leilighetens areal. Felleskostnader kan endre seg som en følge av renteendinger på borettslagets lån, samt etter vedtak fra borettslaget.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	2 526 149
Innskuddskapital	35 598 838
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**38 124 987**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**39 628 898**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 70 MNOK. Differanse mellom bokført saldo og pantedokument er kr 35 MNOK. Denne differansen er ikke bokført.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 70 000 000,00

Resultat og balanse med noter for Nordahl Brunsgate 8 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Styreleder	Anders Ribbing Simensen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Anette Normann (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Vebjørn Orre Aarud (sign.)	12.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordahl Brunsgate 8 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: XUDD5-DS23I-T8OQL-SOWEE-J5MBW-2QQ7G

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XUDD5-DS23I-T8OQL-SOWEE-J5MBW-2QQ7G

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-24 14:57:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XUDD5-DS23I-T8OQL-SOWEF-J5MBW-2QQ7G

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anders Ribbing Simensen
Styremedlem, Vebjørn Orre Aarud
Styremedlem, Anette Normann
Varamedlem, Signe Mathilde Bergkåsa
Varamedlem, Fredrik Reinertsen Eskeland

Styret i Nordahl Brunsgate 8 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Nordahl Brunsgate 8 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 997274911

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag består av 23 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1491809. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Nordahl Brunsgate 8 Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I 2024 har styret gjennomført flere tiltak.

Det er gjennomført kontroll av brannvarsling (en gang), det er gjennomført kontroll og service på heis (fire ganger) det er gjennomført kontroll og service på ventilasjon (en gang).

Sprinkleranlegg blir kontrollert regelmessig av styret, det vil gjennomføres ekstern kontroll i 2025.

Heisen skal ha sikkerhetskontroll i 2025.

Styrets arbeid

I 2024 gjennomførte det sittende styret tre styremøter, samt to møter under dugnadene. Det ble også gjort utskiftninger i styret da Roger og Aksel flyttet, disse ble erstattet med henholdsvis Anette og Vebjørn. Det avtroppende og sittende styret har hatt tett dialog gjennom hele året. Til tross for dette, har styret opprettholdt en tett dialog gjennom hele året.

Styret fortsatte i 2024 arbeidet med å følge opp konsekvensene av omleggingen av Ring 1, hvor Anders deltok på to informasjonsmøter. Styret har etter omleggingen meldt sin bekymring rundt trafikksikkerheten i gaten.

Styret hadde fokus på å holde kostnadene under kontroll og gjennomføring av nødvendig vedlikehold. I løpet av året ble det gjennomført nødvendig vedlikehold på de tekniske systemene, samt at styret jobbet med finansiering og innhenting av anbud for maling av veggen mot Nordahl Bruns gate 6.

Nordahl Bruns gate 8 ble bygget i 1868 og senere utvidet i 1929. Etter en total rehabilitering var leilighetene innflyttingsklare i 2013. Denne rehabiliteringen har gitt oss en god og moderne standard, men også mange kostnader som tilsvarende bygårder ikke har. Kontroll og service på de tekniske installasjonene som heis, ventilasjon, sprinkleranlegg og brannvarsling er blant de største postene i regnskapet. Disse installasjonene gir trygghet og økt komfort, men koster mye å drifte. Styret har også i 2024 vurdert muligheter for å redusere disse kostnadene, men de har holdt seg relativt stabile.

I tillegg brukte styret betydelig tid på å gjennomføre energikartlegging og følge opp vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 21.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordahl Brunsgate 8 Borettslag onsdag 21.05.2025 kl. 14:00 - Digitalt via www.usbl.no/Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anders Ribbing Simensen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 44 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Anders Ribbing Simensen ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Anders Ribbing Simensen for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Signe Mathilde Bergkåsa og Fredrik Reinertsen Eskeland ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Signe Mathilde Bergkåsa for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomite.

Vedtak:
Valgt ble: Styret for 1 år.

Protokoll for Nordahl Brunsgate 8 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ellen Baadstø (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Anders Ribbing Simensen (sign.)	28.05.2025

Vedlegg E3



rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

Oppdragsgiver: Nordahl Bruns gt. 8 AS

Tegningsstatus: Rammesøknad

Prosjekt: Nordahl Brunsgt. 8 gnr 206/ bnr. 453

Dok filnavn: 210_hovedmodell_1599.pln

Dato	Målestokk	Tegnet	Kontr.	Ansv.
04.10.2010	1:100	HH-L		IL

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

Tittel: Eksist. 2. Etasje

Tegn. nr: A-213

Rev:

Vedlegg E13



BRA

1	57 m²
2	54 m²
3	32 m²
4	46 m²
5	33 m²
6	35 m²

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
B	Dør bod leil. 4 og 6 / soverom leil. 3,4 og 6	13.05.11	IL	EE
A	Universell tilpasset (våtrom) - bod	17.03.11	IL	EE

Oppdragsgiver: Nordahl Bruns gt. 8 AS

Tegningsstatus: Rammesøknad

Prosjekt: Nordahl Brunsgt. 8 gnr 208/ bnr. 453

Dok filnavn: 210_hovedmodell_1599_rev_UU.pln

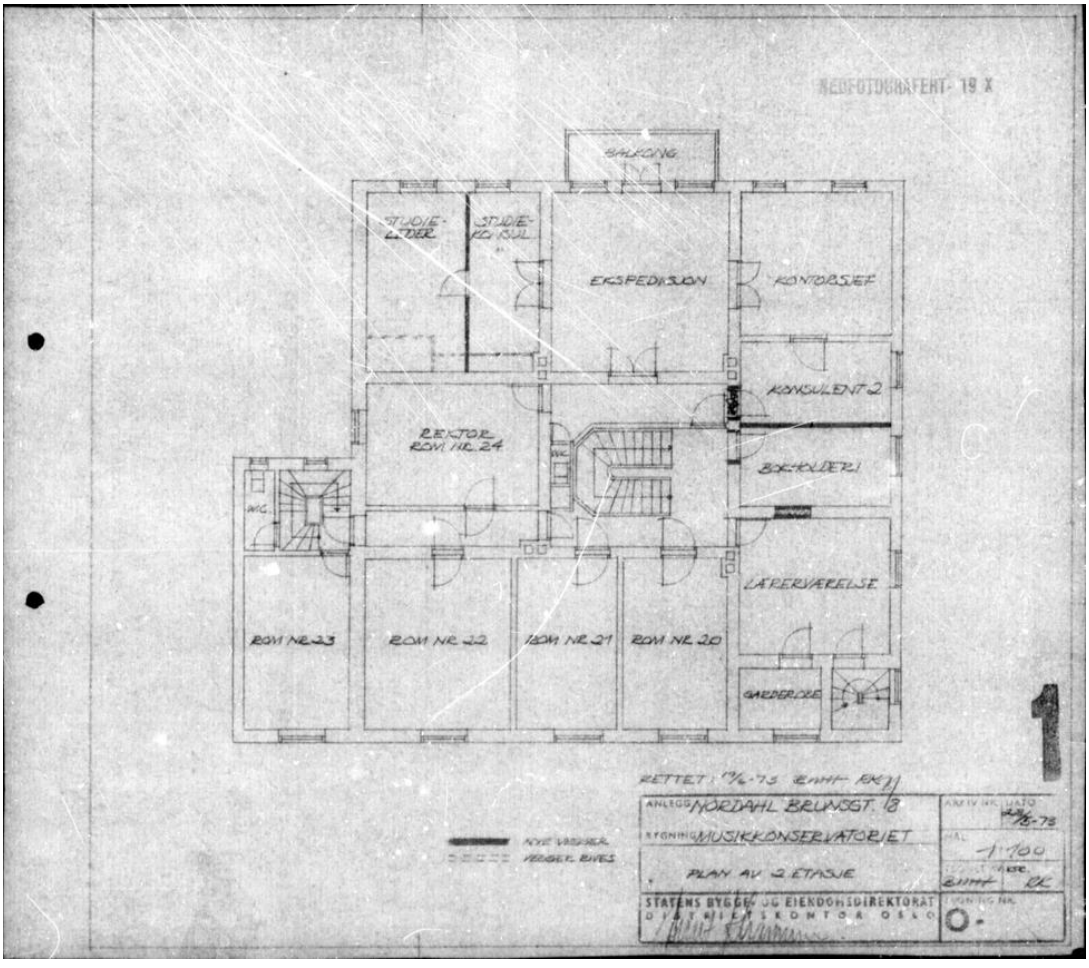
Dato	Målestokk	Tegnet	Kontr.	Ansv.
04.10.2010	1:100	HH-L		IL

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

Tittel: 2./3. Etasje

Tegn. nr: A-203

Rev:


BALKONG
STUDIE-LEDER
STUDIE-KONSUL
EKSPEDISJON
KONTORSJEF
KONSULENT 2
REKTOR ROM NR. 24
WC
WC
BOKHOLDER 1
LÆRERVÆRELSE
ROM NR. 23
ROM NR. 22
ROM NR. 21
ROM NR. 20
GARDEROBE
NYE VEGGER
VEGGER RIVES
RETTET: 19/6-73 EHH/EKJ
ANLEGG: NORDAHL BRUNSGT. 18
ARKIV NR.
DATO 19/5-73
BYGNING: MUSIKKONSERVATORIET
MÅL 1:100
PLAN AV 2. ETASJE
TEGNET EHH
KONTR. OK
STATENS BYGGE- OG EIENDOMSDIREKTORAT
TEGNING NR. 0
1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Kopi til:
Anders Ribbing Simensen, Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO, anders.r.simensen@gmail.com

Dato: 30.08.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201705770-4 Saksbeh.: Christian Gran Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 8	Eiendom:	208/453/0/0
Tiltakshaver:	Anders Ribbing Simensen	Adresse:	Nordahl Bruns gate 8, 0165 OSLO
Søker:	LOF ARKITEKTER AS	Adresse:	Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Nordahl Bruns gate 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av brannskille, mottatt 30.08.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201705770			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		07.04.2017	1/18
Plan med hems			1/20

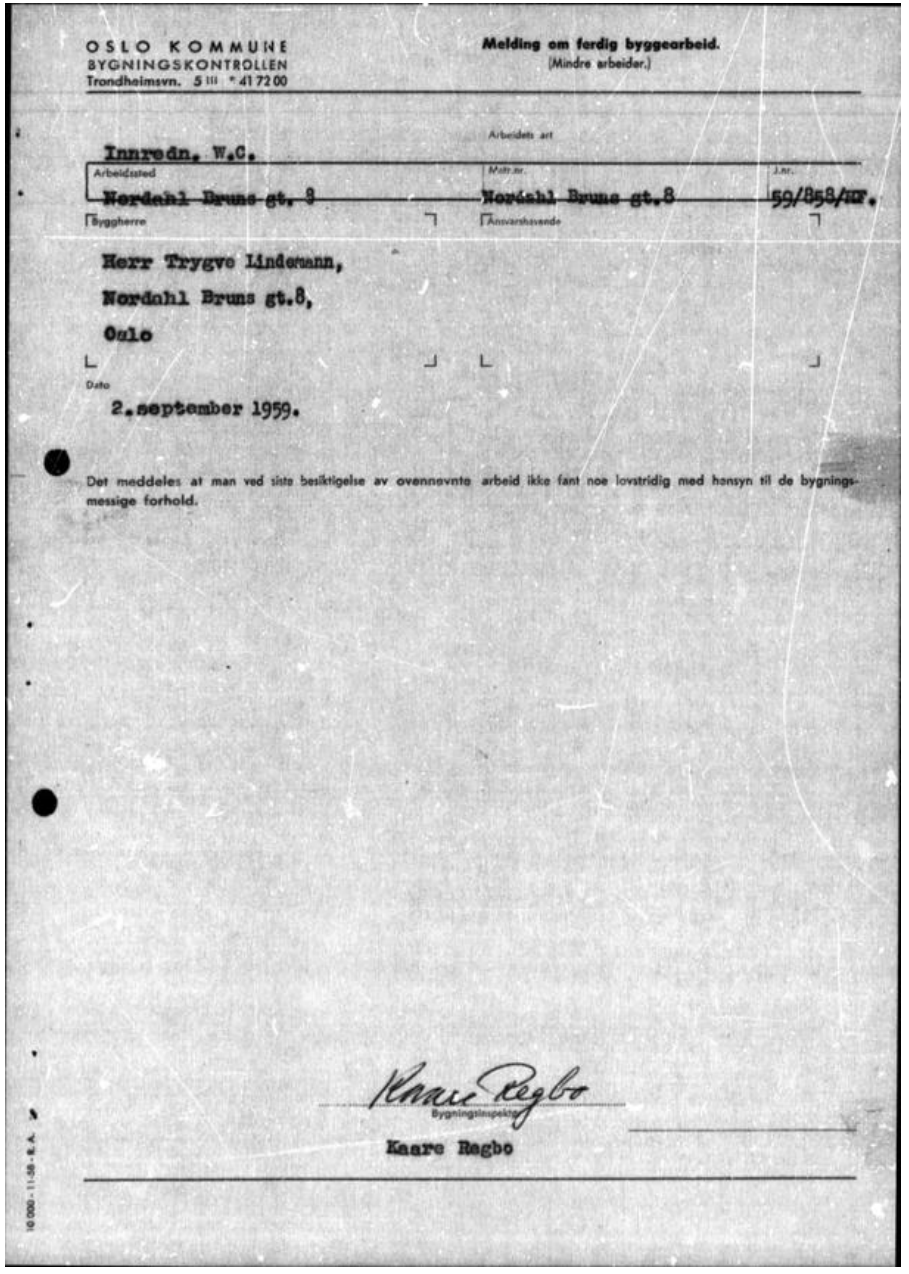
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2017 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art: Innredn. W.C.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
~~Nordahl Bruns gt. 8~~	~~Nordahl Bruns gt. 8~~	~~59/858/HF.~~

Byggherre: Herr Trygve Lindemann,
Nordahl Bruns gt.8,
Oslo

Ansvarshavende:

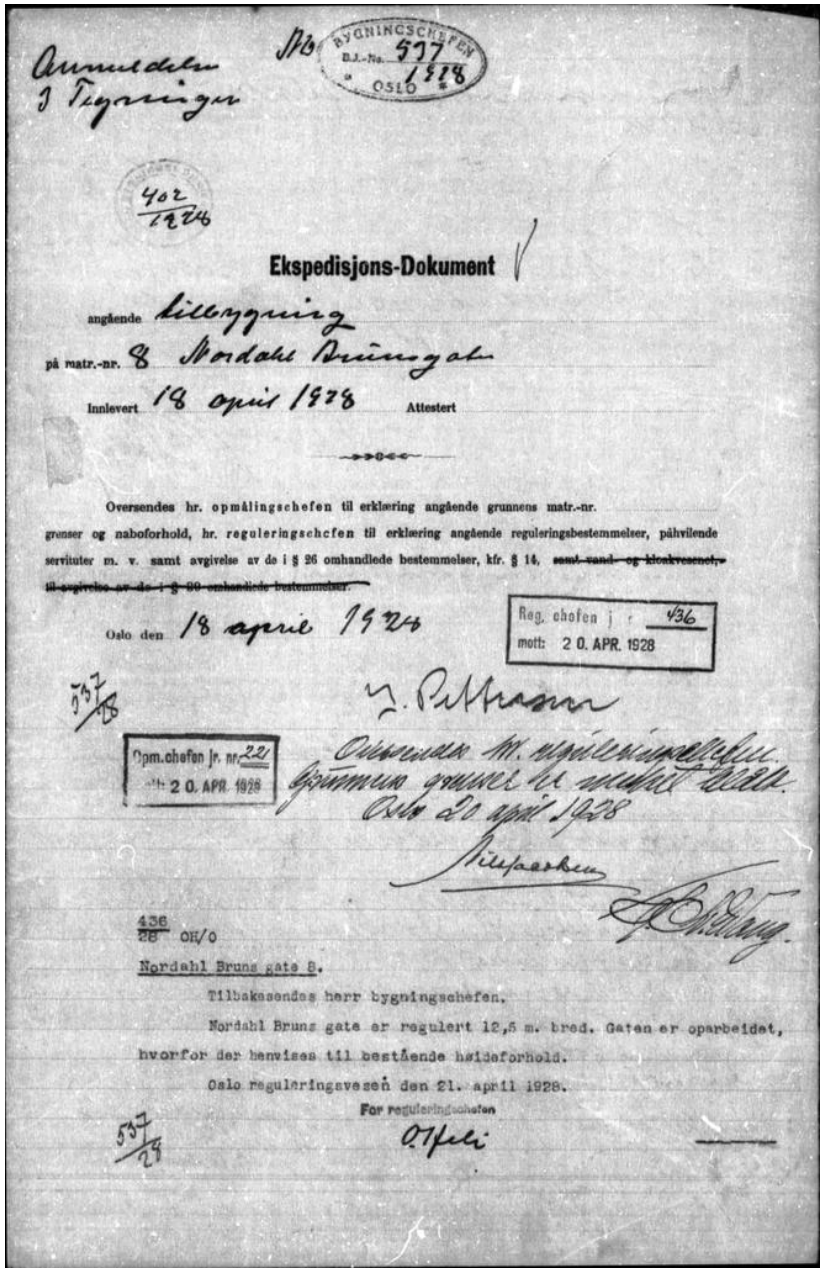
Dato: 2.september 1959.

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

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

10 000 - 11-58 - E.A.



Anmeldelse i Tegninger

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 537 1928 OSLO

402 1924

Ekspedisjons-Dokument

angående tilbygning

på matr.-nr. 8 Nordahl Brunsgate

Innlevert 18 april 1928 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, ~~samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 30 omhandlede bestemmelser.~~

Oslo den 18 april 1928

Reg. chefen j. nr. 436 mott: 20. APR. 1928

537/28

Opm.chefen jr. nr. 22 mott: 20. APR. 1928

Oversendes hr. opmålingssjefen. Grunnens grenser og naboforhold. Oslo 20 april 1928

436/28 OH/O

Nordahl Bruns gate 8.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

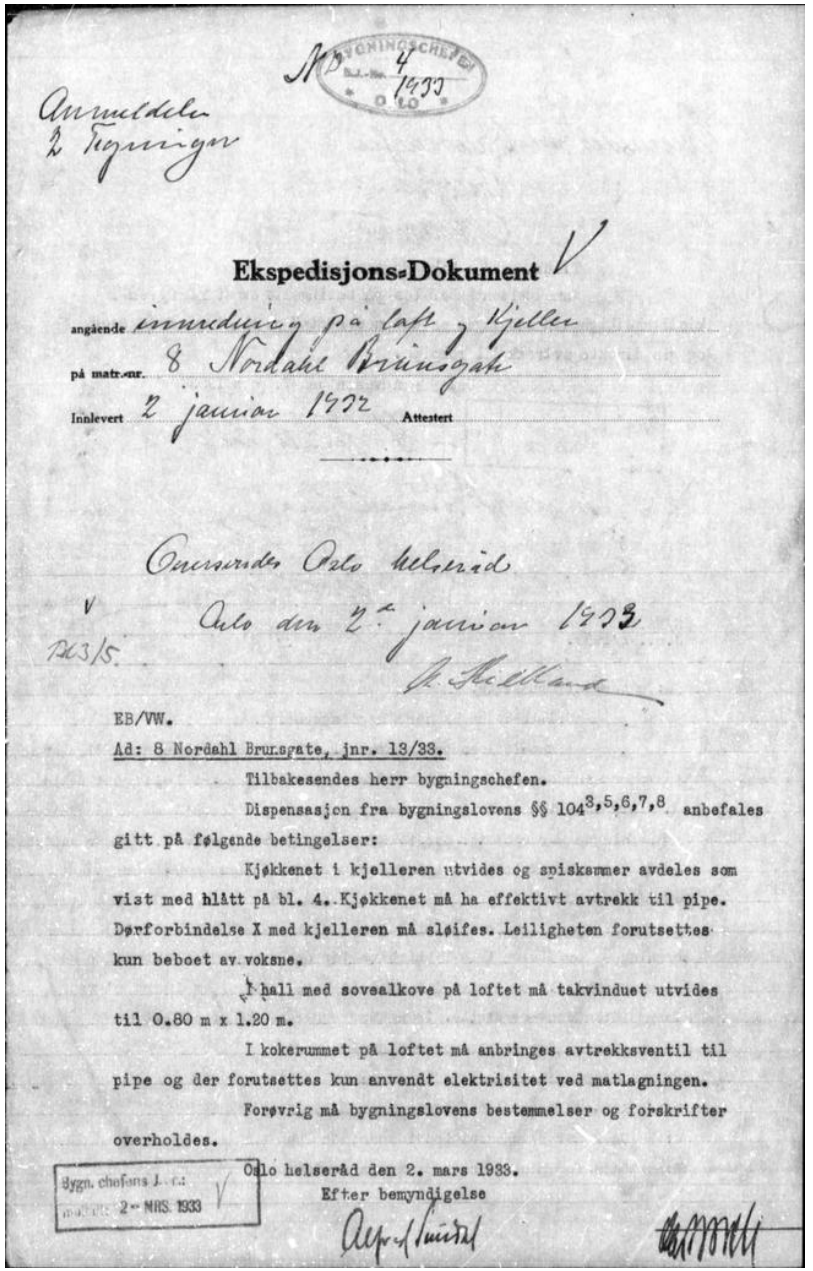
Nordahl Bruns gate er regulert 12,5 m. bred. Gaten er oparbeidet, hvorfor der henvises til bestående høideforhold.

Oslo reguleringsvesen den 21. april 1928.

For reguleringschefen

537/28

090



BYGNINGSCHEFEN
Bl.-No. 4
1933
OSLO

Anmeldelse
2 Tegninger

Ekspedisjons-Dokument V

angående innredning på loft + kjeller
på matr.-nr. 8 Nordahl Brunsgate
Innlevert 2 januar 1933 Attestert

Overs. Oslo helseråd

V
243/5.

Oslo den 2. januar 1933
H. Hilland

EB/VW.

Ad: 8 Nordahl Brunsgate, jnr. 13/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 104 3,5,6,7,8 anbefales gitt på følgende betingelser:

Kjøkkenet i kjelleren utvides og spiskammer avdeles som vist med blått på bl. 4. Kjøkkenet må ha effektivt avtrekk til pipe. Dørforbindelse X med kjelleren må sløifes. Leiligheten forutsettes kun beboet av voksne.

I hall med sovealkove på loftet må takvinduet utvides til 0.80 m x 1.20 m.

I kokerummet på loftet må anbringes avtrekksventil til pipe og der forutsettes kun anvendt elektrisitet ved matlagningen.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser og forskrifter overholdes.

Bygn. chefens J. nr. 2 MRS. 1933 V

Oslo helseråd den 2. mars 1933.
Efter bemyndigelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen
Røahellinga 12
0755 OSLO

Dato: 03.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201107042-22 Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 8	Eiendom:	208/453/0/0
Tiltakshaver:	NGB 8 AS ved Breor utvikling AS	Adresse:	Pb. 7096 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Sivilingeniør Ragnar H. Jacobsen	Adresse:	Røahellinga 12, 0755 OSLO
Tiltakstype:	Skole/høyskole	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - NORDAHL BRUNS GATE 8

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.08.2013.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107042			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	A100	19.01.2011	1/15
Plan U. etasje	A-201	04.10.2010	1/26
Plan 1. etasje	A-202	04.10.2010	1/27
Plan 2. og 3. etasje	A-203	04.10.2010	1/28
Plan 4. etasje	A-204	04.10.2010	1/29
Plan hems - Tårnrom	A-205	04.10.2010	1/30
Snitt	A-302	04.10.2010	1/31
Fasade nord	A-401	10.11.2010	1/32
Fasade sør	A-402	04.10.2010	1/33
Fasade vest	A-403	04.10.2010	1/34
Fasade øst	A-404	04.10.2010	1/35

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

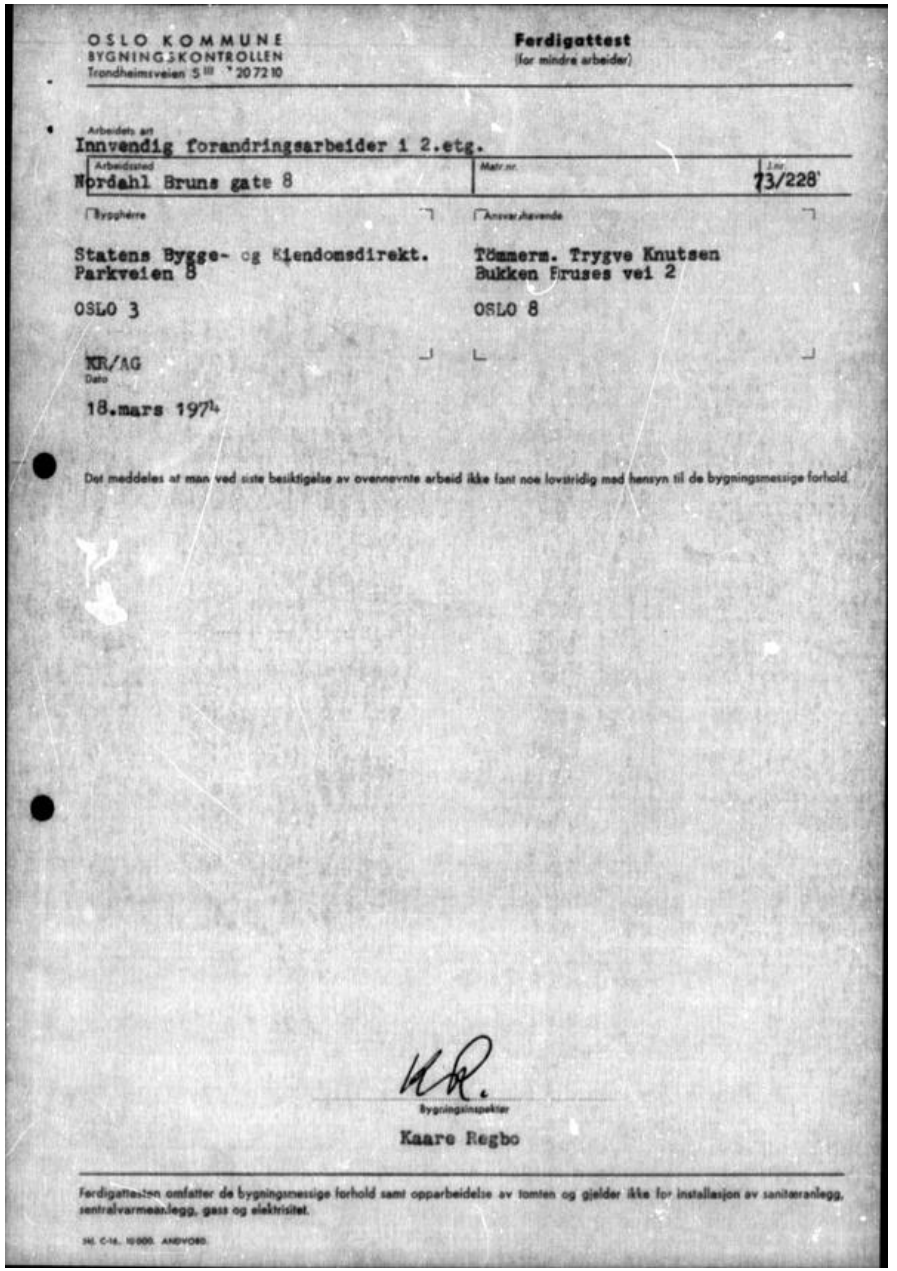
Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.10.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
NGB 8 AS ved Breor utvikling AS, Pb. 7096 St.Olavs plass, 0130 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ☎ 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innvendig forandringsarbeider i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordahl Bruns gate 8		73/228'

Byggherre

Statens Bygge- og Eiendomsdirekt.
Parkveien 8

OSLO 3

Ansvarshavende

Tømmerm. Trygve Knutsen
Bukken Bruses vei 2

OSLO 8

KR/AG
Dato

18.mars 1974

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

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

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

NS. C-16. 10 000. ANDVORD.

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 208 /453 /0 /0

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygning	80478976	619 - Annen skolebygning	Tatt i bruk	Undervisning	23	5	1468	0	1468	30.10.2013	N:6643651 Ø:597391	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H05	0	19	0	19	0	0
H04	4	262	0	262	0	0
H03	6	303	0	303	0	0
H02	6	303	0	303	0	0
H01	6	303	0	303	0	0
K01	1	278	0	278	0	0
sum	23	1468	0	1468	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0101	33	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0102	34	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0103	60	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0104	53	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0105	32	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0106	36	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0201	33	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0202	34	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0203	60	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0204	53	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0205	32	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0206	45	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0301	33	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0302	34	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0303	60	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0304	53	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0305	32	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0306	45	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0401	55	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0402	71	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0403	65	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0404	47	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	K0101	43	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	30.10.2013

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Tatt i bruk	01.01.1868	01.01.1868

BYGNINGSREFERANSER

TYPE	REFERANSE
Kulturminne	03010202016
Journalnummer	00/1868
Journalnummer	201107042
Journalnummer	1989/0549

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
	Bruksendring fra gamle musikkonservatoriet til 23 boenheter - Løpenr. 1 Plantegninger med bolignummer i el-arkiv.	201107042	27.07.2011

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	ENDRET	KOORD/KART	PLANWEB	LINKER GULLISTE
Bygningsendring	80478976-1	619 - Annen skolebygning	Ombygging	Ferdigattest	Bolig	23	0	1468	-1449	19	30.10.2013	N:6643654 Ø:597391	PlanWeb	

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2
H05	0	19	0	19	0	0
H04	4	262	-262	0	0	0
H03	6	303	-303	0	0	0
H02	6	303	-303	0	0	0
H01	6	303	-303	0	0	0
K01	1	278	-278	0	0	0
sum	23	1468	-1449	19	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0101	33	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0102	34	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0103	60	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0104	53	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0105	32	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0106	36	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0201	33	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0202	34	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011

030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0203	60	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0204	53	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0205	32	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0206	45	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0301	33	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0302	34	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0303	60	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0304	53	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0305	32	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0306	45	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0401	55	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0402	71	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0403	65	1	1	3	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	H0404	47	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011
030115090 NORDAHL BRUNS GATE 8	K0101	43	1	1	2	Bolig	Kjøkken	208/453/0/0	28.07.2011

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Rammetillatelse	01.07.2011	28.07.2011
Igangsettingstillatelse	07.03.2013	20.03.2013
Ferdigattest	03.10.2013	30.10.2013

BYGNINGSREFERANSER

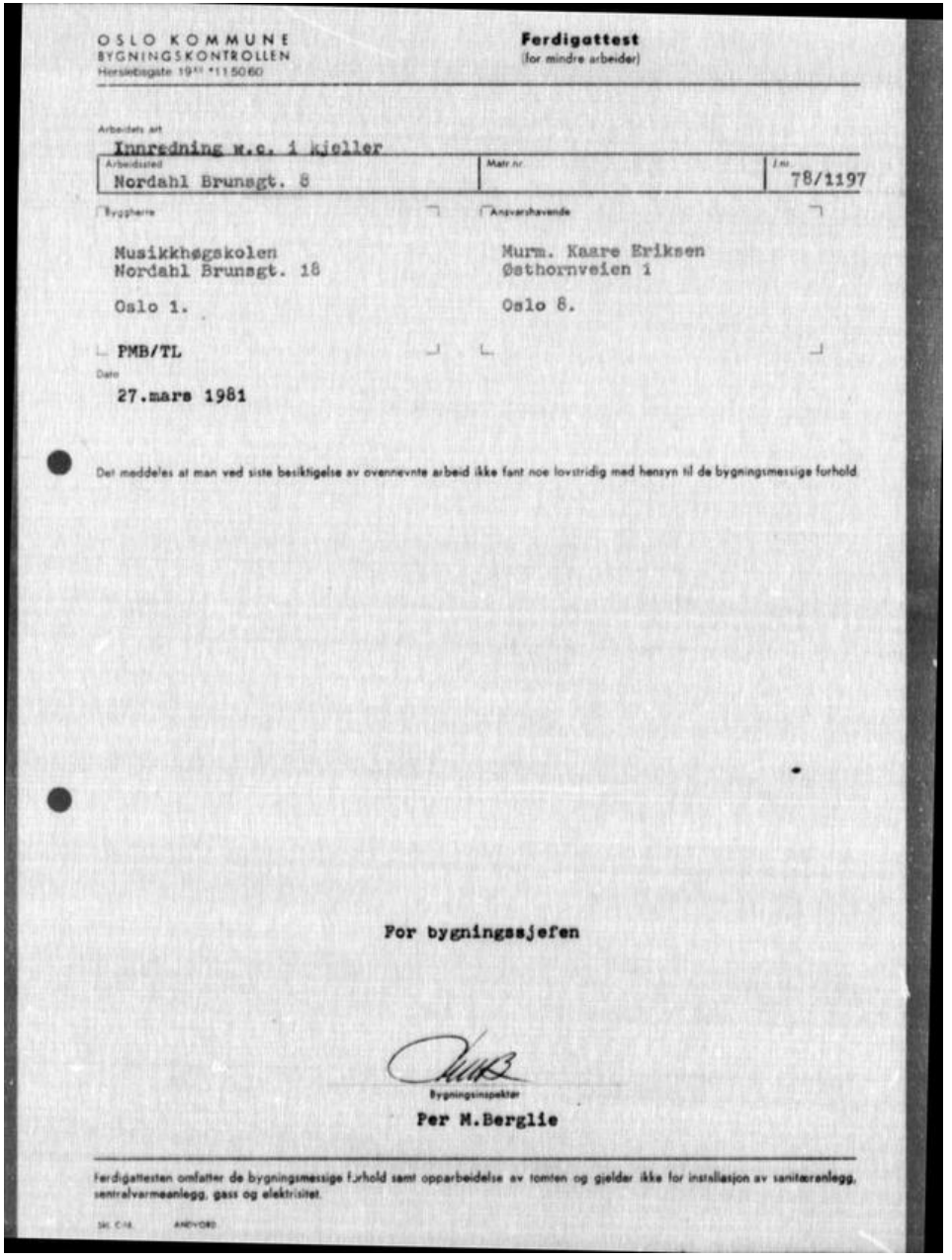
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	201107042
Dato ferdigattest	03-10/2013

BYGNINGSKOMMENTARER

TYPE	TEKST	SAKSNR	DATO
	Ved ferdigattest må bygningstype og næringsgruppe endres fra 619 til 142 og P til X.	201107042	20.03.2013

SEFRAK

SEFRAKMINNE er registrert på bygningen. Vis egenskaper



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibgate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning m.v. i kjeller

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Nordahl Brunsgt. 8		78/1197

Bygherre

Musikkhøgskolen
Nordahl Brunsgt. 18

Oslo 1.

Ansvarshavende

Murm. Kaare Eriksen
Østhornveien 1

Oslo 8.

PMB/TL

Dato
27.mars 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

SKI. C-14. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Trondheimsveien 5 (02)602020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
På/Ombygging (skole) / Skole

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordahl Bruns gate 8	208/0453	89/0549-I

Byggherre
Statens Bygge og Eiendomsdir.
P.B. 8106 Dep.

0032 OSLO

Ansvarshavende
Nils M Kleppe
Rolf Furuset Entrep.

2072 DAL

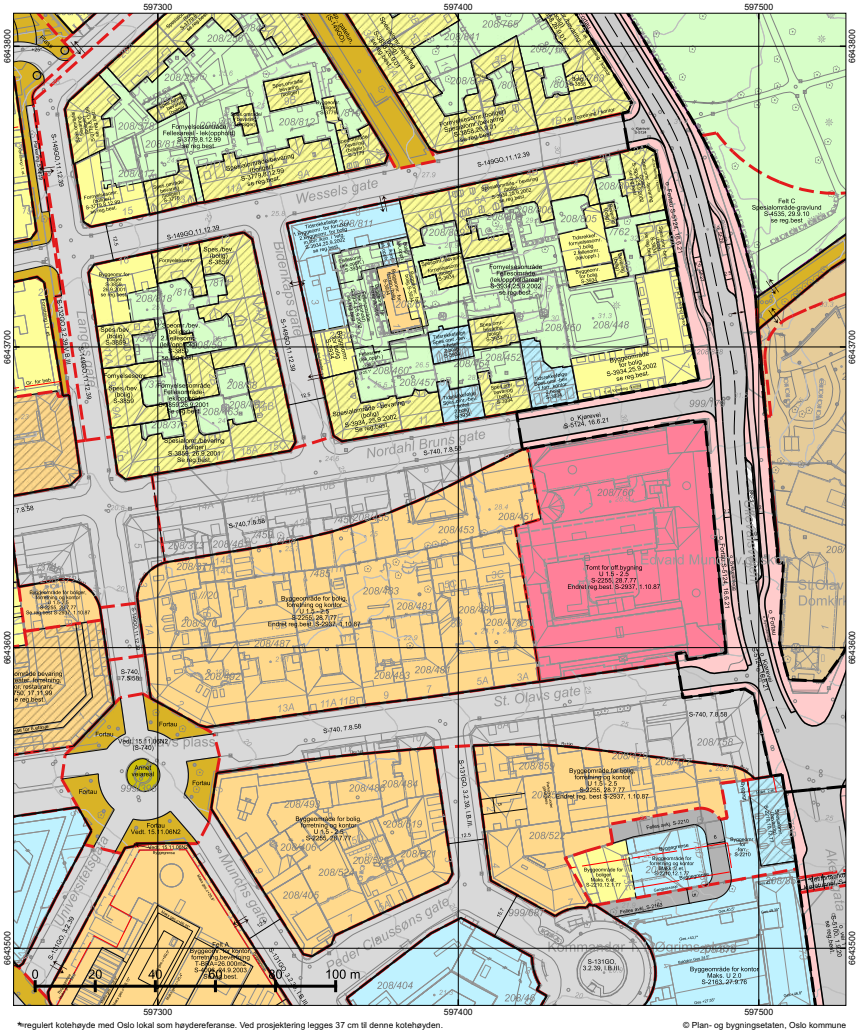
Dato 11.03.92

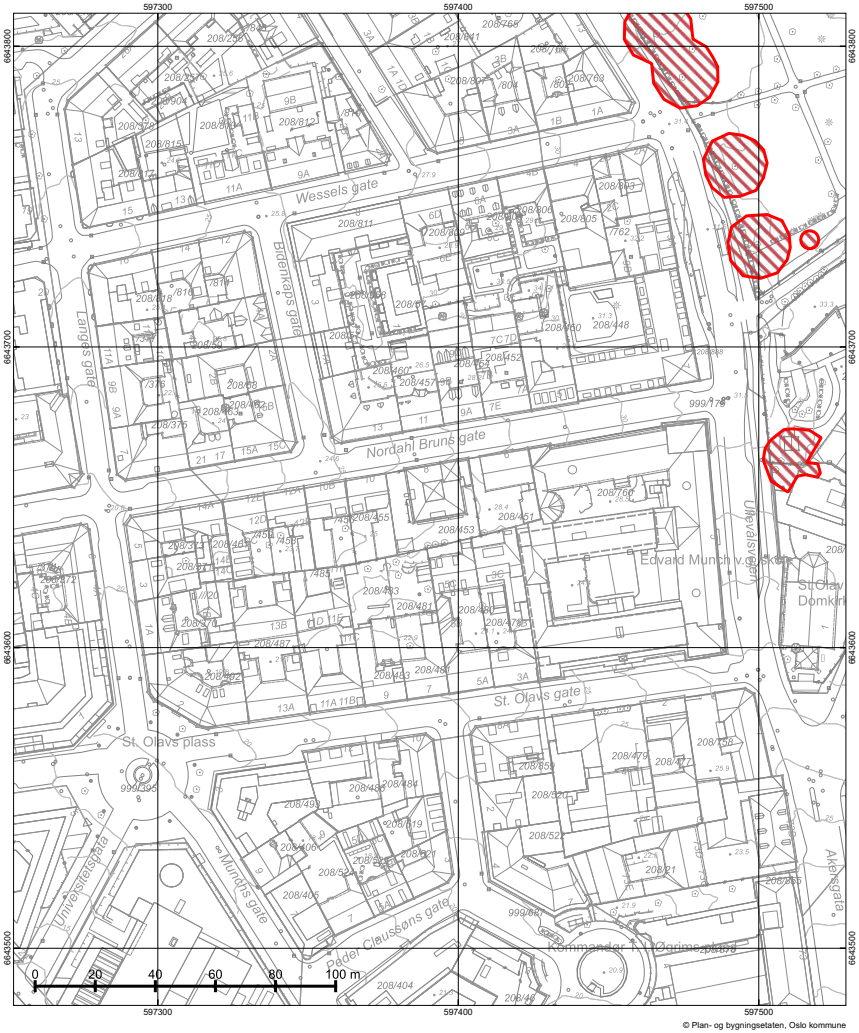
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Solheim
Avd.ing. II

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


597300
597400
597500
6643800
6643700
6643600
6643500
Wessels gate
Nordahl Bruns gate
St. Olavs gate
Ole Vigs gate
Ole Clausens gate
Kirkeveien
Rådhusgata
Rådhusplassen
Kommandør Christensens plass
Fritz Hansens plass
Fortau
Kjørevei
Fortau
Vedt. 15.11.06N2
(S-740)
Annet veiareal
Fortau
Vedt. 15.11.06N2
Vedt. 15.11.06N2
Fortau



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

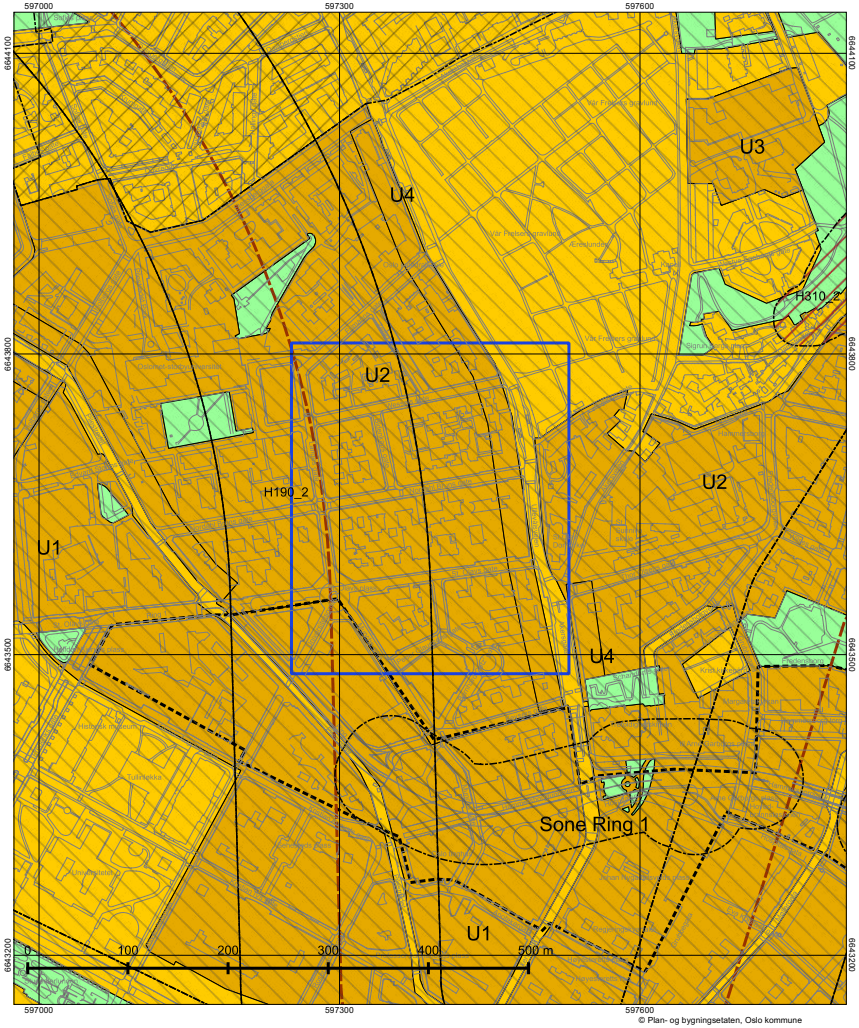
Dato: 15.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 330047/ 86517075
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: NORDAHL BRUNS GATE 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/453

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330047/86517075
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0330/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordahl Bruns gate 8 0165 OSLO

Betegnelse: Gnr 208, bnr 453 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no