NORDVIK

# Johannes Bruns gate 12C

1 soverom | 44 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# JohannesBruns gate 12C

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 19 | Om boligen |
| 30 | Nabolagsprofil |
| 32 | Egenerklæringsskjema |
| 39 | Tilstandsrapport |
| 62 | Andre vedlegg |
| 91 | Kontaktinfo |
| 94 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 97 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 98 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 09.03.2026

# Nøkkelinformasjon



## Lys og delikat 2-roms - Balkong på 9 kvm - Heis - God planløsning - Skjermet & attraktiv beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 300 000,-** |
| Omkostninger | **135 480,-** |
| Totalpris | **5 500 339,-** |
| Fellesgjeld | **64 859,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 241,-** |
| BRA-i | **44 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2002** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

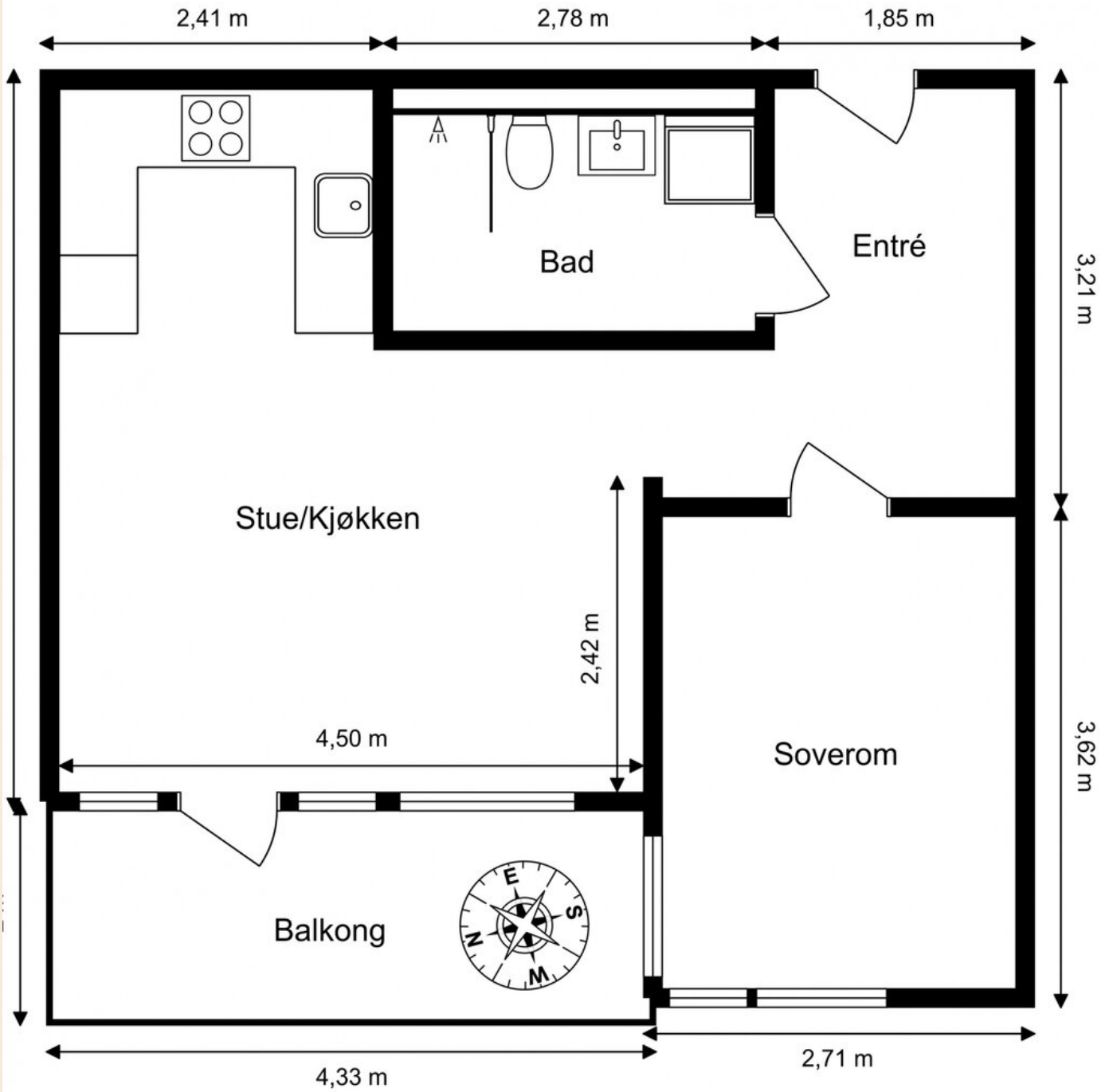
Nordvik v/Hanna Skiaker har gleden av å presentere en lys og delikat 2-roms. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på hele 9 kvm! Leiligheten ligger i 4. etasje med heisadkomst, og ligger tilbaketrukket og attraktivt til på Bolteløkka/Bislett.

Lys og delikat 2-roms
Herlig balkong på hele 9 kvm
Parkettgulvet ble slipt og lakket i 2026
Kjøkken med behov for modernisering
Mulighet for å leie parkeringsplass*
4.etasje med heisadkomst
God planløsning
Kjellerbod på 5 kvm

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 5 kvm

## Johannes Bruns gate 12C 0452 OSLO
### 4. Etasje




Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.






































12C







# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
36-0477/25

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Johannes Bruns gate 12C, 0452 OSLO
Gnr 217, bnr 201, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Torbjørn Berger

**Kjøpesum og omkostninger**
5 300 000,- (Prisantydning)
64 859,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 364 859,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
134 100,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
135 480,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 480,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 500 339,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 513 339,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
2002

**Etasje**
4

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Soverom, bad, entré, stue/kjøkken
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 9 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Det er felles bakgård med plen og sittegruppe.

**Innhold**
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken soverom og bad.

Entré/gang:
Velkommen inn! Lys og romslig entré med god plass til sko og yttertøy. For ytterligere oppbevaring er det satt inn praktisk garderobeskap. Du har også naturlig plass til en kommode/skohylle samt plass til knagger for å henge av deg yttertøy. Veggene er malt i et lyst fargevalg og gulvet er belagt med parkett. Det er adkomst via felles trappeoppgang med heis.Stue med utgang til balkong:

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lys og luft. God plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Overflatene er malt i et lyst fargevalg og gulvet er belagt med parkett.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong med på 9 kvm med god plass til diverse utemøblement, planter og grill (elektrisk grill og gassgrill er tillatt ifølge husordensreglene). Balkongen har nydelig ettermiddags- og kveldssoll, så her kan du nyte varme sommerdager!

Kjøkken:
Leiligheten har en sosial planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning. Sigdal kjøkkeninnredning fra 2003 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap. Det er godt med skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Soverom:
Lyst og romslig soverom. Her har du god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side, og kommode eller garderobeskap. Alternativt kan man innrede en kontorplass i hjørnet.

Baderom:
Lyst og flislagt baderom fra tidlig 2000-tallet med elektriske varmekabler i gulv. Baderommet er av god størrelse og inneholder servant, vegghengt toalett, dusjløsning. Videre er det opplegg for vaskemaskin, så her har du alt du trenger på baderommet! Vaskemaskinen medfølger kjøpet.

**Parkering**
Det følger ikke med garasjeplass til leiligheten, men det kan være mulighet for å leie plass i sameiets garasjekjeller privat dersom det er ledig. Kontakt styret i sameiet for nærmere opplysninger.

Styreleder informerer om følgende pr. 25.02.2026:
Det er totalt 29 leiligheter og 19 garasjeplasser i sameiet. Hver garasjeplass er privat og tilhører den enkelte leilighet. Noen av plassene leies ut privat. De fleste garasjeplassene er utstyrt med elbillader, og det er også mulig å installere lader der dette ikke allerede er på plass.

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

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

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av pakning på lokal stoppekran til badet, etter anbefaling fra sameiet ca 2010. Tok 2 min, ikke fakturert. Utbedring av fuger og silikonfuger på baderomsgulv, i dusjområdet. Februar 2026 Mørch&Koldre mur og flis AS.

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?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En del arbeider er utført via sameiet. Rens av ventilasjonsanlegg 2026 Spyling av avløpsrør 2022. Yttervegger vasket og malt 2018. Branntetting av kanaler og branndører 2021. Utbedring av mindre lekkasjer i balkonger i øverste etasjer. Flislegging av trapper og gulv i interne fellesarealer 2012.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spyling av avløpsrør 2022, firma ukjent.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja. Beskriv: Ventilasjonsrens 29-30.januar 2026 Ellers vedlikehold i regi av sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer på soverom og lengst til høyre i stue skiftet ca 2008, etter reklamasjonssak i regi av sameiet. Resterende vinduer i stue og i balkongdør skiftet 2026, grunnet kosmetisk feil på lydisolerende innerfolie.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 27.03.2004. Radonmannen AS Ingen tiltak nødvendig Styret besitter dokumentasjon.

Feil og mangler:
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)
Svar: Ja. Beskriv: Noe dårlig helning på garasjegulv kunne gi problemer ved store regnskyll. Rettet med legging av ekstra drensasfalt 2016.

Offentlige og private forhold:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026.

**Bygningssakkyndig**
Holtet taskt AS

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2 lags glass og vindusventiler fra 2007/2008. Ved befaring ble det registrert treghet ved åpning og lukking på enkelte vinduer, samt skjolder og mønster i enkelte isolerglass som kunne indikere svikt i forsegling. Det ble også observert at enkelte vinduer tok noe i karm.

Etter befaring er det opplyst at tre isolerglass er skiftet av glassmester. Det foreligger faktura som dokumenterer levering og montering av nye 2 lags energiglass med lydreduserende egenskaper. Det er videre opplyst at vinduer er rengjort, smurt og justert.

Opplysningene om utførte arbeider er basert på fremlagt dokumentasjon og eieropplysninger. Det er ikke foretatt ny befaring etter at arbeidene ble utført.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre med glass fra 2008, samt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35 dB).

Ved befaring ble det registrert treghet ved åpning og lukking av balkongdør, samt skjolder og bølger i glassfelt som kunne indikere svikt i isolerglass. Det ble også observert værslitasje og sprekker i utvendige karmer.

Etter befaring er det opplyst og dokumentert at tre glassfelt er utbedret av glassmester. Ifølge fremlagt faktura og opplysninger fra eier gjaldt forholdet lydfolie/utvendig film og ikke punktering av selve isolerglasset. Det er videre opplyst at balkongdør er smurt og justert, og at utvendig treverk er skrapet og malt. Opplysningene er basert på eier og fremlagt dokumentasjon. Det er ikke foretatt ny befaring eller kontroll av arbeidene etter utførelse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong er utført i betong med rekkverk i stål/aluminium. Overflaten er behandlet med epoksy eller tilsvarende. Ved befaring fremstod overflatebehandlingen ikke gjennomgående over hele balkongflaten.

Etter befaring er det opplyst og dokumentert med bilder at balkongdekket er påført nytt strøk epoksymaling, og at utvendig treverk er skrapet og malt. Opplysningene er basert på eier og fremlagt bildedokumentasjon. Det er ikke foretatt ny befaring eller kontroll av arbeidene etter utførelse.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 15mm fra hjørne til hjørne.
Ca 7mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 13 mm  fra hjørne til hjørne.
ca 8mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Overflater
Det er påvist skader på overflater. Det er observert noe oppsprekking i himling, sprekk i hjørne på vegg, mindre knirk i gulv og manglende overgangslist enkelte steder. Parkett har sprekker i skjøter, og gulvet er ikke frittflytende da kjøkkeninnredning er montert oppå gulvet.
Konsekvens/tiltak: Forholdene er i hovedsak overflaterelaterte. Lokal utbedring kan vurderes ved behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Nivåavvik er vanlig i bruktboliger. Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å foreta avretting av gulv alene. Eventuelle tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing eller ombygging av boligen.

4.Etasje - Bad  - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel er mindre enn anbefalt. Det er registrert lokale partier med bom under fliser. Ved vanntest ble det observert stående vann i fuger, og enkelte fliser har manglende eller redusert fall lokalt.

Etter befaring er det opplyst at fuger rundt sluk er fornyet. Opplysningen er basert på eier og fremlagt dokumentasjon. Det er ikke foretatt ny befaring eller kontroll av arbeidene etter at disse ble utført.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket,

men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Forholdet kan medføre redusert avrenning mot sluk og stående vann enkelte steder. Gulvet fungerer, men med redusert effektivitet. Jevnlig observasjon anbefales, og utbedring av fallforhold bør vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

4.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rustskader i sluk.
Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og fuktpåvirkning over tid, særlig i overgang mellom sluk og tettesjikt. Jevnlig kontroll og rengjøring anbefales. Tiltak bør vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrom.

4.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Manglende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kan medføre at lekkasje ikke oppdages tidlig. Løsningen var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Riss og sprekk i sanitærutstyr vurderes som hovedsakelig kosmetisk.

4.Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Skrog til vask er oppsvulmet i bunn, og laminat har begynt å slippe lokalt. Det er registrert hakk, merker og riper på fronter, noe som er forventet ut fra alder og bruk. Det er observert tegn til tidligere fuktpåvirkning på underside av benkeplate. Hjørneskjøt i benkeplate har begynt å svelle noe, men i begrenset omfang.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Lokal utbedring eller utskifting kan vurderes ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppussing.

Vannledninger
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Hovedstoppekran til varmtvann er noe hardt og betjene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger. Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes ikke til sluk, og det mangler tettemuffer i enden av varerør. Forholdet kan medføre at lekkasjer ikke oppdages tidlig. Det anbefales merking av rørkurser og etablering av bedre løsning for håndtering av lekkasjevann. Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Tilstanden er vurdert ut fra alder.

TGIU
4.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot felles korridor.

Helse, miljø og sikkerhet
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

**Innbo og løsøre**
Følgende medfølger handelen:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Vaskemaskin på bad medfølger.
- Hyller i kjellerbod medfølger.

Det gis ingen garantier på hvitevarer i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

# Energi og oppvarming

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

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

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

**Oppvarming**
Leiligheten varmes opp via elektrisitet og elektriske varmekabler i gulv på bad.

Ventilasjonen i leiligheten skjer via naturlig tilluft gjennom vindusventiler, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvann leveres fra sentralt anlegg.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 241,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Varmtvann, internett, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, felles forsikring, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, m.m.

Felleskostnadene økte 15% 01.01.2026.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 310 319,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 241 277,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Johannes Brunsgate 12c Sameie, orgnr. 984.724.888

**Om sameiet**
Sameiet består av 29 seksjoner.

Styreleder informerer om følgende pr. 25.02.2026:
- Har dere planlagt noen rehabiliteringer? Evnt hva, når er oppstart og hvordan skal det finansieres?
Svar: Eneste sikre planlagte er bytte av varmtvannsberedere til bygget. Dette er budsjettert for.
- Har dere planer om økning i felleskostnader eller fellesgjeld
Svar: Ingen planer om økning av fellesgjeld eller felleskostnader. Sist økning i FK var nyttår. Det forventes ikke ny økning før årsskifte igjen.

- Er det andre forhold som er greit for en kjøper å vite?
Svar: Grunnet bytte av alle vannrørene i byggen starten av 2025, er vedlikehold holdt til et minimum. Andre ønsker som digitalt låssystem etc, har blitt satt på vent..

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 64 859,-pr. 24.02.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208495372
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 2 537 056,00
Innfrielsesdato: 28.02.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

18.10.2024 - Låneopptak på kr. 1 375 000, for bytte av vannledninger.
04.02.2025 - Låneopptak på kr. 450 000 Gjelder arbeidet med å bytte stoppekran og rør.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 81 538. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 150 992.
Underskudd kommer som følge av økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Dyrehold skal ikke være til unødvendig sjenanse for naboene. Lufting av dyr er ikke tillatt på fellesarealene.

**Sameiets forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr. 6651795

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 898 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er oppført på felles eiet tomt tilhørende sameiet. Tomten er bebygget med boligbygg med flere boenheter og tilhørende fellesarealer. Grunnforhold, fundamentering og terrengløsninger er ikke nærmere undersøkt som del av dette oppdraget. Adkomst skjer via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Tomtegrenser er ikke kontrollert av undertegnede.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Johannes Bruns gate 12C har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Bislett og Adamstuen - et populært boligområde med grønne omgivelser og urban småbyfølelse. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til både buss og trikk, samt kort vei til det meste av byens fasiliteter.

I Thereses gate finner du flere, nye spennende servicetilbud som Vinkassen og Roze Gastro som har blitt svært populære med lange køer og fulle bookinger. På Bislett finner du blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, LETT, apotek, Coop Extra, Kiwi, Coop Mega, Bunnpris, St. Lars, Café Laundromat, Digg Pizza, og mer. Området rundt Bislett og St. Hanshaugen byr ellers på et rikt utvalg av kaféer, restauranter, vinbarer og nisjebutikker.

Adamstuen byr på et stadig voksende og spennende nærmiljø. I området finner du blant annet hyggelige kaféer, Baker Hansen, sushi-restauranter, Ansjosen, Oslo Raw og Jungel Pizza. Like ved grøntområdet «Idioten» ligger Åpent Bakeri med populær uteservering. Området har også flere småbutikker og dagligvareforretninger som dekker hverdagsbehovet.

Det er gangavstand til både Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og restauranter som Gutta på Haugen og Pascal. Gangavstand til sentrum med alt Oslo har å by på.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter med Fresh Fitness, SATS på Bislett, Bislet bad, Bislett Stadion mfl. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St. Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet Tannlegehøyskolen på Lindern, OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen.

God offentlig kommunikasjon med trikk i umiddelbar nærhet. Trikk 17- og 18 tar deg raskt til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann. Det er kort vei til holdeplassene Adamstuen, Bislett og Vestre Aker kirke.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

# Offentlige forhold

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202207037
Saken gjelder: Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé
Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker i nærheten:
Johannes Bruns gate 12 D og E - oppføring av åtte balkonger. Det søkes om å oppføre 8 balkonger på fasade mot bakgård. Se saksnummer: 2025/13495. Status: Under behandling.

Sofies gate 72 - bruksendring av tørkeloft til to nye leiligheter, fasadeendringer. Vi har gitt rammetillatelse til bruksendring av eksisterende tørkeloft til to nye leiligheter, samt fasadeendringer som følger av dette. Det søkes om takvinduer og glugger mot gate, og om takoppbygg, inntrukken takterrasse, takvinduer og glugger mot gårdsrom. Det er nå søkt om endring av adkomsten til takterrassen slik at det oppføres tre nye takvinduer på rekke, der ett av dem er sidehengslet og ment å brukes som adkomst. Se saksnummer: 2025/08630. Status: Under behandling.

Thereses gate 32 B - bruksendring fra butikk til servering. Søknaden gjelder bruksendring av et eksisterende butikklokale på gateplan til serveringslokaler. Som følger av bruksendringen skal det også utføres en fasadeendring i form av etablering av ventilasjonsluke mot bakgård. Tiltaket gjennomføres i Thereses gate 32 B på Bislet. Vi minner om at eventuelle skilt for bedriften må søkes om i en egen sak og behandles etter Skilt- og reklameplan for Oslo. Se saksnummer: 2025/22949. Status: Under behandling.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
1927/921055-1/105 21.07.1927 BEST OM GARASJE/PARKERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 201

1950/301009-2/105 26.04.1950 BESTEMMELSE OM VANNRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/307130-1/105 03.10.1953 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 201

1957/502172-1/105 09.03.1957 BEST. OM ADKOMSTRETT
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 201

Gårdsnummer 217, Bruksnummer 201, Seksjonsnummer 17 i 0301 OSLO kommune
1962/508363-1/105 04.06.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 201

2000/11975-1/105 29.02.2000 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 202
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 201

2002/45784-4/105 10.07.2002 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1682
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 19, 22, 28.
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

2000/19477-1/105 04.04.2000 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 495
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 201

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 600,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 395,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 9. mars 2026

**Ansvarlig megler**
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

**Megler**
Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93000035

**Megler 2**
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

**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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

# Johannes Bruns gate 12C

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 173 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 366 elever, 19 klasser | 4 min 0.3 km |
| **Ila skole (1-7 kl.)** | 550 elever, 28 klasser | 15 min 1.2 km |
| **Marienlyst skole (1-10 kl.)** | 975 elever, 70 klasser | 16 min 1.3 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 417 elever, 24 klasser | 8 min 0.7 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 412 elever, 30 klasser | 9 min 0.8 km |
| **Heltberg Bislett** | | 8 min |
| **Akademiet videregående skole O...** | 450 elever | 9 min 0.8 km |

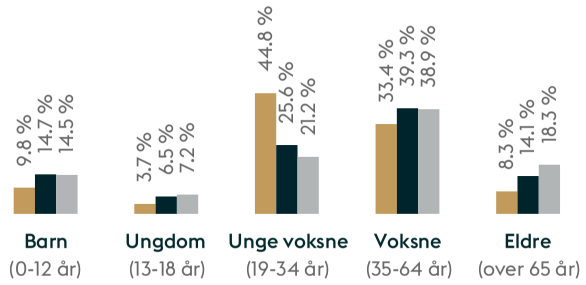
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Stensgata** | Linje 17, 18 | 2 min 0.1 km |
| **Stensgata** | Linje 19N | 2 min 0.1 km |
| **Majorstuen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 19 min 1.5 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 23 min 1.9 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 10 min 3.5 km |

## Barnehager

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

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

### Naboskapet

Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Ullevålsvn. spesialskole | 2 min |
| Stensparken - balløkke | 3 min |
| The Work Out | 3 min |
| EVO Adamstuen | 5 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Torbjørn Berger | 9578-5999-4-1830878 | 2026-02-27 14:10:39 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. feb. 2026

Oppdragsnummer
36-0477/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Johannes Bruns gate 12C, 0452 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bislett

**Selgere**
Torbjørn Berger

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
8. desember 2005

**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?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 6651795
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bytte av pakning på lokal stoppekran til badet, etter anbefaling fra sameiet ca 2010. Tok 2 min, ikke fakturert. Utbedring av fuger og silikonfuger på baderomsgulv, i dusjområdet. Februar 2026 Mørch&Koldre mur og flis AS

---

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

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeider utført på disse punktene

---

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

---

**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:** En del arbeider er utført via sameiet. Rens av ventilasjonsanlegg 2026 Spyling av avløpsrør 2022 Yttervegger vasket og malt 2018 Branntetting av kanaler og branndører 2021 Utbedring av mindre lekkasjer i balkonger i øverste etasjer Flislegging av trapper og gulv i interne fellesarealer 2012

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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:** Spyling av avløpsrør 2022, firma ukjent

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Ventilasjonsrens 29-30.januar 2026 Ellers vedlikehold i regi av sameiet

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vinduer på soverom og lengst til høyre i stue skiftet ca 2008, etter reklamasjonssak i regi av sameiet. Resterende vinduer i stue og i balkongdør skiftet 2026, grunnet kosmetisk feil på lydisolerende innerfolie.

---

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** 27.03.2004 Radonmannen AS Ingen tiltak nødvendig Styret besitter dokumentasjon

---

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Noe dårlig helning på garasjegulv kunne gi problemer ved store regnskyll. Rettet med legging av ekstra drensasfalt 2016.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstrapport 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 36-0477/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Torbjørn Berger** | **2026-02-27** |

Identifikasjon

Torbjørn Berger

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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Johannes Bruns gate 12C , 0452 OSLO  OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 201, snr. 17

**Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²**




**Befaringsdato:** 26.01.2026 **Rapportdato:** 08.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1345 **Eiendomsverdi ref nr:** WE6509

**Foretak:** Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

HOLTET TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



**Rapportansvarlig**



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje i et etablert boligsameie på Bolteløkka i Oslo. Området består av bymessig boligbebyggelse med murgårder og boligblokker, og har nærhet til handel, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Det er kort gangavstand til flere sentrale deler av byen, samt til grønne rekreasjonsområder som St. Hanshaugen og nærliggende parker.

Leiligheten har en funksjonell planløsning med entré, stue med kjøkkenløsning, soverom og bad. Fra stue er det adkomst til balkong. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte flater på vegger og malte himlingsflater. Takhøyden er målt til cirka 2,43 meter i stue, som gir rommene gode bruksegenskaper. Etasjeskiller antas utført i betong, i tråd med byggets konstruksjon og oppføringstidspunkt.

Kjøkkenet er plassert i åpen løsning mot stue og har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, samt hvitevarer som kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Badet er etablert med flislagte gulv og vegger, malt himling og elektriske varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk.

Bygningen er oppført tidlig på 2000 tallet, og konstruksjoner, materialbruk og tekniske løsninger må ses i sammenheng med byggeskikk og gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Ventilasjonen i leiligheten skjer via naturlig tilluft gjennom vindusventiler, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er sentralt varmtvannsanlegg, og elektrisk anlegg med automatsikringer plassert i sikringsskap i entré.

Eiendommen er oppført på felles eiet tomt tilhørende sameiet og er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkledninger. Adkomst skjer via offentlig vei.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en objektiv og overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand sett opp mot forventet utførelse, alder og normal levetid for tilsvarende bygninger. Rapporten må leses i sin helhet, og vurderinger under de enkelte bygningsdeler må ses i sammenheng med beskrivelsen av konstruksjoner og øvrige forhold i rapporten.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som boligbygg med flere boenheter, med bærende konstruksjoner i betong. Fasader, vinduer, ytterdører og balkonger inngår i hovedsak som felles bygningsdeler og forvaltes av sameiet. Leiligheten har balkong utført i betong med rekkverk i metall. Vinduer er utført som malte trevinduer med isolerglass, og ytterdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert. Utvendige løsninger er representative for byggets type og oppføringsperiode.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en funksjonell og oversiktlig planløsning med rom for varig opphold bestående av stue med kjøkkenløsning, soverom, entré og bad. Innvendige overflater er utført med materialer som er vanlige for byggets alder, herunder parkett på gulv og malte flater på vegger og himling. Etasjeskiller antas utført i betong, noe som gir stabile konstruksjonsforhold. Takhøyden er målt til cirka 2,43 meter i stue, som bidrar til gode romforhold. Leiligheten fremstår med en gjennomgående løsning som er tilpasset byggets konstruksjon og oppføringstidspunkt.

VÅTROM Gå til side

Badet er etablert med flislagte gulv og vegger samt malt himling. Det er elektriske varmekabler i gulv og mekanisk ventilasjon via avtrekk. Rommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Utførelse, materialvalg og tekniske løsninger er typiske for perioden rundt tidlig 2000-tall. Badet er utformet med hensyn til funksjon og daglig bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er plassert i åpen løsning mot stue og har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert kjøl -/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk skjer via mekanisk avtrekksløsning. Kjøkkenet er funksjonelt utformet og tilpasset leilighetens størrelse og planløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har innvendige vannledninger utført som rør-i-rør-system i plast, ført til rørskap. Avløpsrør i leiligheten er hovedsakelig av plast, med tilknytning til felles avløpssystem i bygningen. Varmtvann leveres fra sentralt anlegg. Ventilasjon skjer via naturlig tilluft gjennom ventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er oppført på felles eiet tomt tilhørende sameiet. Tomten er bebygget med boligbygg med flere boenheter og tilhørende fellesarealer. Grunnforhold, fundamentering og terrengløsninger er ikke nærmere undersøkt som del av dette oppdraget. Adkomst skjer via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Tomtegrenser er ikke kontrollert av undertegnede.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

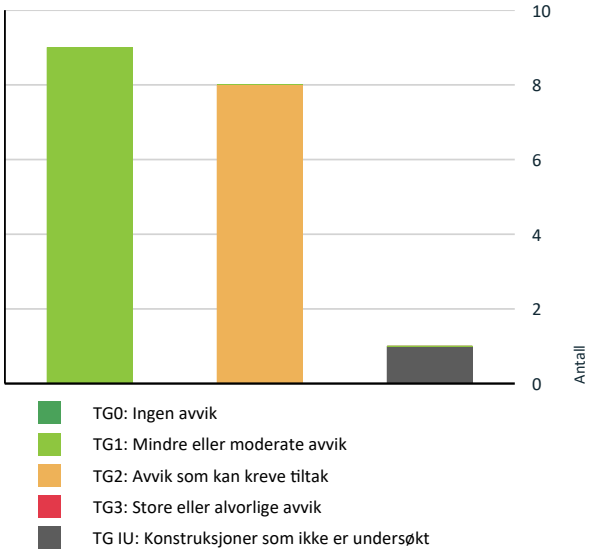
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 4.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2002

**Kommentar**
Fra Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Objektet benyttes som bolig.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Kommentar**

Bygningen har malte trevinduer med 2 lags glass og vindusventiler fra 2007/2008. Ved befaring ble det registrert treghet ved åpning og lukking på enkelte vinduer, samt skjolder og mønster i enkelte isolerglass som kunne indikere svikt i forsegling. Det ble også observert at enkelte vinduer tok noe i karm.

Etter befaring er det opplyst at tre isolerglass er skiftet av glassmester. Det foreligger faktura som dokumenterer levering og montering av nye 2 lags energiglass med lydreduserende egenskaper. Det er videre opplyst at vinduer er rengjort, smurt og justert.

Opplysningene om utførte arbeider er basert på fremlagt dokumentasjon og eieropplysninger. Det er ikke foretatt ny befaring etter at arbeidene ble utført.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

**Kommentar**

Bygningen har malt balkongdør i tre med glass fra 2008, samt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35 dB).

Ved befaring ble det registrert treghet ved åpning og lukking av balkongdør, samt skjolder og bølger i glassfelt som kunne indikere svikt i isolerglass. Det ble også observert værslitasje og sprekker i utvendige karmer.

Etter befaring er det opplyst og dokumentert at tre glassfelt er utbedret av glassmester. Ifølge fremlagt faktura og opplysninger fra eier gjaldt forholdet lydfolie/utvendig film og ikke punktering av selve isolerglasset. Det er videre opplyst at balkongdør er smurt og justert, og at utvendig treverk er skrapet

og malt. Opplysningene er basert på eier og fremlagt dokumentasjon. Det er ikke foretatt ny befaring eller kontroll av arbeidene etter utførelse.





### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Kommentar**

Balkong er utført i betong med rekkverk i stål/aluminium. Overflaten er behandlet med epoksy eller tilsvarende. Ved befaring fremstod overflatebehandlingen ikke gjennomgående over hele balkongflaten.

Etter befaring er det opplyst og dokumentert med bilder at balkongdekket er påført nytt strøk epoksymaling, og at utvendig treverk er skrapet og malt. Opplysningene er basert på eier og fremlagt bildedokumentasjon. Det er ikke foretatt ny befaring eller kontroll av arbeidene etter utførelse.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Kommentar**

Innvendig er det parkett på gulv. Vegger har malte plater og betong. Himling er utført med malte betongelementer. Det er observert noe oppsprekking i himling, mindre knirk i gulv og manglende overgangslist enkelte steder. Det er også registrert sotavleiringer rundt vindusventiler.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader på overflater.

Det er observert noe oppsprekking i himling, sprekk i hjørne på vegg, mindre knirk i gulv og manglende overgangslist enkelte steder. Parkett har sprekker i skjøter, og gulvet er ikke frittflytende da kjøkkeninnredning er montert oppå gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Forholdene er i hovedsak overflaterelaterte. Lokal utbedring kan vurderes ved behov.

# Tilstandsrapport






## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Kommentar**

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 15mm fra hjørne til hjørne.
Ca 7mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 13 mm  fra hjørne til hjørne.
ca 8mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Nivåavvik er vanlig i bruktboliger. Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å foreta avretting av gulv alene. Eventuelle tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing eller ombygging av boligen.

## TG 1 Innvendige dører

**Kommentar**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det mangler deksel i låsehull på én dør. Det er registrert mindre merker på dør terskel.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 4.ETASJE > BAD

#### Generell

**Kommentar**

Aktuelle byggeforskrifter er tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest.

### 4.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Kommentar**

Veggene har fliser. Himling er malt. Ved befaring ble det registrert avvik i enkelte fuger samt svertesopp i silikonfuger.

Etter befaring er det opplyst at silikon i overgang mellom vegg og gulv er fornyet, og at fuger på vegg med glassbyggestein er renset og behandlet. Opplysningene er basert på eier og fremlagt dokumentasjon. Det er ikke foretatt ny befaring eller kontroll av arbeidene etter at disse ble utført.

### 4.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

**Kommentar**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca 18 mm på en meter fra sluk . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er Ca 20 mm .

**Vurdering av avvik:**

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel er mindre enn anbefalt. Det er registrert lokale partier med bom under fliser. Ved vanntest ble det observert stående vann i fuger, og enkelte fliser har manglende eller redusert fall lokalt.

Etter befaring er det opplyst at fuger rundt sluk er fornyet. Opplysningen er basert på eier og fremlagt dokumentasjon. Det er ikke foretatt ny befaring eller kontroll av arbeidene etter at disse ble utført.

**Konsekvens/tiltak**

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forholdet kan medføre redusert avrenning mot sluk og stående vann enkelte steder. Gulvet fungerer, men med redusert effektivitet. Jevnlig observasjon anbefales, og utbedring av fallforhold bør vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

# Tilstandsrapport







## 4.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Kommentar**

Det er plastsluk tilknyttet stålrør. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Ved befaring ble det observert en synlig sprekk/merkedannelse i klemring. Klemringen fremstod ikke løs. Etter befaring er det opplyst at sluket er inspisert av rørlegger, som vurderer forholdet som en ripe uten betydning for funksjon. Opplysningen er basert på eier og ikke kontrollert ved ny befaring.

**Vurdering av avvik:**

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

**Konsekvens/tiltak**

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og fuktpåvirkning over tid, særlig i overgang mellom sluk og tettesjikt. Jevnlig kontroll og rengjøring anbefales. Tiltak bør vurderes ved fremtidig oppgradering av våtrom.

# Tilstandsrapport







4.ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Kommentar**

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Manglende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne kan medføre at lekkasje ikke oppdages tidlig. Løsningen var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Riss og sprekk i sanitærutstyr vurderes som hovedsakelig kosmetisk.





4.ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator tilknyttet Villavent-anlegg.

4.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Kommentar**

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot felles korridor.

## KJØKKEN

### 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Kommentar**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Innredningen er levert av Sigdal.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Skrog til vask er oppsvulmet i bunn, og laminat har begynt å slippe lokalt. Det er registrert hakk, merker og riper på fronter, noe som er forventet ut fra alder og bruk. Det er observert tegn til tidligere fuktpåvirkning på underside av benkeplate. Hjørneskjøt i benkeplate har begynt å svelle noe, men i begrenset omfang.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Lokal utbedring eller utskifting kan vurderes ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppussing.









### 4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Kommentar**

Det er mekanisk avtrekk i boenheten via avtrekksanlegg (Villavent).

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Kommentar**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Hovedstoppekran til varmtvann er noe hardt og betjene.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger. Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes ikke til sluk, og det mangler tettemuffer i enden av varerør. Forholdet kan medføre at lekkasjer ikke oppdages tidlig. Det anbefales merking av rørkurser og etablering av bedre løsning for håndtering av lekkasjevann. Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering.



### TG 2 Avløpsrør

**Kommentar**

Innvendig i leiligheten er avløpsrør hovedsakelig utført i plast. Sluk er av plast og stål/jern

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstanden er vurdert ut fra alder.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

**Kommentar**

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk via Villavent på kjøkken og bad, med tilluft via vindusventiler.

## TG 1 Varmtvannstank

**Kommentar**

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

**Kommentar**

Sikringsskap er lokalisert i entre og er utført med automatsikringer

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ukjent**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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?
   **Nei**

**Generell kommentar**

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.

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.

# Tilstandsrapport





## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Kommentar**

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

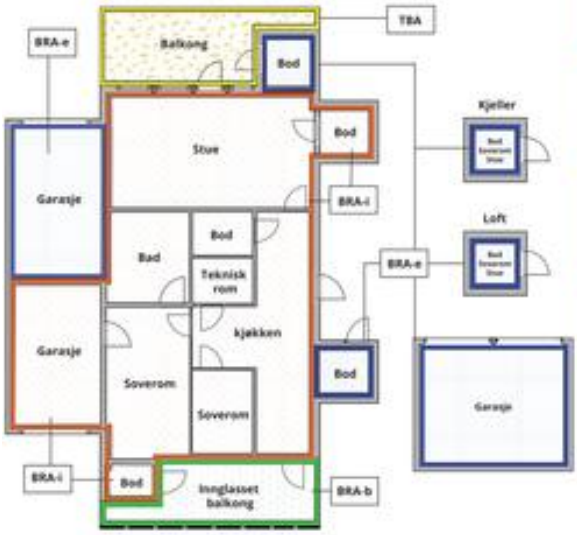
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4.Etasje | 44 | | | 44 | 9 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **44** | **5** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **49** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4.Etasje | Soverom, bad, entré, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Takhøyde er målt til 2,43 m i stue

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.1.2026 | Nikolai Norr | Takstingeniør |
| | Torbjørn Berger | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 217 | 201 | | 17 | 898 m² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Ikke relevant |

**Adresse**
Johannes Bruns gate 12C

**Hjemmelshaver**
Berger Torbjørn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Johannes Bruns gate på Bolteløkka i Oslo, et etablert boligområde med kvartalsbebyggelse bestående av murgårder og boligblokker. Området er preget av bymessig struktur med rolige boligstrøk i kombinasjon med nærhet til sentrumsfunksjoner. Det er kort avstand til handel, service og offentlig kommunikasjon, samt gangavstand til flere sentrale deler av byen. Nærområdet har variert bebyggelse og godt utbygd infrastruktur.

I umiddelbar nærhet ligger St. Hanshaugen med tilhørende parkarealer, gangveier og rekreasjonsområder. Området gir gode muligheter for utendørs opphold og ferdsel. Det er også relativt kort avstand til andre grønne områder som Stensparken og Slottsparken. I nærområdet finnes et bredt tilbud av serveringssteder, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Skoler, barnehager og utdanningsinstitusjoner er tilgjengelige innen rimelig avstand.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Området er tilrettelagt for både gangtrafikk, sykkel og bil. Det er gode kollektivforbindelser i nærområdet med buss og trikk fra nærliggende gater. Oslo sentrum kan nås både til fots, med sykkel eller ved bruk av offentlig transport. Adkomstforholdene vurderes som ordinære for bymessig boligbebyggelse.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan vedtatt av Oslo kommune. Det foreligger kommunale planer og reguleringer som gjelder for området, herunder både eldre reguleringsplaner og kommuneplan. I nærområdet er det registrert enkelte pågående byggesaker og plansaker knyttet til fasadeendringer, balkonger, bruksendringer og infrastrukturtiltak. Forholdene er ikke nærmere vurdert av undertegnede, og interessenter anbefales å innhente oppdatert informasjon fra Plan og bygningsetaten i Oslo kommune ved behov.

### Om tomten

Eiendommen ligger på en felles eiet tomt som disponeres av sameiet. Tomtearealet er oppgitt til cirka 898 kvadratmeter. Tomten benyttes som fellesareal og gir ikke den enkelte seksjon eksklusiv bruksrett utover det som følger av vedtekter eller eventuelle særskilte avtaler. Tomtegrenser er ikke kontrollert av undertegnede. Opplysninger om tomteareal og eierform er basert på tilgjengelig salgsinformasjon og offentlige kilder.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 12.01.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.



| Adresse | |
|---|---|
| **Johannes Bruns gate 12C, 0452 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**27.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-264137** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81657270** |
| Gårdsnummer<br>**217** | Bruksnummer<br>**201** |
| Seksjonsnummer<br>**17** | Bruksenhetsnummer<br>**H0405** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2002** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**43,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**43,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **142,08 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **142,08 kWh/m²** | **6 109 kWh** |




# Johannes Bruns gate 12C, 0452 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Johannes Bruns gate 12C, 0452 OSLO

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 7: 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.

### Brukertiltak

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 4 240,74 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 106,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 4 659,- |
| Annen formue: | 11 631,- |
| Gjeld: | 64 993,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208495372 |
| Restsaldo: | 64 859,32 |
| Kapitalkostnader: | 501,94 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 64 859,33,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marianne Voll, e-post: johannesbrunsgt12c@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.



Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Hanna Skiaker
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: h.skiaker@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0477/25 . Vår ref.: 5444-1-17 Dato: 24.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Johannes Brunsgate 12c Sameie |
| Organisasjonsnr: | 984724888 |
| Seksjonseier: | Berger, Torbjørn |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 17 |
| Adresse: | Johannes Bruns Gate 12 C, 0452 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 17 |
| Gnr. | 217 |
| Bnr. | 201 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6651795.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kat felleskostander øker 5 % fra 01.01.2026 Kat felleskostander øker 15% fra 01.01.2025
18.10.2024 - Lånetopptak på kr. 1 375 000, for bytte av vannledninger. 04.02.2025 - Låneopptak på kr. 450 000 Gjelder arbeidet med å bytte stoppekran og rør
Kategori brensel på felleskostnadene dekker varmt vann. Vi viser til ¤ 5 i vedtektene vedr. garasjeplasser.
Eiendommens garasjeplasser er tilleggsareal til de seksjoner som har kjøpt garasjeplass ved stiftelsen av sameiet slik at garasje følger seksjonen ved salg. Spørsmål vedrørende garasjeplass henvises til styreleder. Det påløper månedlige utgifter på kr 165,- i tillegg til felleskostnader for boligen (ved plass 30016 og 30004 er md. leie kr 270,-).

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98208495372 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,65% |
| Restsaldo | 2 537 056,00 |
| Innfrielsesdato: | 28.02.2045 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 240,74,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# VEDTEKTER

# FOR

# EIERSEKSJONSSAMEIET JOHANNES BRUNS GATE 12 C

ORG.NR. 984 724 888

*Vedtatt på årsmøte 09.03.2020*
*Sist endret på årsmøte 14.03.2024*

## § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

(1) Eierseksjonssameiet (heretter sameiet), Johannes Brunsgate 12 C, omfatter gnr. 217 bnr. 201 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.07.2002.

(2) Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## § 2. HVA SAMEIET OMFATTER

(1) Sameiet består av 29 boligseksjoner.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Enkelte seksjoner har en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av parkeringsplasser i garasjekjeller og uteareal utenfor seksjon nr. 1,2,3,4 og 5. Eiendommens garasjeplasser er tillagt som tilleggsareal de seksjoner som har kjøpt garasjeplasser ved stiftelsen av sameiet.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## § 3. SAMEIEBRØK

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

## § 4. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



## § 5. RETT TIL BRUK

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i §5 (5), 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Ledninger, rør, og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

## § 6. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## § 7. SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**9-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. paragraf 10-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## § 10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

**10-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**10-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

**10-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller



## § 8. FELLESKOSTNADER

**8-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første avsnitt.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

**8-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**8-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## § 9. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

**9-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(2) Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

(5) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(6) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(7) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(8) Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

(9) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(10) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(11) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett il å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(12) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(13) En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

(14) Ingen kan delta i en avstemning om
- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## § 13. FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK



sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## § 11. STYRET

**11-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer, og ett varamedlem. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlemmet velges for ett år. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt for ett år.

(2) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(3) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

(4) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(5) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(6) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**11-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**11-3 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**11-4 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

## § 12. ÅRSMØTET

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**§ 14. BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE**

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

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

**§ 15. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING**

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

(3) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

**§ 16. HJEMMELSHAVER TIL FORUMESGODE**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**§ 17. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**§ 18. GENERELLE PLIKTER**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**§§1-18 erstatter tidligere vedtekter fastsatt i årsmøte 12.03.2018.**

# HUSORDENSREGLER

# FOR

# SAMEIET JOHANNES BRUNS GT 12 C

Husordensreglene skal sikre beboere trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Husordensreglene gjelder for sameierene og beboere.

## YTRE ORDEN

1. Gjenstander, herunder søppel, som tilhører beboerne må ikke oppbevares eller midlertidig plasseres på fellesarealer.
   Sykler skal settes i sykkelstativet eller i bod ved inngangspartiet.

2. Enhver forurensning av felles ute- og inne arealer er forbudt.
   Avfall pakkes behørig inn før det legges i beholderne i søppelrommet. Søl omkring søppelbeholderne må unngås. Papp og papir legges i egne containere.
   Større gjenstander og spesialavfall må beboerne frakte bort for egen regning.

3. Uten styret tillatelse er det forbudt å utføre tiltak som innebærer forandringer på byggets fasade eller på eiendommen. Oppslag skal henges på oppslagstavlen.

## FELLES ROM

4. Alle dører samt port til garasje skal alltid holdes låst. Åpen flamme samt røyking i fellesrom og boder er forbudt.

## INDRE ORDEN

5. Generelt skal det være ro i sameiet mellom kl 23.00 og kl 07.00. Lørdager, høytidsdager og helligdager skal det være ro fra kl 00.00 - kl 08.00. Fester bør varsles på forhånd og omfanget må tilpasses i forståelse med naboene.

6. Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill på balkonger.

7. Dyrehold skal ikke være til unødvendig sjenanse for naboene. Lufting av dyr er ikke tillatt på fellesarealene.

## GENERELT

8. Beboerne oppfordres til å være årvåkne så uvedkommende ikke gis adgang til huset.

9. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk eller annet utstyr.



10. Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

11. Enhver beboer plikter å rette seg etter de instrukser styret gir. Henvendelser til styret i forbindelse med husordensreglene eller andre forhold skal skje skriftlig og med avsender.

## Velkommen til årsmøte i JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 3. april kl. 09:00 og lukker 6. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5444

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om IN- ordning for nedbetaling av lån
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET**



OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5444
JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styrets leder foreslås som møteleder

**Forslag til vedtak**

Anders  M. Kvalsnes velges som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Celine Flo og Tore Trondvold til å signere protokolen

**Forslag til vedtak**

Celine Flo  og Tore Trondvold velges til å signere protokolen.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av oppspart kapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av oppspart kapital.

**Vedlegg**

1. 5444 Johannes Brunsgate 12C Sameie.pdf
2. 5444 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Styrets innstilling**

Forslag til styrehonorar for 2024 er på kr. 60 000, i tråd med  budsjett for 2024

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000,-

Sak 6

## Forslag om IN- ordning for nedbetaling av lån

**Forslag fremmet av:**
Ole Cato Holden

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Sak: Innføring av IN-ordning for fellesgjelden i sameiet**
**Forslagsstiller:** Ole Cato Holden

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet ber styret undersøke muligheten for å innføre IN-ordning for sameiets fellesgjeld og presentere dette for seksjonseierne inkludert kostnader og praktiske løsninger. Styret bes nedsette en arbeidsgruppe med to representanter fra styret og 2-3 representanter fra øvrige eiere slik at de som er i gruppen representerer små, mellomstore og store leilighetsstørrelser i bygget. Arbeidsgruppen sørger for å ha oversikt over kommende vedlikehold i 2026 som del av sitt arbeid. Styret ber gruppen starte arbeidet i mai måned og legge saken frem for vedtak på et ekstraordinært årsmøte innen 01.11.25.

**Vedlegg**

3. IN- avtale-98c0aba6-cd81-4d37-a758-ef7c064781f4 (1).pdf

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne  Voll

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Selma Haugaas Alne

**Valg av 1 styremedlem, suppleringsvalg** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem, suppleringsvalg:

- Nina Viese Engkrog

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Falch Gullaksen



**Bakgrunn:**
IN-ordning (Individuell nedbetaling) gir hver seksjonseier mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden direkte. Dette kan redusere de månedlige felleskostnadene for de som ønsker å nedbetale raskere, samtidig som fleksibiliteten opprettholdes for de som vil fortsette å betale via fellesutgiftene.

**Fordeler:**

- Redusert rentekostnad og totalbelastning for seksjonseiere som velger å nedbetale sin andel raskere.
- Økt økonomisk frihet for seksjonseiere.
- Attraktivt for potensielle kjøpere ved salg av bolig.

**Praktisk gjennomføring:**
Forretningsfører/banken kan administrere ordningen, og det medfører ingen kostnad for de som ikke ønsker å benytte seg av den. Styret kan innhente et konkret tilbud fra banken for vurdering.

**Forslag til vedtak:**
Se forslag nedenfor fra forslagsstilleren og styret.

**Styrets innstilling**

En administrasjonsavtale, også kjent som en individuell nedbetalingsavtale, er en avtale mellom boligselskapet og OBOS som gir seksjonseierne muligheten til å innbetale sin andel av fellesgjelden. For å inngå avtalen kreves det et vedtak fra årsmøte med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

**Prosessen er slik:** Seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS.  Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 000,- inkl mva og maksimum kr 18 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes. Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 1 950,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen. Ved å ha administrasjonsavtale (IN-avtale) på sameiets felleslån vil det innebære at lånet "låses", dvs. at det ikke lenger vil være mulig å øke låneramme. Ved behov for å økt låneramme i fremtiden så må Sameiet søke om nytt lån. Det vil påføre unødvendig kostnader knyttet til nytt lån.
Styret stiller seg positivt til forslaget fra forslagsstiller og i forståelse med forslagsstiller fremmes derfor følgende felles forslag til vedtak.

## Styrets årsrapport

### STYRETS SAMMENSETNING

Etter årsmøtet, som ble digitalt gjennomført 14.03. - 18.03. 2024, har styret bestått av Anders M. Kvalsnes, styreleder 2024, Marianne Voll, styremedlem 2024-2025, Selma Alne, styremedlem (suppleringsvalg for ett år) 2024 og Julie Falch Gullaksen, varamedlem 2024.

### STYRETS ARBEIDSFORM

Styret har hatt 14 møter, hvorav 12 er gjennomført digitalt og to fysisk. Det er utsendt 4 rundskriv til sameiere/beboere via Vibbo. Alle rundskrivene er tilgjengelige under «Temaer» på Vibbo.

I tillegg kommer informasjon i forbindelse med arbeid og reparasjoner i fellesarealene.

Styret har hatt kontakt med seksjonseiere og øvrige beboere både direkte, på Vibbo, pr. e-post og via telefon/sms, når det har vært behov for dette. Av større saker nevnes:

### UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Våren 2024 ble betonghellene i bakgården spylt med mosefjernende middel. Det er fortsatt er utfordring med gressvekst mellom hellene. Forhåpentligvis vil styret finne en måte å unngå dette på kommende sommer.

Sommeren 2024 ble noen værutsatte vinduskarmer og balkongdører i 5. etg. malt. Ett av takvinduene i 7. etg. er skiftet i 2024 pga lekkasje.

### HEISEN

Ved besøk av Heiskontrollen AS sommeren 2024 ble det funnet flere mangler ved heisen. Etter en del tester utført av Schindler Heis, viste det seg at det var ytterligere feil ved den reparerte heismotoren. Disse feilene ville det ikke lønne seg å reparere. Schindler satte i november 2024 derfor inn ny heismotor som sameiet fikk til en redusert pris. I november ble arbeidet med skifte av opphengstrinser for dørblader endelig fullført. Arbeidet med heisen har tatt lang tid, vært til sjenanse for beboerne og har medført utgifter langt over det som var budsjettert.

### RADONMÅLING

Radonmålingen som ble påbegynt i 2022 friskmeldte alle leilighetene unntatt en i 1. etg. Der ble det funnet årsmiddelverdier for radon over tiltaksgrensen på 100Bq/m3.

Etter råd fra Radonmannen AS satte styret 07.06.22 inn en ny avfukter- og avtrekksvifte med 24 timers drift i bodområdet ved kjellertrappen under denne leiligheten. Ny kontrollmåling våren 2023 viste ingen bedring. Ved nok et besøk av Radonmannen AS i juni 2023 ble det slått fast at viften på kjøkken/bad i den aktuelle leiligheten ikke fungerte, og at dette medførte manglende utlufting. Ny vifte ble satt på plass av eier i november 2023. En siste kontrollmåling i første kvartal i 2024 viste at også denne leiligheten nå var fri for radon.

### HMS- INTERNKONTROLL

Styret er ansvarlig for at fellesområdene til enhver tid er i orden og at alle rømningsveier er åpne. Det er også styrets plikt å gjøre eier av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar hver enkelt har for å holde utstyret for brannslokking i leiligheten i orden etter gjeldende lov og forskrift. Dette ble i 2024, som tidligere år, gjort via rundskriv før jul.
Styret går 4 kontrollrunder pr. år i fellesarealene. Til dette brukes HMS- modulen fra OBOS på styrerommet.no og rapport som arkiveres, se nedenfor!

### KONTROLL AV EL-ANLEGGET I FELLESOMRÅDENE



Styret har avtale med elektroinnstallasjonsfirmaet Ing. Hans Becker AS om kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene hvert tredje år. Rapportene fra disse kontrollene, og fra styrets egne kvartalsvise kontrollrunder, arkiveres i en egen perm, samt arkiveres på styrerommet.no

I mai 2023 ble det foretatt ny kontroll av elektriker, den gang med marginale avvik. Disse ble rettet opp høsten 2023. Sikringsskapet i fellesområdene og varmtvannsbeholderen ble termofotografert og funnet i orden i januar 2024.

### ÅRLIG KONTROLL AV VVS

Sameiet har rammeavtale med Rørleggersentralen AS. Som en del av avtalen får vi en årlig gjennomgang av rør og varmtvannsbeholder i bygget. Rørleggersentralen AS gir 20% rabatt på rørleggertimer og materiell. Dette gjelder også når seksjonseierne bruker firmaet. I tillegg kan inntil tre eiere hvert år få kostnadsfri gjennomgang av vann- og avløpsrør/koblinger som en del av avtalen. Styret har også avtale med Rørleggersentralen AS om årlig rensing/bytting av filteret på vannrøret inn til bygget.

### BRANNSIKKERHET

Styret har avtale med Siemens AS om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Avtalen gjelder også kontroll av nødlys og retningslys i fellesarealene. Den årlige kontrollen ble foretatt i juli 2024.

I fellesområdene er det lovpålagt med kontroll av brannslokkingsutstyr av firmaer. Firesafe AS er engasjert for å utføre årlig kontroll av brannslangen i kjelleren og brannslukkningsapparatet innenfor garasjeporten. I 2024 skjedde dette i november.

### SKADEDYRBEKJEMPELSE

Etter rapporter om rotter i bakgården sommeren 2023 inngikk Sameiet avtale med Rentokil AS om utsetting av feller i bakgården. Siden da har det ikke kommet rapporter om rotter. Det har heller ikke blitt funnet rotter i fellene. Styret vil derfor avslutte avtalen med virkning fra høsten 2025.

### TV- OG BREDBÅND

Etter vedtak på årsmøtet 2024 inngikk styret en endret avtale med Telia. Fra mai 2024 er bredbånd inkludert i fellesutgiftene mens TV og strømming bestilles og betales av hver bruker.

### HUSKELISTE FOR EGENKONTROLL I EGEN LEILIGHET

«Huskelisten for egenkontroll i egen leilighet» er oppdatert og sendt alle eiere. Ved å følge denne kan hver eier bidra til å sikre sine verdier. Listen er lagret under «Temaer» på Vibbo.

### VANNSKADER, FORSIKRING OG LÅNEOPPTAK

Sameiet er forsikret i Tryg Forsikring via OBOS Forsikring. Styret opplever at vi blir godt ivaretatt av begge parter.

Dessverre har det i 2024 vært flere lekkasjer fra tak og yttervegg og en større lekkasje fra innvendig vannrør. Dette, i tillegg til en lekkasje i november 2022, som også var fra innvendig vannrør, har ført til at Tryg/OBOS i brev datert 19.08. 24 påpekte at en ny rørskade ikke automatisk gir rett til dekning av utgiftene fra forsikringsselskapet. Av den grunn har styret innhentet tilbud på skifte av innvendige vannrør i alle fem rørgangene i huset. Rørleggersentralen AS vant anbudsrunden og startet arbeidet med skifte av rørene i januar 2025. For å dekke utgiftene har styret tatt opp lån i OBOS-banken.

Ved låneopptaket slås det nye lånet sammen med et løpende lån som ble tatt opp for å dekke utgiftene til skifte av de to store takvinduene i 7. etg.i 2019 og 2020. Styret mottok i oktober 2024 brev fra Tryg Forsikring hvor det varsles økning av forsikringspremien pga de mange vannskadene i bygget. Forsikringspremien for 2025 er som følge av dette økt med kr. 96 729,- til kr. 184 252,-.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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 sameiet 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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q5TEW-2Q7MV-1FVSP-LD6UB-PUZ0H-6M0FF

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



### SAMEIETS NETTSIDE

Utsendelse av informasjon til eiere og beboere skjer på e-post eller SMS via Vibbo. Mottaker må da selv logge seg inn på Vibbo for å lese hele informasjonen.

Nettsiden fungerer også som oppslagsside med svar på mange praktiske spørsmål for eiere og beboere. Under overskriften «Temaer» er det kort redegjort for 29 praktiske spørsmål som er aktuelle for alle.

Siden alle eiere kan motta elektronisk informasjon fra OBOS, blir dokumentene til årsmøtet også sendt elektronisk.
Det er ønskelig at flere eiere/beboere laster ned Vibbo appen for å kunne nyttiggjøre seg av informasjon styret har lagt ut under overskriften «Temaer»

### BAKGÅRDEN

Våren 2024 var det dugnad over to dager. Takk til alle som deltok!

Det ble da plantet noen flere stauder langs muren i bakgården. Disse vil bli ytterligere supplert kommende vår, forhåpentligvis til glede for de med utsikt til bakgården.

### KLIPPING AV PLENEN

I 2024 har vi også prøvd å klippe gresset i bakgården på dugnad. Det har det vært stor oppslutning om oppgaven! Styret håper dette vil fortsette i 2025!

### SAMARBEIDET MED NABOENE I JOHANNES BRUNSGATE 12 D/E

Vi deler, som tidligere, utgiftene for brøyting og sandstrøing.

**JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET**
**ORG.NR. 984 724 888, KUNDENR. 5444**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 618 026 | 1 533 804 | 1 687 406 | 1 936 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 618 026** | **1 533 804** | **1 687 406** | **1 936 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -8 460 | -8 460 | -8 460 | -8 000 |
| Styrehonorar | 4 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -70 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -6 007 | -7 151 | -9 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -102 720 | -97 688 | -103 600 | -109 000 |
| Konsulenthonorar | | 0 | -42 189 | -1 000 | -1 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -678 259 | -575 626 | -338 000 | -474 000 |
| Forsikringer | | -87 523 | -72 644 | -80 000 | -96 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -304 002 | -263 578 | -302 400 | -348 000 |
| Energi/fyring | 8 | -133 623 | -145 761 | -220 000 | -220 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -95 777 | -158 143 | -170 000 | -66 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -161 428 | -158 889 | -177 800 | -186 008 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 637 800** | **-1 590 128** | **-1 470 260** | **-1 587 008** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-19 774** | **-56 324** | **217 146** | **348 992** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 8 635 | 6 818 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -70 399 | -63 691 | -105 000 | -198 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-61 764** | **-56 873** | **-105 000** | **-198 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-81 538** | **-113 197** | **112 146** | **150 992** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -81 538 | -113 197 | | |



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."*

**Urkedal, Hans Petter**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-02-19 23:52:52 UTC*
bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: Q5TEW-2Q7MV-1FVSP-LD6UB-PUZ0H-6M0FF*

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.

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 648 332 |
| Garasjeleie | 40 140 |
| Tilbakebetalt TV/nett | -70 446 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 618 026** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-8 460** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 007.



**JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET**
**ORG.NR. 984 724 888, KUNDENR. 5444**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 20 208 | 6 335 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 62 125 | 168 788 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 298 154 | 98 842 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 12 331 | 205 451 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **392 817** | **479 415** |
| **SUM EIENDELER** | | **392 817** | **479 415** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 12 | -576 947 | -495 409 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-576 947** | **-495 409** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 864 160 | 880 390 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **864 160** | **880 390** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 12 125 | 5 085 |
| Leverandørgjeld | | 93 102 | 81 884 |
| Påløpte renter | | 377 | 6 068 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 1 397 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **105 604** | **94 434** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **392 817** | **479 415** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 20.02.2025
Styret i Johannes Brunsgate 12 C Eierseksjonssameiet

Anders Moen Kvalsnes/s/ Selma Haugaas Alne/s/ Marianne Voll/s/

**NOTE: 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -366 898 |
| Drift/vedlikehold VVS | -27 032 |
| Drift/vedlikehold elektro | -9 537 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 842 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -201 602 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -23 246 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -27 560 |
| Egenandel forsikring | -13 335 |
| Kostnader dugnader | -6 209 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-678 259** |

**NOTE: 7**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -166 433 |
| Renovasjonsavgift | -137 570 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-304 002** |

**NOTE: 8**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -133 623 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-133 623** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -13 053 |
| Vaktmestertjenester | -48 660 |
| Renhold ved firmaer | -78 744 |
| Snørydding | -16 780 |
| Andre fremmede tjenester | -656 |
| Andre kontorkostnader | -464 |
| Bank- og kortgebyr | -3 071 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-161 428** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 8 253 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 382 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **8 635** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -70 374 |
| Renter på leverandørgjeld | -25 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-70 399** |



**NOTE: 12**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2020 | -957 167 | |
| Nedbetalt tidligere | 76 777 | |
| Nedbetalt i år | 16 230 | |
| | | -864 160 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-864 160** |

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

**Punkt 2.**
*Forbehold*

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

**Punkt 3.**
*Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter*

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse per lån av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.
- Seksjonseier må betale et vederlag per innbetaling for å benytte seg av avtalen og muligheten til å nedbetale på sin andel av fellesgjelden.

**Punkt 4.**
*Administrasjon*

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

**Punkt 5.**
*Vederlag*



**Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.**

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Johannes Brunsgate 12C Sameie - org.nr 984724888 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

**Punkt 1.**
*Vilkår*

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseiernes mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor långiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene:
”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.04.25
**Selskapsnummer:** 5444 **Selskapsnavn:** JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Anders M. Kvalsnes velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Celine Flo og Tore Trondvold velges til å signere protokolen.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot



Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 26 500,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 8 000,- og maksimum p.t. kr 18 000,- inkl mva pr lån.

**Punkt 6.**
*Varighet*

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

**Punkt 7.**
*Tvisteløsning*

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Johannes Brunsgate 12C Sameie

_____

For

_____

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av oppspart kapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Forslag om IN- ordning for nedbetaling av lån**

Årsmøtet ber styret undersøke muligheten for å innføre IN-ordning for sameiets fellesgjeld og presentere dette for seksjonseierne inkludert kostnader og praktiske løsninger. Styret bes nedsette en arbeidsgruppe med to representanter fra styret og 2-3 representanter fra øvrige eiere slik at de som er i gruppen representerer små, mellomstore og store leilighetsstørrelser i bygget. Arbeidsgruppen sørger for å ha oversikt over kommende vedlikehold i 2026 som del av sitt arbeid. Styret ber gruppen starte arbeidet i mai måned og legge saken frem for vedtak på et ekstraordinært årsmøte innen 01.11.25.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Marianne Voll

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Selma Haugaas Alne

**Styremedlem, suppleringsvalg** (kun 1 skal velges)

☐ Nina Viese Engkrog

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Julie Falch Gullaksen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

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

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av oppspart kapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av oppspart kapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Styrets innstilling**
Forslag til styrehonorar for 2024 er på kr. 60 000, i tråd med budsjett for 2024

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

### 6. Forslag om IN- ordning for nedbetaling av lån

Fremmet av: Ole Cato Holden

**Sak: Innføring av IN-ordning for fellesgjelden i sameiet**
**Forslagsstiller:** Ole Cato Holden

**Bakgrunn:**
IN-ordning (Individuell nedbetaling) gir hver seksjonseier mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden direkte. Dette kan redusere de månedlige felleskostnadene for de som ønsker å nedbetale raskere, samtidig som fleksibiliteten opprettholdes for de som vil fortsette å betale via fellesutgiftene.

**Fordeler:**

- Redusert rentekostnad og totalbelastning for seksjonseiere som velger å nedbetale sin andel raskere.
- Økt økonomisk frihet for seksjonseiere.

## Protokoll til årsmøte 2025 for JOHANNES BRUNSGATE 12 C EIERSEKSJONSSAMEIET

**Organisasjonsnummer:** 984724888
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. april kl. 09:00 til 6. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styrets leder foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Anders M. Kvalsnes velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår Celine Flo og Tore Trondvold til å signere protokolen

> **Forslag til vedtak:**
> Celine Flo og Tore Trondvold velges til å signere protokolen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

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

Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (1 år)**
Følgende ble valgt:
Marianne Voll (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Voll

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Selma Haugaas Alne (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Selma Haugaas Alne

**Styremedlem, suppleringsvalg (1 år)**
Følgende ble valgt:
Nina Viese Engkrog (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Viese Engkrog

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Julie Falch Gullaksen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Falch Gullaksen

Anders M. Kvalsenes/s/
Møteleder

Tore Trondvold/s/
Celine Flo/s/
Protokollvitner

- Attraktivt for potensielle kjøpere ved salg av bolig.

**Praktisk gjennomføring:**
Forretningsfører/banken kan administrere ordningen, og det medfører ingen kostnad for de som ikke ønsker å benytte seg av den. Styret kan innhente et konkret tilbud fra banken for vurdering.

**Forslag til vedtak:**
Se forslag nedenfor fra forslagsstilleren og styret.

**Styrets innstilling**
En administrasjonsavtale, også kjent som en individuell nedbetalingsavtale, er en avtale mellom boligselskapet og OBOS som gir seksjonseierne muligheten til å innbetale sin andel av fellesgjelden. For å inngå avtalen kreves det et vedtak fra årsmøte med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

**Prosessen er slik:** Seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

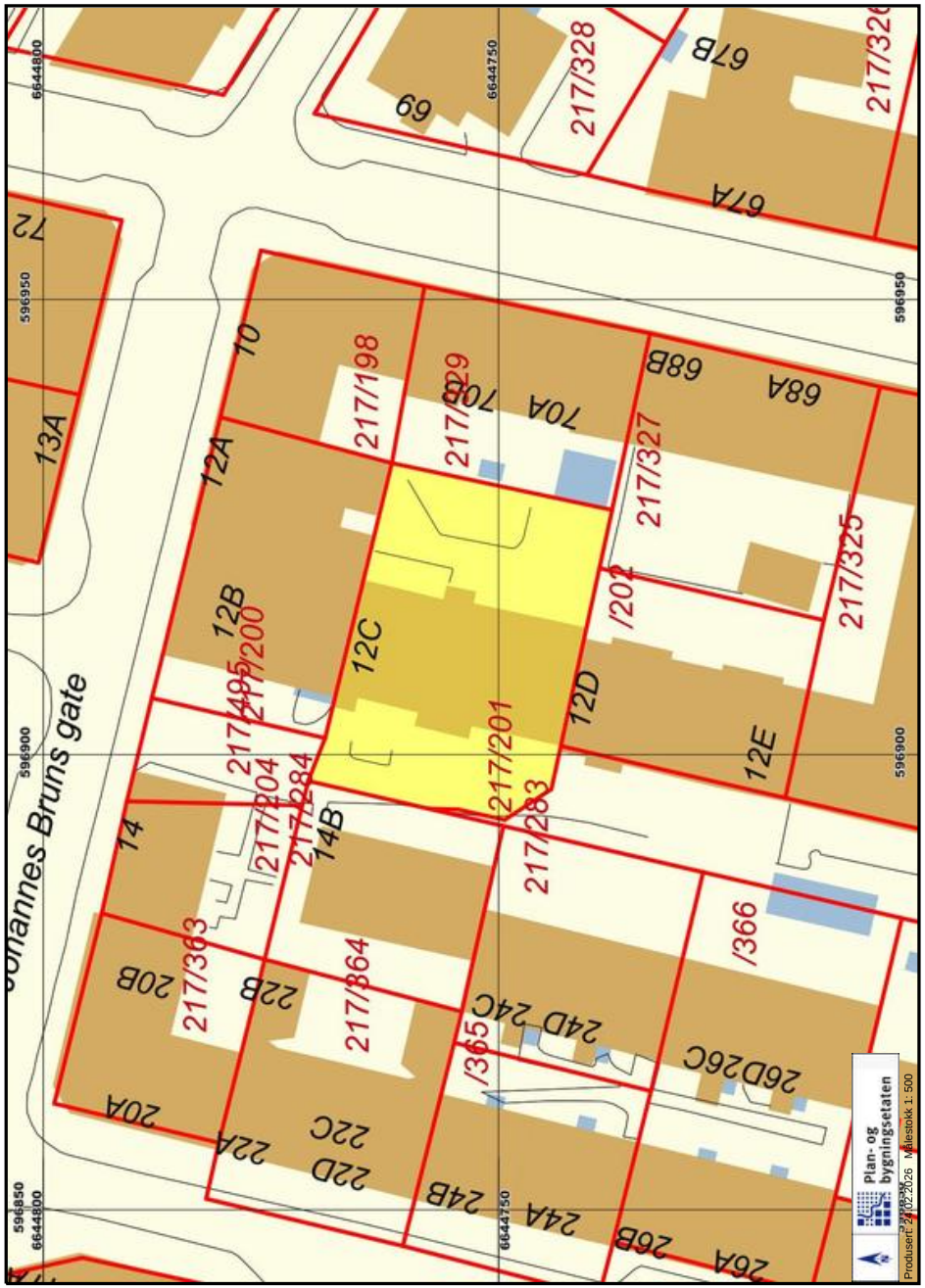
Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 000,- inkl mva og maksimum kr 18 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes. Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 1 950,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen. Ved å ha administrasjonsavtale (IN-avtale) på sameiets felleslån vil det innebære at lånet "låses", dvs. at det ikke lenger vil være mulig å øke låneramme. Ved behov for å økt låneramme i fremtiden så må Sameiet søke om nytt lån. Det vil påføre unødvendig kostnader knyttet til nytt lån.
Styret stiller seg positivt til forslaget fra forslagsstiller og i forståelse med forslagsstiller fremmes derfor følgende felles forslag til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret undersøke muligheten for å innføre IN-ordning for sameiets fellesgjeld og presentere dette for seksjonseierne inkludert kostnader og praktiske løsninger. Styret bes nedsette en arbeidsgruppe med to representanter fra styret og 2-3 representanter fra øvrige eiere slik at de som er i gruppen representerer små, mellomstore og store leilighetsstørrelser i bygget. Arbeidsgruppen sørger for å ha oversikt over kommende vedlikehold i 2026 som del av sitt arbeid. Styret ber gruppen starte arbeidet i mai måned og legge saken frem for vedtak på et ekstraordinært årsmøte innen 01.11.25.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanna Skiaker
JOHANNES BRUNS GATE 12C

Dato: 24.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527392
9014060

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 201

Vi viser til bestilling av 20260224 for JOHANNES BRUNS GATE 12C.

**GNR. 217 BNR. 201**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.10.1936.

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

**898 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153605/86527392
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

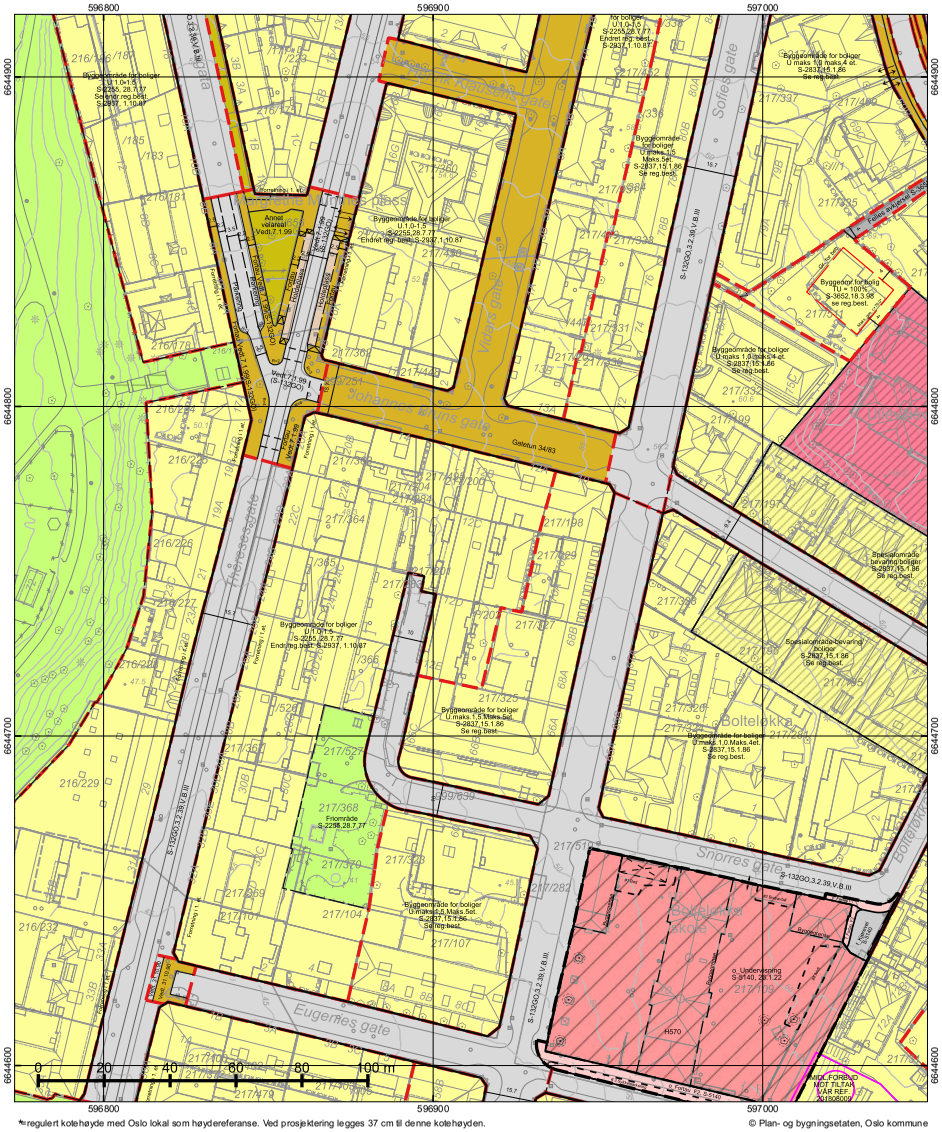
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153605/ 86527392
Adresse: Johannes Bruns gate 12
Gnr/Bnr: 217/201
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Arcasa Arkitekter AS v/Per Erik Martinussen
Sagveien 23C III
0458 OSLO

Dato: 09 JAN 2004

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800618-94<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | JOHANNES BRUNS GATE 12B | Eiendom: | 217/201/0/0 |
| Tiltakshaver: | Inka Eiendom AS | Adresse: | Hausmanns gate 19, 0182 OSLO |
| Søker: | Arcasa Arkitekter AS v/Per Erik Martinussen | Adresse: | Sagveien 23C III, 0458 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse og senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse skal sort-hvitt husnummerskilt, og eventuelt henvisningsskilt, monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Rolf Schyberg Andreasen
for seksjonsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

**Kopi til:**
Inka Eiendom AS, Hausmanns gate 19, 0182 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Andenæs VVS A/S
postboks 2870 Tøyen
0608 OSLO

Dato: 09 MAR 2006

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200307013-9<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | JOHANNES BRUNS GATE 12C | Eiendom: | 217/201/0/0 |
| Tiltakshaver: | Johannes Brunsgate 12 AS | Adresse: | Johannes Brunsgate 12 C Oppg. A, 0452 OSLO |
| Søker: | Andenæs VVS A/S | Adresse: | postboks 2870 Tøyen, 0608 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

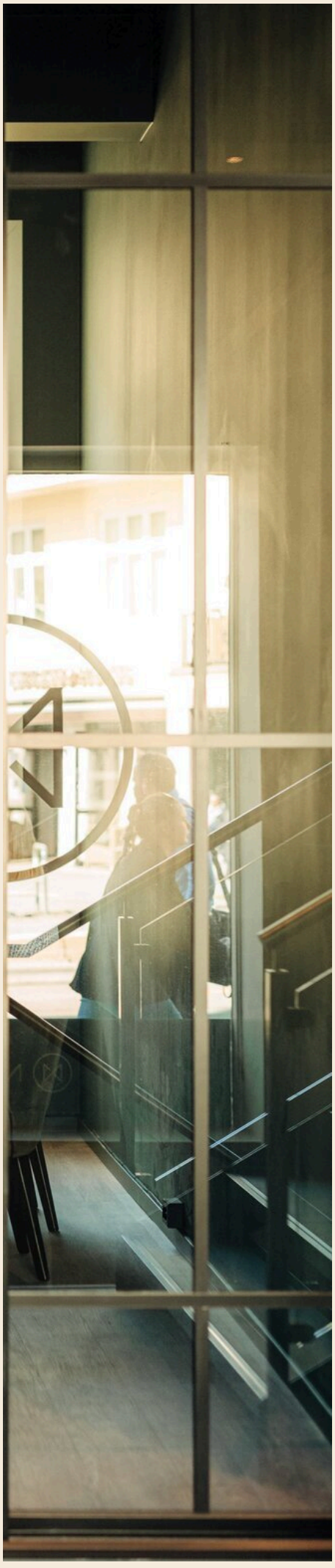
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

# Nordvik Bislett

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.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
**489 56 666**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

### Klageorgan

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

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

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

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0477/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johannes Bruns gate 12C 0452 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 201, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

**Budgiver**

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Hanna Skiaker**
Eiendomsmeglerfullmektig
Bislett Eiendomsmegling AS
h.skiaker@nordvikbolig.no
930 00 035

**Helene Almli**
Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566


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