PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

NORDAHL BRUNS GATE 9 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

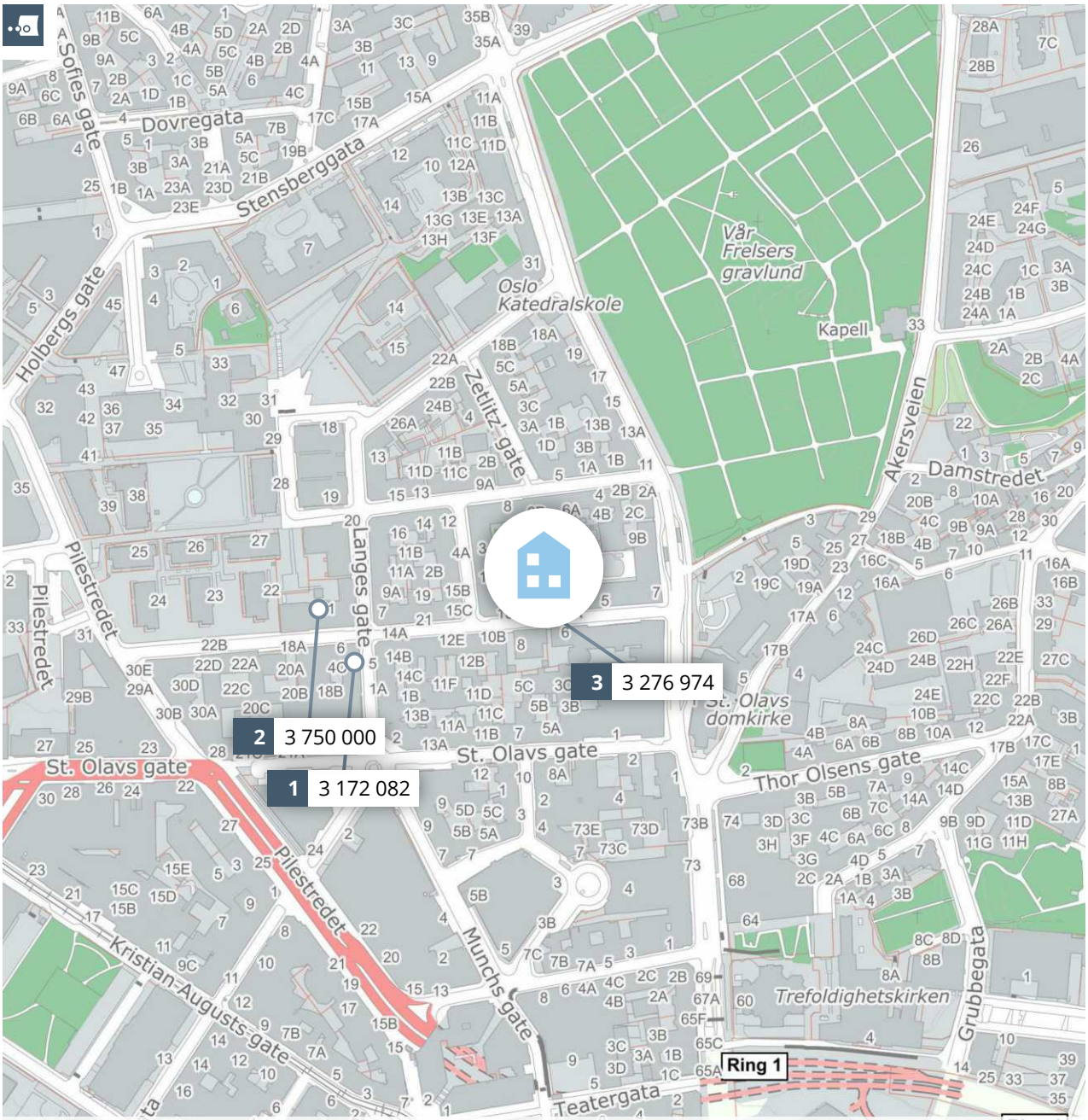
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NORDAHL BRUNS GATE 9 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 21.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ida Kristine Myhrvold.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordahl Bruns gate 9 C, 0165 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1870

GNR 208 BNR 454 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 13

Verdivurdert til

3 100 000

55 699	3 155 699	157 785
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	20 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1870

Fellesutgifter	3 040
Formue	14 467
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Langes gate 6 15 m² 1890 1. etg - sov	09.02.2026	2 590 000	**2 770 000**	402 082	3 172 082	**211 472**
2 Pilestredet park 21 22 m² 1902 2. etg - sov	20.11.2024	3 990 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**170 455**
3 Nordahl Bruns gate 9 A 18 m² 1870 3. etg - sov	01.12.2025	2 700 000	**3 000 000**	276 974	3 276 974	**182 054**

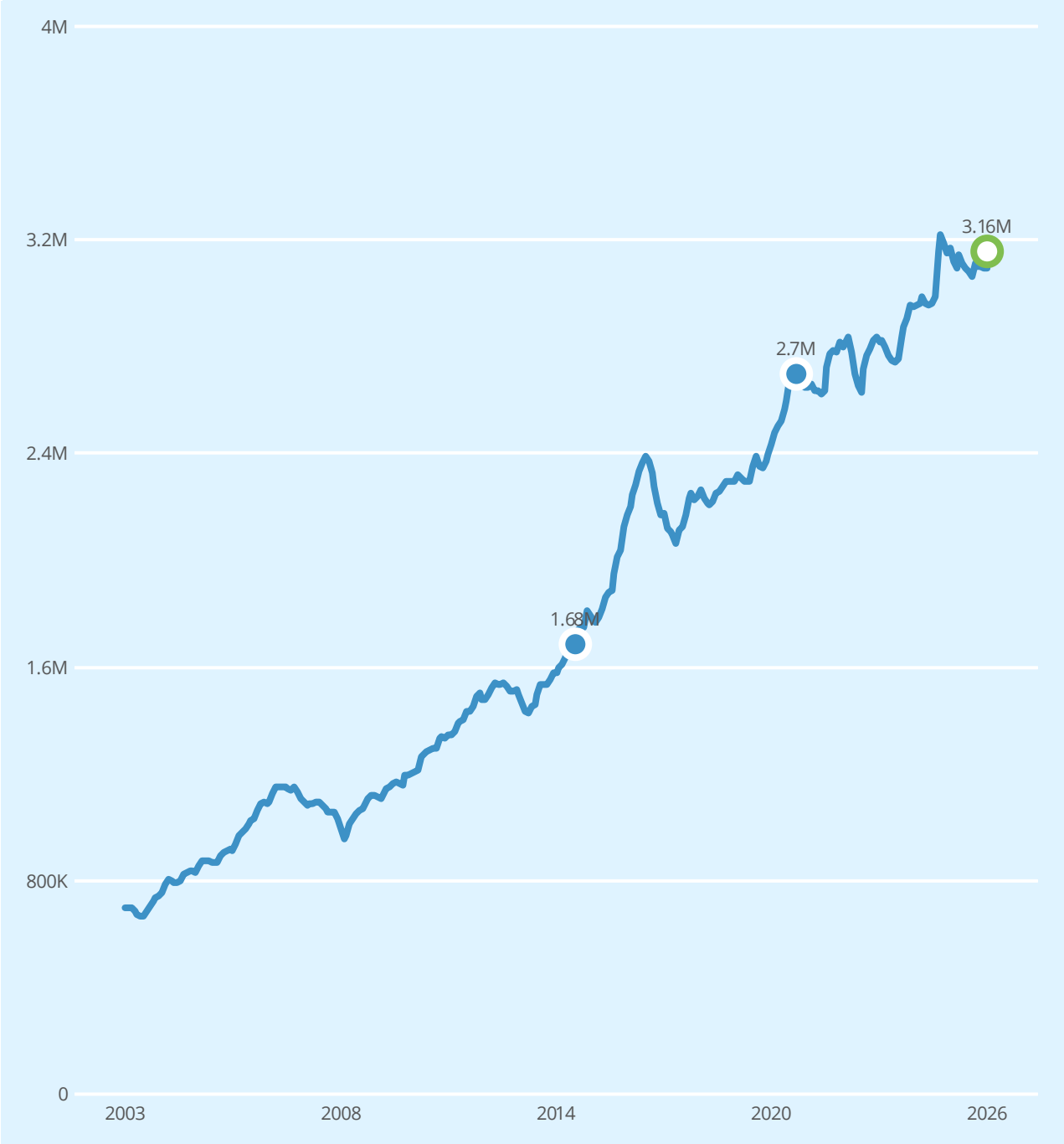
Stilig og luftig 1-roms med rolig og sentral beliggenhet i indre bakgård i høy 1. etasje med trappeadkomst. Boligen har gode arealeffektive løsninger, slette vegger i tidsriktige farger samt to store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen har en svært god takhøyde på hele 2,87 meter som sørger for en behagelig atmosfære i rommet. Fra stuen er det også enkel tilgang til en praktisk hems med soveplass og mulighet for lagring.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.03.2021	26.03.2021	02.06.2021	1 950 000	2 050 000	647 924	2 697 924
17.03.2015	26.03.2015	11.05.2015	750 000	900 000	784 000	1 684 000

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 326 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

7.1M
7.0M
6 911 000 Salgspris i snitt
6 820 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.6M
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

157 785 Nordahl Bruns gate 9 C
Totalpris 3 155 699

120 942 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd
115 200 Sentrum 2 - Rode 13 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Nordahl Bruns gate 9 C , 0165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 454

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 22 m² BRA-i: 20 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26134 **Eiendomsverdi ref nr:** JF5454

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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.



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.



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.



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.



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.



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

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/ teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 3 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
Oversikt over hva som er pusset opp:
2005 Nytt kjøkken og bad
2019 Vinduer skiftet i borettslaget (vinduene er fra 2017)
- Eierskifte
2021 Satt inn stekeovn og vaskemaskin
2023 Malt alle vegger
2023 Montert vegghylle
2023 Reparasjon av varmekabel

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1870

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkettgulv, malte slette vegg- og takflater. Innfelte downlights i entré.

–

Takhøyden er målt til ca 2,87 m og ca 2,08 m i entré.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servant og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2005. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lakkerte/malte profilerte fronter og stålhåndtak. Mørk laminat benkeplate nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Børstet stålplate på vegg bak kokesone. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin og to sones platetopp fra Ikea, stekeovn fra Gram samt avtrekksvifte i overskap fra Futurum. Frittstående kjøleskap i entré.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Felles vaskeri i kjeller.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedbryter og 3 fordelingskurser.
Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

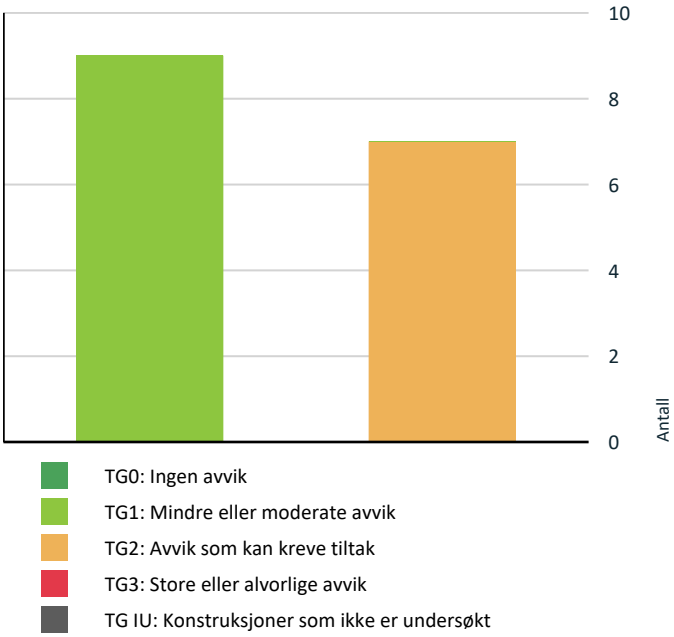
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1870

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Hvitmalte trevinduer med 3-lags isolerglass, fra 2017.
Vinduene er generelt utadslående.
Innvendige plissé gardiner.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og lydklassifisering 40dB.
Døren er innadslående.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.
Innfelte downlights i entré.

–

Takhøyden er målt til ca 2,87 m og ca 2,08 m i entré.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 18 mm i entré og ca 27 mm i stue/kjøkken.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slett dør til badet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Sovehems over entré med en takhøyde på ca 0,58 m.
Garderobeskap i entré.

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servant og gulvstående klosett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2005. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 10x10cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 10x10cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt.
Ved dusjing vil forbruksvann renne utover gulvet.
Det er påvist enkelte fliser med bom/hulmrom under.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det er symptomer på elde og slitasje som kan føre til manglende vedheft under fliser og fuger. Fliser og fuger kan på sikt løsne fra flater og utgjør fuktrisiko i bakenforliggende konstruksjoner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rustfritt stålsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt mot klemring da klemringen er støpt over. Membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Membran og tettesjikt har begrenset teknisk levetid. Aldring og normalt bruk vil over tid kunne redusere materialets tetthet og funksjon. Når tettesjikt nærmer seg eller passerer forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen før de eventuelt blir synlige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med dusjforheng og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert servant med ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull ved dør til badet og ikke tilstøtende til våtsonen da dette ikke var mulig grunnet beliggenhet på våtsonen og veggenes oppbygning. Det ble foretatt fuktmålinger med Protimeter med pigger i tilgjengelige materialer i hullet uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lakkerte/malte profilerte fronter og stålhåndtak. Mørk laminat benkeplate nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Børstet stålplate på vegg bak kokesone. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin og to sones platetopp fra Ikea, stekeovn fra Gram samt avtrekksvifte i overskap fra Futurum. Frittstående kjøleskap i entré.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rørkurser på rør i rør system er ikke merket i skapet.
Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system og det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Rørkurser bør merkes for å klart se hvilket rør som går til de forskjellige installasjonene og at røranlegget er i tråd med dagens krav.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.
Felles vaskeri i kjeller.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Hovedbryter og 3 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Antar 2005 ifm ombygging av blokka til leiligheter.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, Datek Installasjon AS.

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

   Antar i 2005, ved Datek Installasjon AS.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

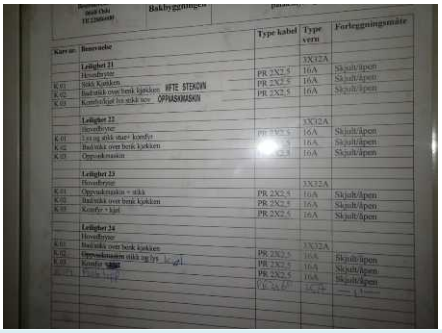
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

11. el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.





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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

–

Selger må påse at lovpålagt brannslukningsutstyr følger boligen ved salg.

Radon

Beskrivelse

For boenheter beliggende i til og med 2. etasje bør det gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Selger opplyser at det ikke er foretatt radonmålinger, og at det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

For boenheter beliggende i til og med 2. etasje bør det gjennomføres radonmålinger, slik at det kan avdekkes om det evt må utføres tiltak mot radongass.

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

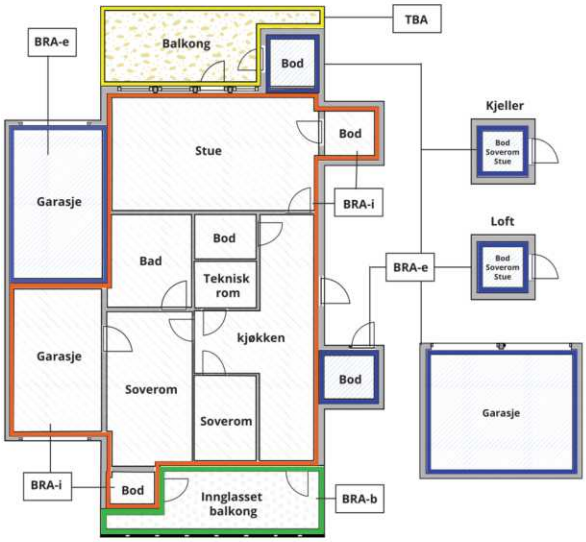
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
1. Etasje	20			20	
Kjellerbod		2		2	
SUM	**20**	**2**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 1,7 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Bjarte Vårvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	454		0	537.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordahl Bruns gate 9 C

Hjemmelshaver
Ekagra Holding Ans, Nordahl Bruns Gate 9
Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG	887192472		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Vårvik Bjarte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
23	14 467	*31.12.2025*	88 559	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Nordahl Brunsgate 9 Borettslag i bydel St. Hanshaugen.
Ett-roms leilighet med sovehems beliggende i indre bakgård i høy 1. etasje. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på St. Hanshaugen med det meste i umiddelbar nærhet som skoler, universitet, butikker, matbutikker, caféer etc. Det er også godt med offentlig buss kommunikasjon på St. Hanshaugen. Gangavstand til blant annet Vulkan, Youngstorget, Oslo sentrum, Bislett og parkområdet på St.Hanshaugen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 537,3 m2 med brosteinsbelagte områder, sittegrupper og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3040,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, fellesutgifter, forsikring, internett, varmtvann mm.

For informasjon om borettslaget finnes det på: www.nb9.no

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78886292			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.05.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.05.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	15.05.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	19.05.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Skaderapport varmekabel	19.05.2026	Skaderapport varmekabel	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JF5454

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260302
Addresse	Nordahl Bruns gate 9 C		
Postnr.	0165	Sted	OSLO
Selgers navn	Bjarte Vårvik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

78886292

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reparasjon av brudd i varmekabel utført av Wethal Elektroentreprenør AS EL ved Vidar Risnes i november 2023. Ble anbefalt å alltid ha på litt varme i varmekabelen, også på sommeren.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skaderapport med beskrivelse av årsak og reparasjon.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fuktinnsig fra bakken i kjellerboden ved store nedbørsmengder.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Mats Nordal, Rejlers Elsikkerhet AS, 23.08.2021

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest på bruksendring til leiligheter fra 2007.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.05.2026

Signert av *Bjarte Vårvik*

Initialer selger:
B V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Albin Littorin-Sandbu
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: albin.littorin.sandbu@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260302 . Vår ref.: 5761-1-23 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nordahl Brunsgate 9 Borettslag
Organisasjonsnr:	887192472
Andelseier:	Vårvik, Bjarte
Medeier:	
Leilighetsnummer:	23
Adresse:	Nordahl Bruns Gate 9 C, 0165 OSLO
Andelsnummer:	23
Gnr.	208
Bnr.	454
Borettsinnskudd:	Kr. 312 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78886292.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Festekontrakten med Stensgt 7 ANS datert 20.09.2004. Innhentes hos kartverket. Søknad om styregodkjenning sendes til styret på e-post: Nordahlbrunsgt9@styrerommet.no Selskapet har avtale om IN ordning med hovedforfall 01.06. og 01.12. Innbetaling må skje senest 20.5 og 20.11. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden Kjøpers fødselsnummer, nummer, e-post og adresse må alltid oppgis til OBOS med melding om salg. Låser: Boligselskapet har digital løsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Kategorien Felleskostnader øker med 5% fra 01.01.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208062980
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	1 010 108,00
Innfrielsesdato:	30.12.2042

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207365335
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	5 001 105,00
Innfrielsesdato:	30.05.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208062999
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	2 381 396,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	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: 3 040,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736533; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820736533; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 885,00	
Kabel-tv	155,00	

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:	526,-
Fradragsberettigede kostnader:	27 533,-
Annen formue:	14 467,-
Gjeld:	88 559,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208062980
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207365335
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208062999
Restsaldo:	55 699,43
Kapitalkostnader:	358,84

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 55 699,43,-, 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 Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Geir Ola Nakken, e-post:nordahlbrunsgt9@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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

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) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5761
NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 11:00 og lukker 27. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5761

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

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.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se under

Styrets innstilling

Marit Ytterdal og Ole-Andrè Hestetun foreslås.

Forslag til vedtak

Marit Ytterdal og Ole-André Molnes Hestetun er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5761 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 5761 Nordahl Brunsgate 9 Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl Johan Stensson
- Ingrid Løken Kallelid
- Marit Ytterdal

Styrets årsrapport

Styret har i 2025 kun utført mindre vedlikehold samt byttet takviftene i C og avholdt to dugnader.

NORDAHL BRUNSGATE 9 BORETTSLAG
ORG.NR. 887192472, KLIENTNR. 5761

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**480 165**	**321 769**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 570 901	1 058 787
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-481 561	-492 607
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-953 446	-407 784
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**135 895**	**158 396**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**616 060**	**480 165**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		721 728	599 735
Kortsiktig gjeld		-105 668	-119 569
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**616 060**	**480 165**

NORDAHL BRUNSGATE 9 BORETTSLAG
ORG.NR. 887192472, KLIENTNR. 5761

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	731 920	826 466	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 636 548	1 636 414	2 470 000	2 469 000
Andre inntekter	3	1	105	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 368 469**	**2 462 985**	**2 470 000**	**2 469 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 764	-8 939	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-99 025	-94 500	-100 000	-104 500
Konsulenthonorar		-5 515	-5 228	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	7	-235 109	-183 081	-172 000	-172 600
Forsikringer		-195 213	-179 338	-209 000	-232 160
Festeavgift		-138 541	-135 358	-137 000	-137 000
Kommunale avgifter	8	-229 966	-249 844	-282 000	-296 310
Vaskeri		0	-20 687	0	0
Energi/fyring	9	-60 677	-73 203	-92 000	-92 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 416	-66 960	-99 000	-101 970
Andre driftskostnader	10	-106 867	-98 615	-106 000	-106 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 239 373**	**-1 207 033**	**-1 320 000**	**-1 365 840**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**1 129 096**	**1 255 952**	**1 150 000**	**1 103 160**
Innbetalt andel fellesgjeld		953 446	407 784	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 082 542**	**1 663 736**	**1 150 000**	**1 103 160**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 501	18 910	13 000	13 000
Finanskostnader	12	-534 141	-623 859	-596 000	-462 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-511 640**	**-604 948**	**-583 000**	**-449 000**
ÅRSRESULTAT		**1 570 901**	**1 058 787**	**567 000**	**654 160**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 570 901	1 058 787		

NORDAHL BRUNSGATE 9 BORETTSLAG
ORG.NR. 887192472, KLIENTNR. 5761

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	48 510 000	48 510 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 510 000**	**48 510 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 381	4 883
Forskuddsbetalte kostnader		221 292	190 919
Andre kortsiktige fordringer	14	2 603	1 155
Driftskonto OBOS-banken		491 154	402 489
Sparekonto OBOS-banken		298	288
SUM OMLØPSMIDLER		**721 728**	**599 735**
SUM EIENDELER		**49 231 728**	**49 109 735**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	15	28 648 808	27 077 906
SUM EGENKAPITAL		**28 652 408**	**27 081 506**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 582 402	10 017 409
Borettsinnskudd	17	11 891 250	11 891 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 473 652**	**21 908 659**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 931	88 566
Leverandørgjeld		12 272	27 802
Påløpte renter		2 466	3 201
SUM KORTSIKTIG GJELD		**105 668**	**119 569**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**49 231 728**	**49 109 735**
Pantstillelse	18	164 000 000	54 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026
Styret i Nordahl Brunsgate 9 Borettslag

Geir Ola Nakken/s/ Marit Ytterdal/s/ Ingrid Løken Kallelid/s/

Ole-André Molnes Hestetun/s/ Carl Johan Stensson/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	4 320
Felleskostnader	1 480 308
Kabel-tv	66 960
Balkonglån	84 960
Kapitalkostnader IN I	745 070
Reg.kapitalkostnader IN I	-13 150
Fratrekk kapitalkostnader	-731 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 636 548**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ørekorreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**1**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	**-80 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 620

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 764
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 764**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-83 265
Drift/vedlikehold elektro	-19 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 205
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 998
Kostnader dugnader	-992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-235 109**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-122 161
Renovasjonsgebyr	-107 805
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-229 966**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-60 677
SUM ENERGI / FYRING	**-60 677**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 878
Renhold ved firmaer	-78 797
Andre driftskostnader	-17 690
Trykksaker	-408
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 620
Andre kontorkostnader	-679
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 745
Øreavrunding	10
Tap på fordringer	-36
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-106 867**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	18 446
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 942
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	285
Andre renteinntekter	1 818
SUM FINANSINNTEKTER	**22 501**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-337 924
Pantegjeldsrenter	-59 127
Pantegjeldsrenter	-137 090
SUM FINANSKOSTNADER	**-534 141**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	48 510 000
SUM BYGNINGER	**48 510 000**

Gnr.208/bnr.454
Tomten er festet av Ekagra Holding ANS og løper til fester sier opp avtalen.
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	2 603
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 603**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	22 352 088
Egenkapital fra IN tidligere år	19 174 765
Egenkapital fra IN 2025	953 446
Reduksjon EK fra IN	-13 831 491
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**28 648 808**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2007	-36 618 750	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 937 798	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	393 996	
Nedbetalt tidligere, IN	19 174 765	
Nedbetalt i år, IN	953 446	
		-5 158 745
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-1 124 006	
Nedbetalt tidligere	66 417	
Nedbetalt i år	34 838	
		-1 022 751
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-2 560 525	
Nedbetalt tidligere	106 892	
Nedbetalt i år	52 727	
		-2 400 906
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 582 402**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-11 891 250
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 891 250**

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 891 250
Pantelån	8 582 402
Beregnede IN forpliktelser	6 296 720
TOTALT	**26 770 372**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	48 510 000
TOTALT	**48 510 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 borettslaget 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SILP7-GOUP1-FNSZQ-8F1I5-PV86P-C6P2N

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-03-10 19:27:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SILP7-GOUP1-FNSZQ-8F1I5-PV86P-C6P2N

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 5761 **Selskapsnavn:** NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Marit Ytterdal og Ole-André Molnes Hestetun er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Carl Johan Stensson

☐ Ingrid Løken Kallelid

☐ Marit Ytterdal

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 887192472
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 11:00 til 27. mars kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

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

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Se under

Styrets innstilling
Marit Ytterdal og Ole-Andrè Hestetun foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Marit Ytterdal og Ole-André Molnes Hestetun er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Løken Kallelid (13 stemmer)
Carl Johan Stensson (13 stemmer)
Marit Ytterdal (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Løken Kallelid
Carl Johan Stensson
Marit Ytterdal

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET NORDAHL BRUNS GATE 9

Sist endret på ekstra ordinær generalforsamling 08.06.2021

1. NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Borettslagets navn

(1) Borettslagets navn er Borettslaget Nordahl Bruns gate 9

1.2 Borettslagets forretningskontor

(1) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.3 Borettslagets formål

(1)Borettslagets formål skal være å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boliger for andelseierne og å leie ut boliger til andelseierne.

(2) Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget.

2. ANDELER

2.1. Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget har 3 andeler, hver pålydende NOK 100.

Nytt pkt (1)

(1) Borettslaget har 36 andeler, hver pålydende NOK 100.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnadene.

(3) Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få utlevert lagets vedtekter ved utstedelsen av andelene.

3. ANDELSEIERNES RETTIGHETER

3.1 Leie av bolig

(1) Andelseierne har rett og plikt til å leie bolig i borettslaget.

(2) Andel i borettslaget gir enerett til å benytte den bolig i borettslaget som andelen hører til, samt rett til å benytte fellesarealene til den bruk de er påtenkt eller vanligvis benyttet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene på benyttelsestidspunktet.

3.2 Medbestemmelsesrett

(1) Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen, og har fremleggs-, tale- og stemmerett.

3.3 Framleie

(1) En andelseier kan, med de begrensninger som følger av ufravikelige regler i borettslagslovgivningen, fritt overlate bruken av sin bolig i borettslaget til andre, for eksempel ved framleie.

(2) Slik overlatelse av bruken skal meldes skriftlig til styret. Overlatelse av bruken endrer ikke andelseierens forpliktelser i forhold til borettslaget. Andelseieren skal holde styret orientert om hvordan styret kan få tak i vedkommende andelseier i tiden andre disponerer boligen.

(3) Dersom styrets godkjenning er nødvendig, skal styret søke å fatte et vedtak så snart som mulig, og senest innen de frister loven setter for slik godkjenning. Styret må alltid ha saklig grunn for å nekte godkjenning.

3.4 Overføring av andeler

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravikelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.
(2) De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravikelige lovregler.
(3) Når en andel skifter eier skal den nye eieren gi melding om dette til borettslagets styre ved forretningsføreren. Styret kan nekte overtakelse dersom det er saklig grunn for dette. Styret sørger for at overdragelsen blir registrert.
(4) Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelsen.

4. BORETTSLAGETS ORGANER

4.1 Forholdet til borettslagsgslovgivningen

(1) Vedtektene gjengir enkelte hovedpunkter hva gjelder borettslagets organer, herunder borettslagets ledelse. De nærmere materielle og prosessuelle regler for disse fremgår av borettslagslovgivningen. I tilfelle motstrid skal vedtektene likevel ha forrang så langt dette er tillatt etter loven.

4.2 Generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.
(2) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret foretar innkalling til generalforsamlingen, i henhold til de regler som gjelder for slik innkalling.
(3) Den ordinære generalforsamling skal alltid behandle og avgjøre:
(i) Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen.
(ii) Andre saker som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

(4) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

4.3 Styret

(1) Styret skal lede virksomheten borettslaget bedriver i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder skal styret treffe alle beslutninger som ikke i lov, vedtekter eller i generalforsamlingens vedtak er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i samsvar med gjeldende lover og regler.
(2) Styret skal bestå av en leder og mellom to og fem andre styremedlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt av generalforsamlingen
(3) Styret skal sørge for å avholde møter så ofte som det er nødvendig for å ivareta borettslagets interesser.

4.4 Revisor

(1) Borettslagets revisor skal være den statsautoriserte revisor som generalforsamlingen velger.

4.5 Forretningsførsel

(1) Generalforsamlingen kan velge en forretningsfører for borettslaget.

4.6 Borettslagets representasjon utad

(1) Borettslagets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. (2) Styret kan gi prokura.

5. SIKKERHET MOT MISLIGHOLD

(1) Overfor den enkelte andelseier forbeholder borettslaget seg rett til 1. prioritets pant med et beløp tilsvarende 12 - tolv - måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med førstehovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

6-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier.
Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

HUSORDENSREGLER
for

Borettslaget Nordahl Brunsgate 9
0165 Oslo

YTRE ORDEN

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o. l. Sykler skal settes på sted der de ikke er til sjenanse for de andre beboerne.
2. Enhver forurensning av gårdsplasser, portrom og ovennevnte fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m. v. må kun foregå på gårdsplassene.
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, samt å sette opp skilter, antenner eller lignende. Beskjeder til beboerne kan settes opp på korktavlene i ytre portrom.
5. Port, kjellerdører og døren til baktrapp skal alltid holdes låst.

FELLESROM

6. Felles vaskerom benyttes av beboerne etter styrets nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom skal utføres av beboerne, skal dette skje etter vaktlister satt opp av styret. I vintermånedene gjelder dette også snemåking. Trappeoppganger og portrom skal vaskes en gang i uken etter oppsatt vaskeliste. Enhver vasker gangen i sin etasje, samt trappen ned til neste etasje. Den som har ansvar for vask av trappeoppgang skifter lyspærer der det er nødvendig. Beboere med utgang til baktrapp plikter også å vaske denne. Vaskerom skal feies etter bruk. Tøy må ikke bli liggende. Lofilter i tørketrommel renses etter bruk. Utover dette avholdes det dugnad tre til fire ganger i året. Beboerne plikter å delta ved minst en dugnad årlig.
7. Tap av nøkkel til fellesarealer meldes til styret omgående. Ved tap må andelseier bekoste nye nøkler.
8. Spikring i vegger, dører og karmer er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.
9. Plassering av hvitevarer i boder er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.
10. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne. Skader på gulv og vegg i oppgangene under inn- og utflytting medfører erstatningsansvar.

INDRE ORDEN

11. Det kan ikke foretas store endringer i leilighetene uten styrets skriftlige samtykke.
12. Det skal være ro i leilighetene og ellers i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00. Fester skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleiere eller andre han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Frogner Arkitektkontor
Bygdø alle 12
0260 OSLO

Dato: 10 MAY 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200402176-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 9	Eiendom:	208/454/0/0
Tiltakshaver:	Nordahls Bruns gate 9 AS v/ Morten Heggeriset	Adresse:	Bruksveien 31, 1367 SNARØYA
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdø alle 12, 0260 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter bruksendring og ombygging fra hospits til leiligheter samt innredning av loft til beboelse. Det vil bli 13 leiligheter i gården av varierende størrelse.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 7, 8 og 9 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
I medhold av plan- og bygningsloven § 88 gis dispensasjon fra kravene i teknisk forskrift vedr. varmeisolasjon og bygningsfysikk.
Det foreligger ikke protester til søknaden.
Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Denne søknaden gjelder bakbygningen på eiendommen.
Søknaden omfatter bruksendring og ombygging fra hospits til leiligheter samt innredning av loft til beboelse. I 1. etasje vil det bli innredet 3 leiligheter og i 2 og 3.etasje 4 leiligheter. På loftet vil det bli 2 leiligheter. Etter ombyggingen vil bygningen inneholde i alt 13 leiligheter av varierende størrelse.
Mot forbygningen vil det bli innsatt 4 stk. takarker og på motsatt side 4 stk. takvinduer på 78 x 140 cm

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan fra 25.09.2002 (S-3934) er eiendommen regulert til spesialområde med tidsekkefølge: 1. Hotell 2. Bolig.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har i brev av 07.04.2004 anbefalt søknaden på visse betingelser.

Dispensasjoner:
Dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 88 kan gis dersom arbeidet som utføres er forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningsmessige forhold samt at arbeidet ikke fører til at bygningen kommer ytterlige i strid med loven enn den allerede er fra før.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 87, vedrørende bygningsfysikk og varmeisolasjon..

Da bygningen er en eldre bygård fra 1800-tallet vil det ikke la seg gjøre å tilfredsstille kravene i teknisk forskrift fullt ut. Bygningen er dessuten av antikvarisk verdi.

Ut fra en konkret vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.

Kontroll:
Kontroll av prosjektering og utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll bortsett fra brannteknisk prosjektering som skal utføres som uavhengig kontroll.
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert. Eventuelle endringer i prosjektet må innsendes for godkjennelse.

Det forutsettes at kontroll kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn.

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
PRO/KPR Arkitekturprosjketering – Frogner Arkitektkontor.

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Foretaksgodkjenning:
Frogner Arkitektkontor er gitt lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett for dette tiltaket.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Byantikvarens betingelser som er stillet i brev av 07.04.2004 er i hovedtrekkene etterkommet.
Når det gjelder de foreslåtte takarkene bes det om at disse blir utført like, det vil si at de to største får samme størrelse som de 2 minste.
Det forutsettes for øvrig at hver av leilighetene får sine forskriftsmessige oppbevaringsboder. Videre forutsettes at Byantikvarens anmodning om at eventuelle opprinnelige fasadeelementer, som trapperomsvinduer og takstein, blir bevart. På disse betingelse kan søknaden godkjennes.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.
Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Avfallsplan med miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.
Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmsbe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Byantikvaren

Vedlegg:

Godkjent søknadsdokumentasjon
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Hans Hansen
Ottar Birtings gate 9
0268 OSLO

Dato: 14.05.04

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402176-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Zachariassen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 9	Eiendom:	208/454/0/0
Tiltakshaver:	Nordahl Bruns gate 9 AS v/ Morten Heggeriset	Adresse:	Bruksveien 31, 1367 SNARØYA
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdø alle 12, 0260 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ADRESSEVEDTAK

Etter Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Omadressering av Nordahl Bruns gate 9 i forbindelse med byggesak.

I medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter, hvor det i pkt.15.4 bl.a. heter: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver inngang tildeles egen gateadresse."

Forskriftenes pkt. 15.5 sier bl.a.: " Bokstav sammen med husnummeret skal brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme."

Forskriftenes pkt. 15.5, 1. og 2. ledd bestemmer også at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Gnr.208, bnr.454 **Fra:** **Nr.9 Nordahl Bruns gate**

Til: **Nr.9 A Nordahl Bruns gate** **(forbygning, inngang i portrom)**
Nr.9 B Nordahl Bruns gate **(forbygning, inngang fra bakgård)**

Nr.9 C Nordahl Bruns gate **(bakbygning)**

Vedtaket trer i kraft fra vedtaket er kommet frem .

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
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

Bakgrunn:
To bygninger omadresseres og tildeles ny adresse i forbindelse med byggesak.

Klageadgang:
Dette vedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndighet innen 3 uker.

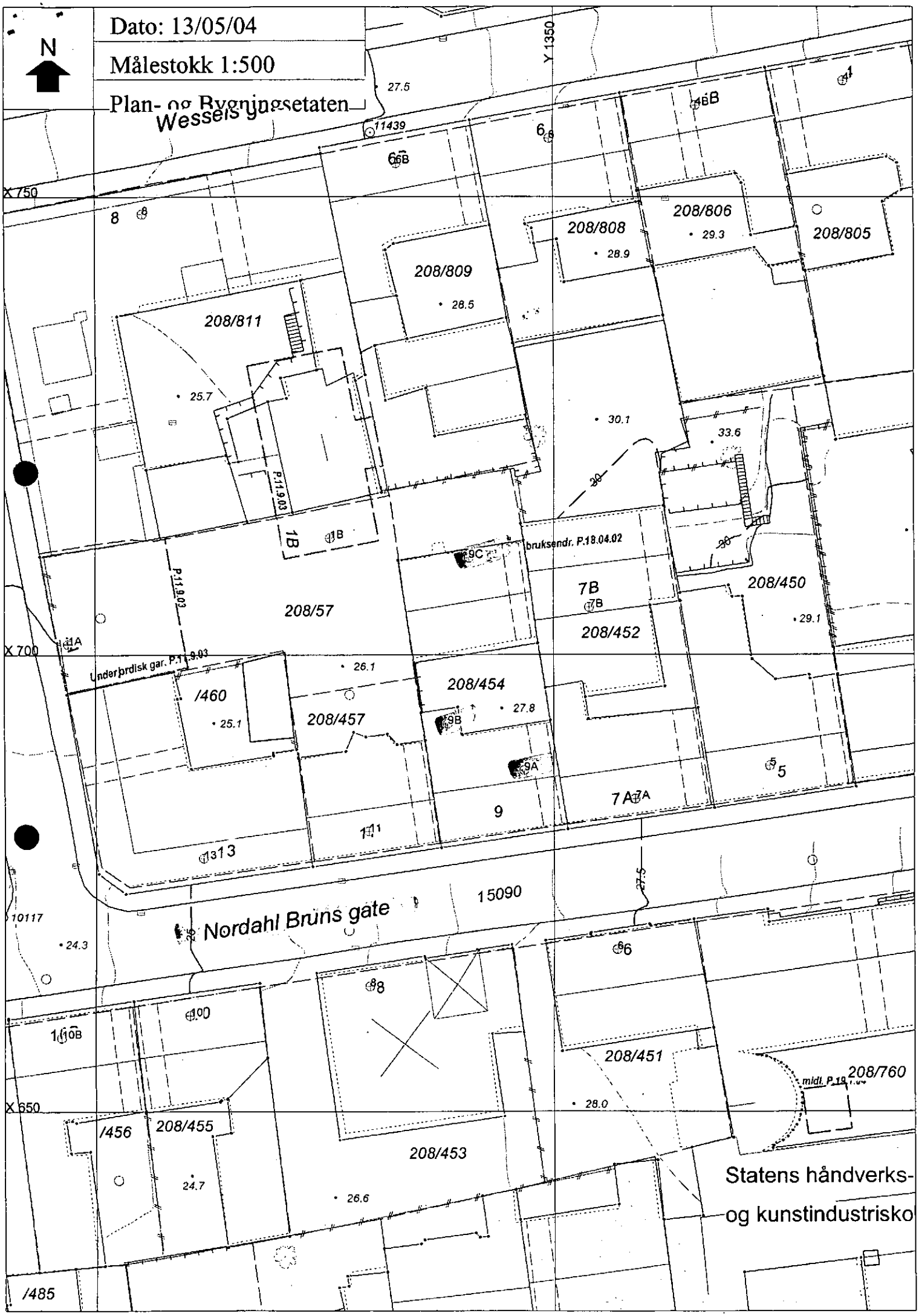
Kopi til: **Nordahl Bruns gate 9 AS, Bruksveien 31, 1367 Snarøya**

Vedlegg:
Kartkopi
Orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

I.L.f Andersen
Inghild L Andersen
avdelingsenhetsleder

Anita Zachariassen
Anita Zachariassen
saksbehandler


N
Dato: 13/05/04
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
Wessels gate
Nordahl Bruns gate
Statens håndverks-
og kunstindustrisko
208/811
208/809
208/808
208/806
208/805
208/57
208/450
208/452
208/454
208/457
208/451
208/760
208/455
208/453
/460
/456
/485
15090
Underjordisk gar. P.11.9.03
bruksendr. P.18.04.02
X 750
X 700
X 650
Y 1350

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Frogner Arkitektkontor
Bygdø alle 12
0260 OSLO

KOPI

Dato: 04 NOV. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200402176-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 9	Eiendom:	208/454/0/0
Tiltakshaver:	Kongens gate 12 AS	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdø alle 12, 0260 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra b og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 10, 11 og 12 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Endringssøknaden omfatter økning av antall leiligheter fra 13 til 16 stk. Kjeller under portrom vil bli utgravd til full høyde. Dessuten vil sportsbod i gårdsrom bli utvidet fra 12 til 16 kvm.
Da endringene kun er innvendige og ikke berører naboenes interesser er det fritatt for nabovarsling.
Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, 2 og 3 utgår.
Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse for ominnredning av bygningen fra hospits til boligformål samt innredning av loft til boliger ble gitt den 10.05.2004. Igangsettingstillatelse er ikke gitt.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter økning av antall leiligheter fra 13 til 16 stk. Kjeller under portrom vil bli utgravd til full høyde og innredet til boder. Dessuten vil sportsbod i gårdsrom bli utvidet fra 12 til 16 kvm.

Protester/bemerkninger:
Da endringene kun er innvendige og ikke berører naboenes interesser er det fritatt for nabovarsling.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten har ingen innvendinger til søknaden som godkjennes.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, må sendes for godkjenning før igangsettingstillatelse gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Frogner Arkitektkontor
Bygdø alle 12
0260 OSLO

Dato: 02 MARS 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402176-19 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 9	Eiendom:	208/454/0/0
Tiltakshaver:	Kongens gate 12 AS	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdø alle 12, 0260 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

DISPENSASJON FRA TEKN. FORSKRIFT ANG. KRAV TIL BRANN-, LYD- OG VARMEISOLASJON – NORDAHL BRUNS GATE 9

Vi viser til Deres brev av 09.02.2005.

For arbeider i eller på eksisterende byggverk kan det ofte være vanskelig å tilfredsstille kravene i forskriften fullt ut. Plan- og bygningslovens § 87, som omfatter slike arbeider, har en særskilt dispensasjonshjemmel i lovens § 88. Denne forutsetter ikke at det må foreligge "særlige grunner" før dispensasjon kan gis. For slike arbeider er det dermed noe mer kurant å få dispensasjon.

Denne dispensasjonsadgangen har imidlertid tre vesentlige begrensninger som ikke må overskrides:
- Arbeidet må være forsvarlig ut fra helsemessige forhold
- Arbeidet må være forsvarlig ut fra brann- og bygningsmessige forhold
- Arbeidet må ikke føre til at bygningen kommer ytterligere i strid med loven enn den allerede er fra før.

Den nå aktuelle bygården, som er fra slutten av 1800-tallet, skal bruksendres fra hospits til boligformål samtidig som loftet skal innredes til leiligheter.

Kravene i teknisk forskrift til brann-, lyd- og varmeisolasjon vil i dette tilfellet vanskelig kunne la seg tilfredsstille fullt ut. Da de tre begrensningene som er nevnt foran ikke overskrides finner Plan- og bygningsetaten i dette tilfellet i medhold av plan- og bygningslovens § 88 å kunne gi dispensasjon fra kravene i teknisk forskrift.

Det er en forutsetning at de krav som er nedfelt i etatens veiledning nr. 72-0566 følges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Plan- og bygningsetatens veiledning nr. 72-0566

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Frogner Arkitektkontor
Bygdø alle 12
0260 OSLO

Dato: 11 MARS 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402176-21 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 9	Eiendom:	208/454/0/0
Tiltakshaver:	Kongens gate 12 AS	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdø alle 12, 0260 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - NORDAHL BRUNS GATE 9

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 28.02.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 12.05.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging fra hospits til boligformål samt innredning av loft til beboelse.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Frogner Arkitektkontor
Bygdø alle 12
0260 OSLO

Dato: 22 JUNI 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402176-24 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 9	Eiendom:	208/454/0/0
Tiltakshaver:	Kongens gate 12 AS	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdø alle 12, 0260 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL ENDRING - NORDAHL BRUNS GATE 9

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra b og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 13 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Endringssøknaden omfatter endret bodløsning i kjeller.
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 87 vedr. krav i teknisk forskrift til størrelse på sportsboder.
Da endringen ikke berører naboenes interesser er det ikke foretatt nabovarsling.
Tidligere godkjente tegninger med nr. 10 utgår.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Tidligere vedtak:
Rammetillatelse ble gitt den 10.05.2004 tillatelse til endring den 04.11.2004 og igangsettingstillatelse den 11.03.2005.

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter endret bodløsning i kjeller.
Da det viser seg at det er fjell under portrommet vil det ikke kunne la seg gjøre å sprenge ut her for å kun anlegge boder. Bodarealet for de minste leilighetene (hyblene vil derfor bli under 5 kvm. De største leilighetene vil få boder som er på 5 kvm. Dessuten viser det seg at ferdig høyde i bodkjelleren vil bli litt i underkant av 2,0 m.

Protester/bemerkninger:
Da endringen ikke berører naboenes interesser er det ikke foretatt nabovarsling.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med forskrift og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 88 kan gis dersom arbeidet som utføres er forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningsmessige forhold samt at arbeidet ikke fører til at bygningen kommer ytterlige i strid med loven enn den allerede er fra før.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 87, vedrørende krav i teknisk forskrift til størrelse på sportsboder.

Da det viser seg at det er fjell under portrommet vil det ikke kunne la seg gjøre å sprenge ut her for å kun anlegge boder. Bodarealet for de minste leilighetene (hyblene vil derfor bli under 5 kvm. De største leilighetene vil få boder som er på 5 kvm. Dessuten viser det seg at ferdig høyde i bodkjelleren vil bli litt i underkant av 2,0 m.

Ut fra en konkret vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Under henvisning til hva som er nevnt foran finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne den omsøkte endringen av kjelleren.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KC.

Frogner Arkitektkontor
Bygdø alle 12
0260 OSLO

Dato: 25 AUG. 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200402176-31 Saksbeh: Sven Sandberg
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 9	Eiendom:	208/454/0/0
Tiltakshaver:	Kongens gate 12 AS	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdø alle 12, 0260 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - NORDAHL BRUNS GATE 9

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket unntatt 4 stk. leiligheter i 2. etasje (leilighet 02, 03, 04 og 05).

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Frogner Arkitektkontor
Bygdøy alle 12
0262 OSLO

Dato: 28 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402176-33 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDAHL BRUNS GATE 9	Eiendom:	208/454
Tiltakshaver:	Kongens gate 12 AS	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Søker:	Frogner Arkitektkontor	Adresse:	Bygdø alle 12, 0260 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - NORDAHL BRUNS GATE 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	ivert
	Gnr / Bnr: 208 / 454
	Adresse: NORDAHL BRUNS GATE 9
Tiltakshaver	**Saksnr:** 2004/02176
Ansvarlig søker	**Registrert dato:** 26022004

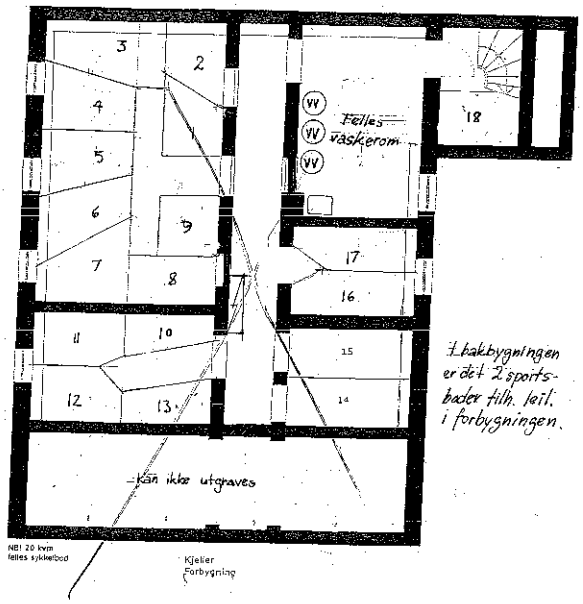
~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~		20		35		50		65		80		95							
~~6~~		21		36		51		66		81		96							
~~7~~		22		37		52		67		82		97							
~~8~~		23		38		53		68		83		98							
~~9~~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

App. 10/5 - 04 Igangs. / • Tatt i bruk. /

Dig byggelinje

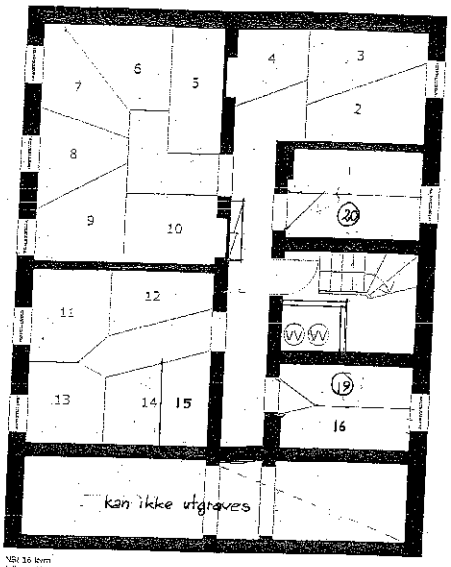
Godkj. 10/5 - 04 Igangs. / • Tatt i bruk: /

Forslag til ny bodplan (må godkjennes av PBE)



I bakbygningen er det 2 sports-boder tilh. leil. i forbygningen.

Små hybelleiligheter mindre enn 21 m² får tildelt sportsboder mindre enn 4m²



Bod (19) og (20) disponeres av leil i forbygningen

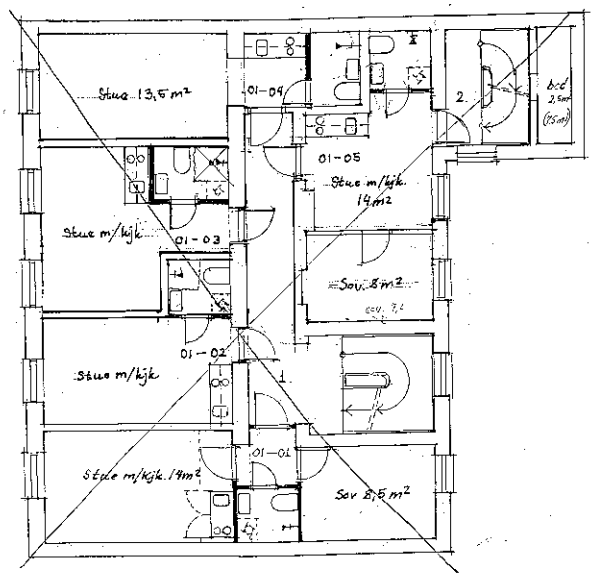
13

Nordahl Brunsgate 9 Gnr. 208/454
Frathospits til Småleiligheter
Planer Kjeller m=1:100

15.10.2004
Erstatter tegn. 25.02.04
Rev. 13.04.2005
Rev. 9.05.2005

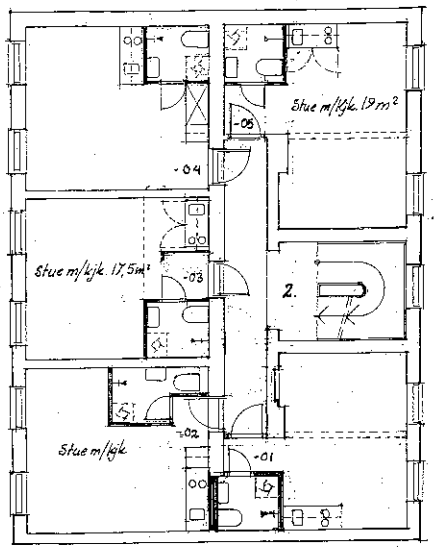
FROGNER ◻ ARKITEKTKONTOR
MATS BJØRKLUND SIV.ARKITEKT MNAL
Bygdøy Allé 12, 0262 Oslo
Tlf: 22 55 16 55 Fax 22 56 18 5

Takhøyde 3m gir gode oppbevaringsmuligheter på hems se snitt



Forbygning (2,3+4 etg.)

01 H02-04 01	28 m²	(2R)
01 H02-04 02	16 m²	(1R)
01 H02-04 03	18 m²	(1R)
01 H02-04 04	20,5 m²	(1R)
01 H02-04 05	21 m²	(2R)



Bakbygning (2+3. etg)

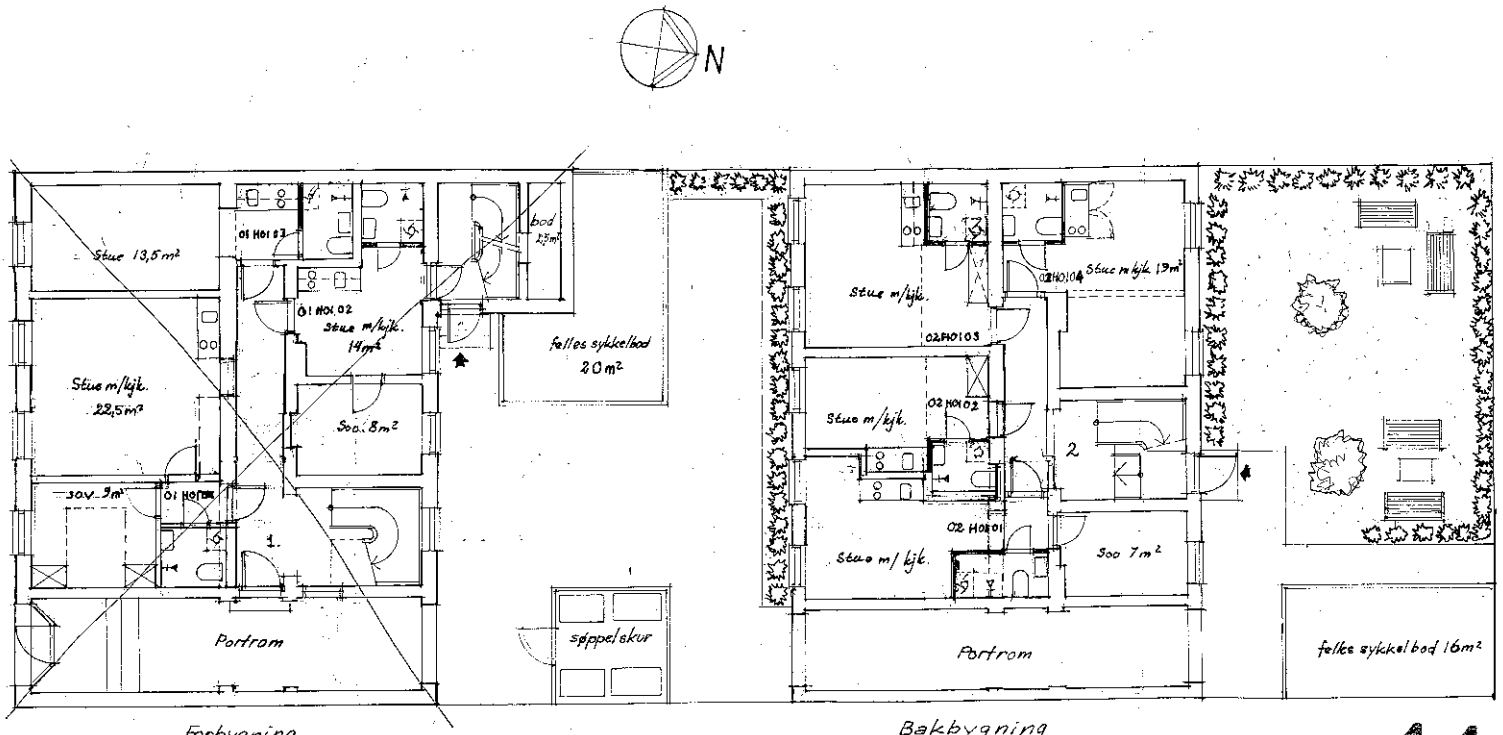
02 H02-03 01	19 m²	(1R)
02 H02-03 02	21 m²	(1R)
02 H02-03 03	20 m²	(1R)
02 H02-03 04	20 m²	(1R)
02 H02-03 05	21,5 m²	(1R)

12

Bakbygning 200402176
Nordahl Brunsgate 9. Gnr. 208/454
Fra Hospits til Småleiligheter
Planer 2, 3 & (4 etg) m= 1:100

26.02.2004
Rev. 13.10.2004

FROGNER ◻ ARKITEKTKONTOR
MATS SUNDKLUND SIVILARKITEKT MNAL
Wergelandsveien 17, 0167 Oslo
Tlf: 22 46 46 46 Fax 22 69 10 61



Forbygning

01 H01 01 37 m² (2R)
01 H01 02 21 m² (2R)
01 H01 03 20,5 m² (1R)

Bakbygning

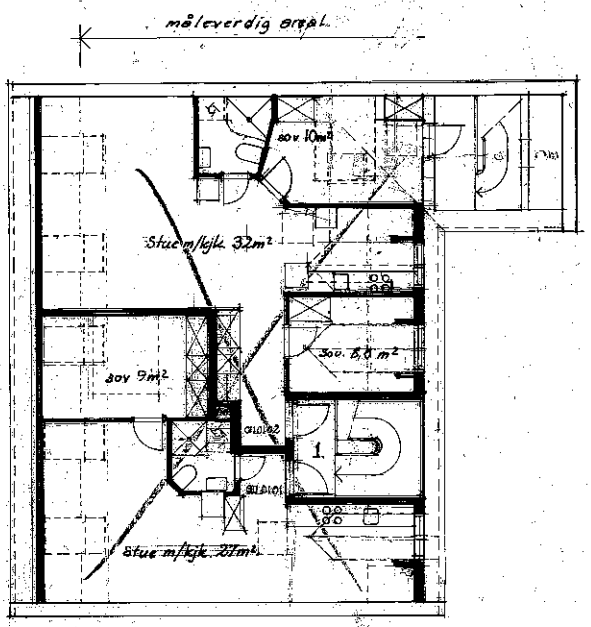
02 H01 01 27 m² (2R)
02 H01 02 15 m² (1R)
02 H01 03 21 m² (1R)
02 H01 04 22 m² (1R)

11

Bakbygning 200402176
Nordahl Brunsgate 9 Gnr. 208/454
Fra Hospits til Småleiligheter
Planer 1 etg + Utomhusplan m=1:100
25.02.2004
Rev. 14.10.04

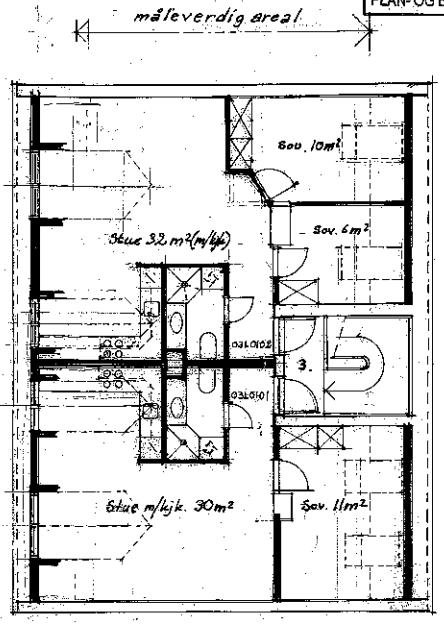
FROGNER ARKITEKTKONTOR
MATS BJØRKLUND SIVARKITEKT MNAL
Byggey Alle 12, 0262 Oslo
Tlf: 22 55 13 65 Fax 22 55 10 61

MOTTATT
21 APR. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Forbygning

01 L01 01 40m² (2R)
01 L01 02 59 m² (3R)



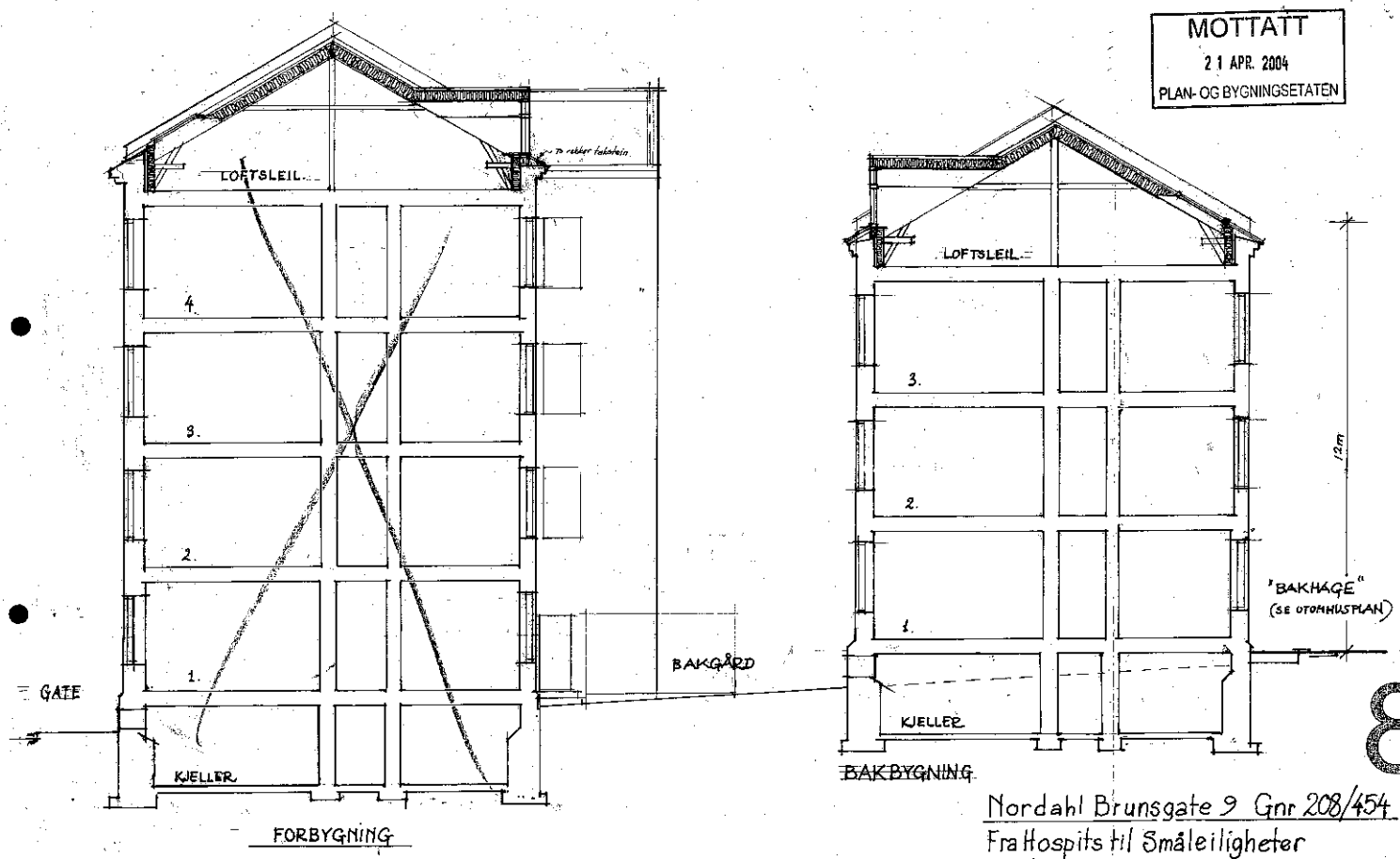
Bakbygning

03 L0101 46 m² (2R)
03 L0102 52 m² (3R)

7

Nordahl Bruns gate 9. Gnr. 208/454
Fra Hospits til Småleiligheter
Planer Loft m. 1:100
26.02.2004
Rev. 20.04.04

FROGNER ARKITEKTKONTOR
MATS BJØRKLUND SIV.ARKITEKT MNAL
Bygdøy Allé 12, 0262 Oslo
Tlf. 22 55 16 55. Fax 22 56 10 51



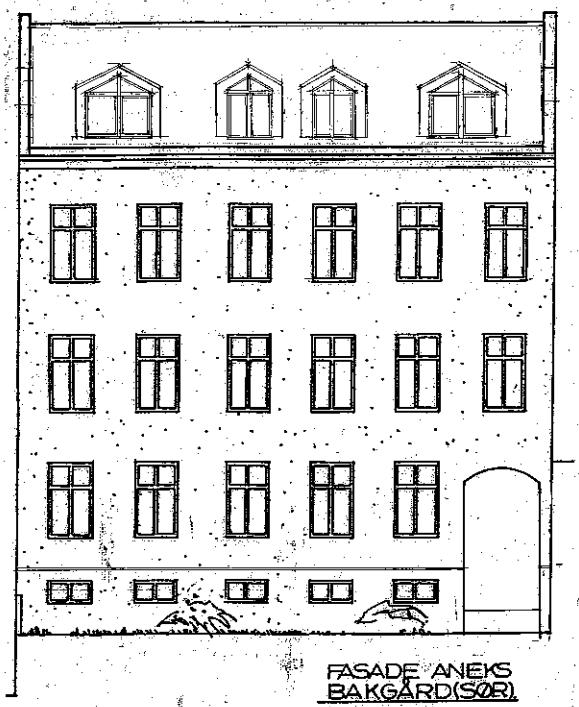
MOTTATT
21 APR. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8

Nordahl Brunsgate 9 Gnr 208/454
Fra Hospits til Småleiligheter
Snitt m = 1:100

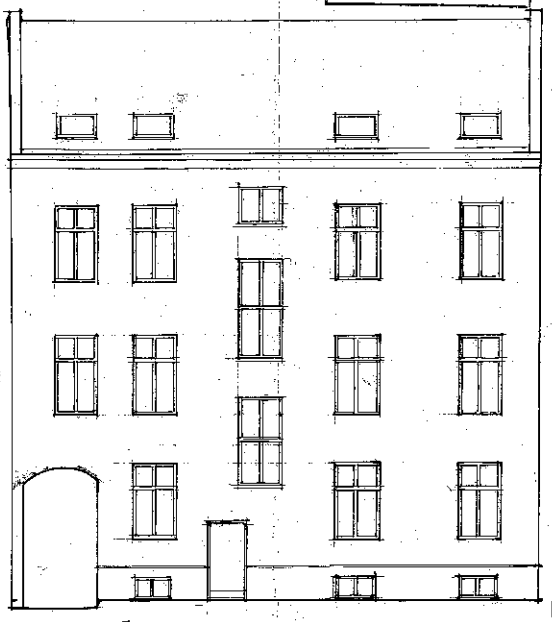
26.08.2004
Rev. 20.04.2004

FROGNER ☐ ARKITEKTKONTOR
MATS BJØRKLUND SIV.ARKITEKT MNAL
Bygdøy Allé 12, 0262 Oslo
Tlf: 22 56 16 55 Fax 22 56 10 51



FASADE ANEKS
BAKGÅRD(SØR)

MOTTATT
21 APR. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

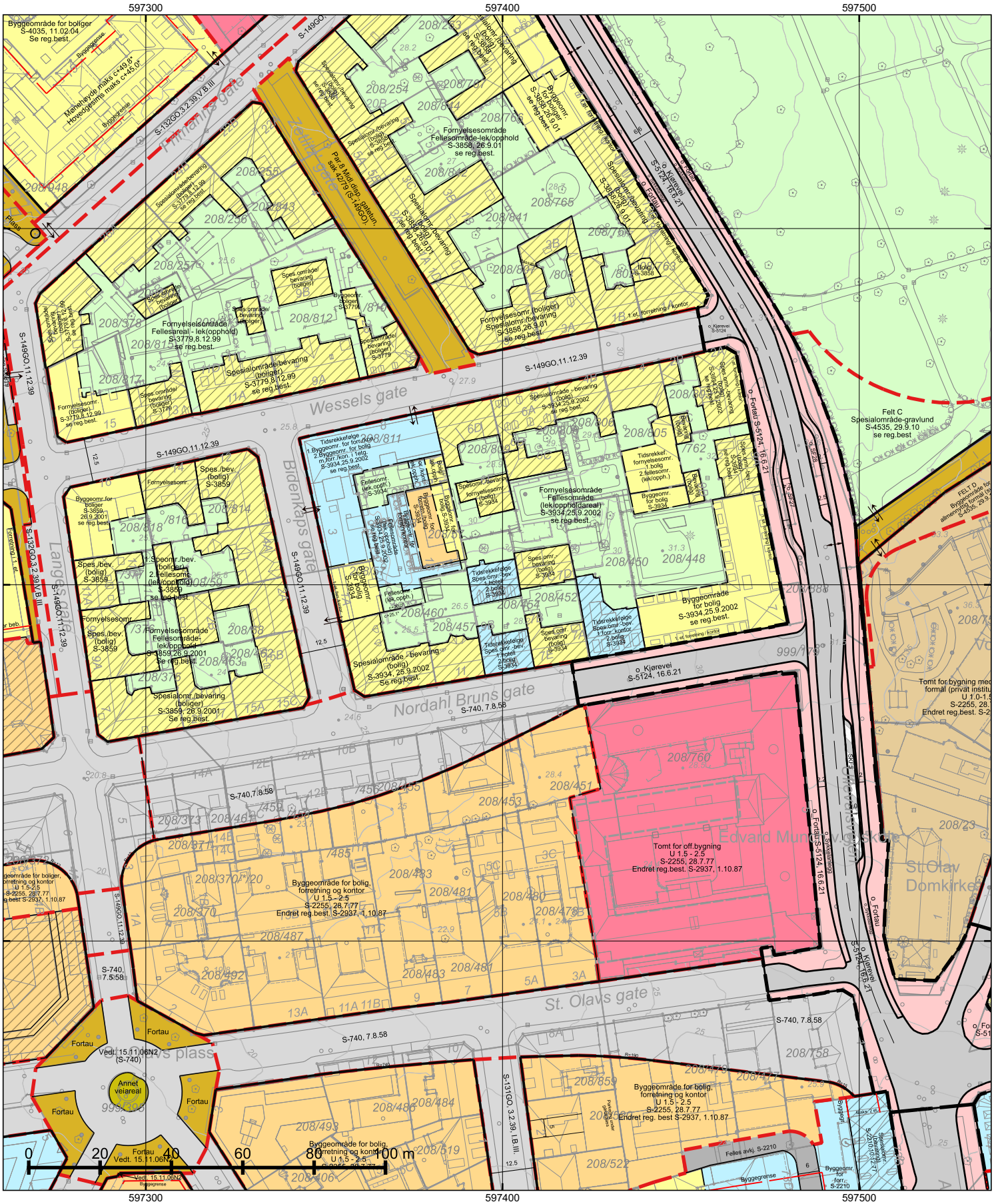


Fasade NORD

9

Nordahl Brunsgate 9 Gnr 208/454
Fra Hospits til Småleiligheter
Fasader (Bakbygning) m=1:100
11.4.2004
Rev. 19.4.04

FROGNER ◻ ARKITEKTKONTOR
MATS BJØRKLUND SIV.ARKITEKT MNAL
Bygdøy Alle 12, 0262 Oslo
Tlf: 22 55 10 55 Fax 22 56 10 51



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

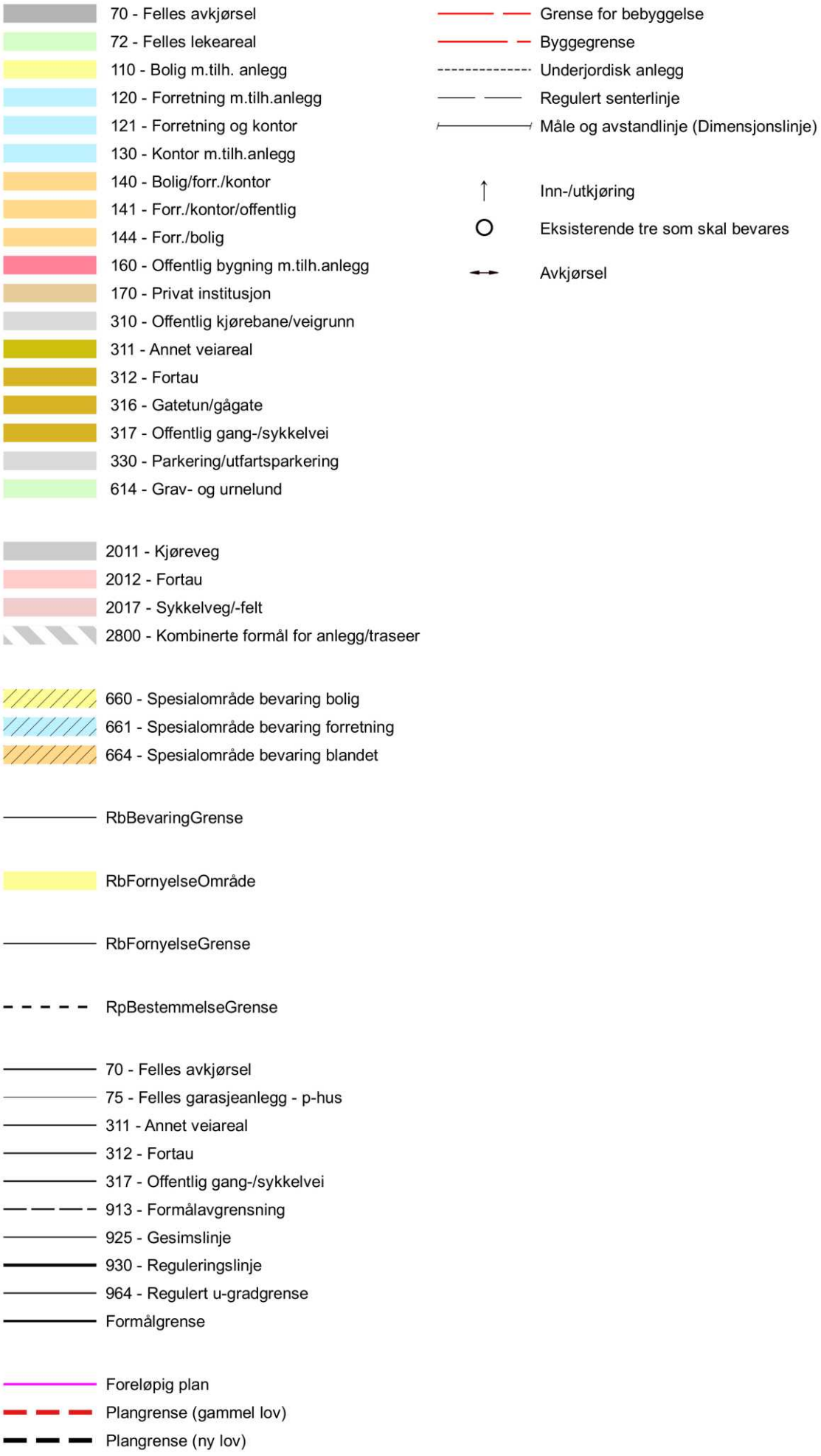
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

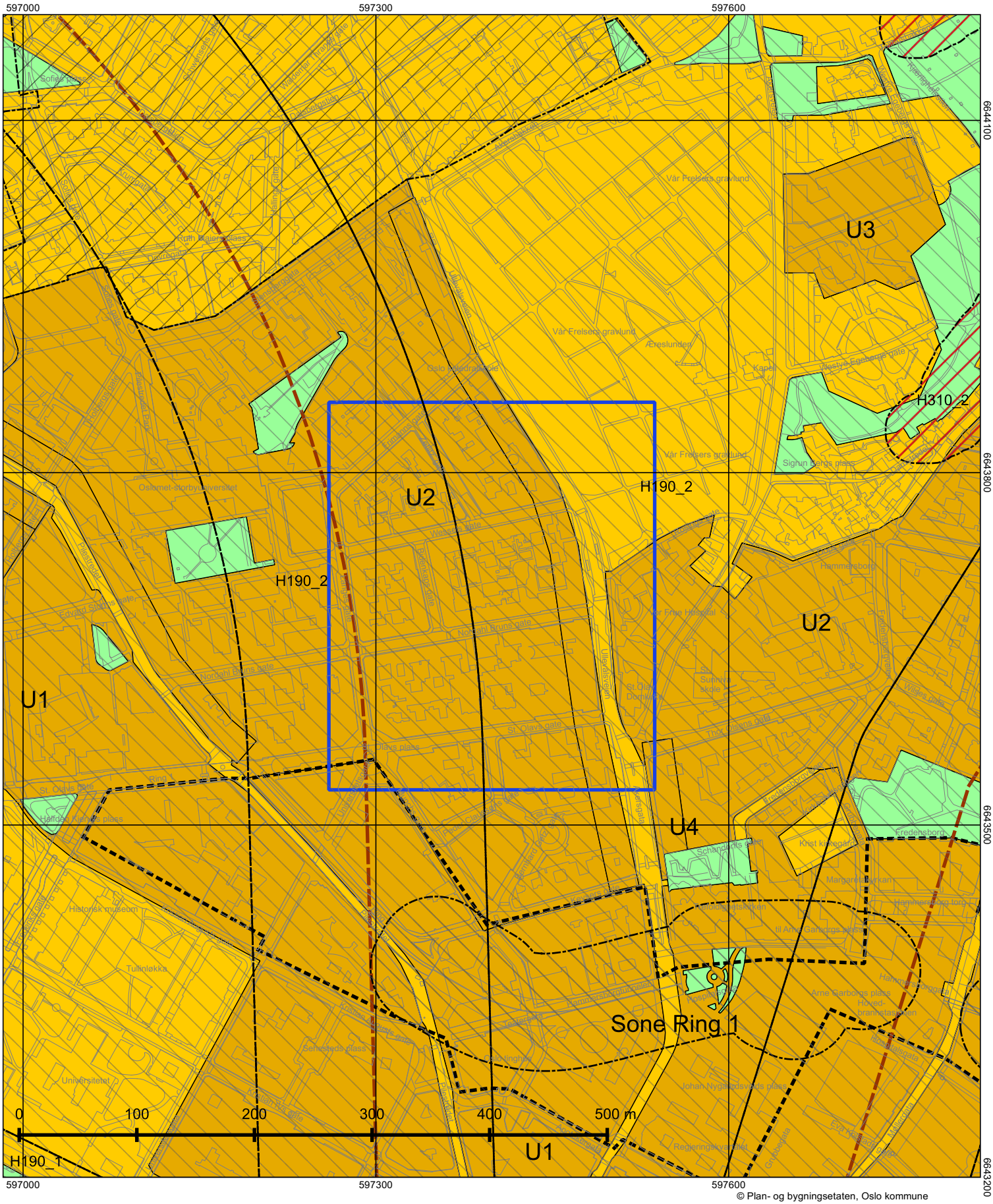
PlottID/Best.nr: 157592/ 86532490
Deres ref.:
Adresse: Nordahl Bruns gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/454

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157592/86532490
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albin Littorin-Sandbu
NORDAHL BRUNS GATE 9C

Dato: 08.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532490
9193520

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 454

Vi viser til bestilling av 20260508 for NORDAHL BRUNS GATE 9C.

GNR. 208 BNR. 454

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.01.1874.

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

531 m²

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

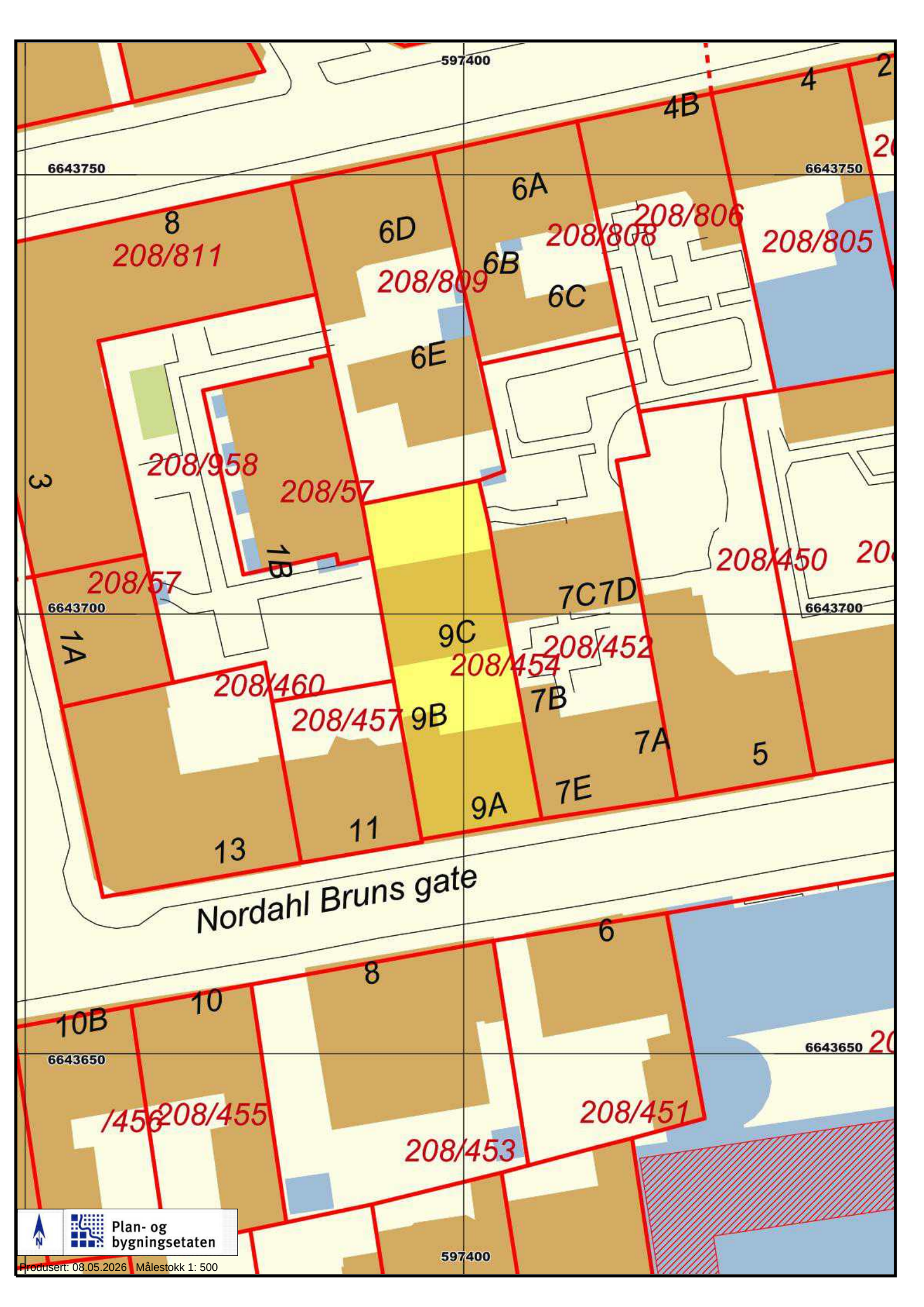
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


597400
6643750
6643700
6643650
4B
4
6A
6D
6B
6C
6E
8
208/811
208/809
208/808
208/806
208/805
208/958
208/57
1B
3
1A
208/450
7C7D
9C
208/452
208/454
208/460
208/457
9B
7B
7A
5
7E
9A
11
13
Nordahl Bruns gate
6
8
10
10B
208/455
208/456
208/451
208/453
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 08.05.2026 Målestokk 1: 500

Nordahl Bruns gate 9C

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 497 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Edvard Munch videregående skole	2 min
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordahl Bruns gate Linje 37	2 min 0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min 0.5 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

BARNEHAGER

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Pilestredet Park	3 min
Kiwi St. Olavsplass	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Eger Karl Johan	10 min
Balder Apotek	4 min
Vinmonopolet Paleet	11 min

SPORT

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

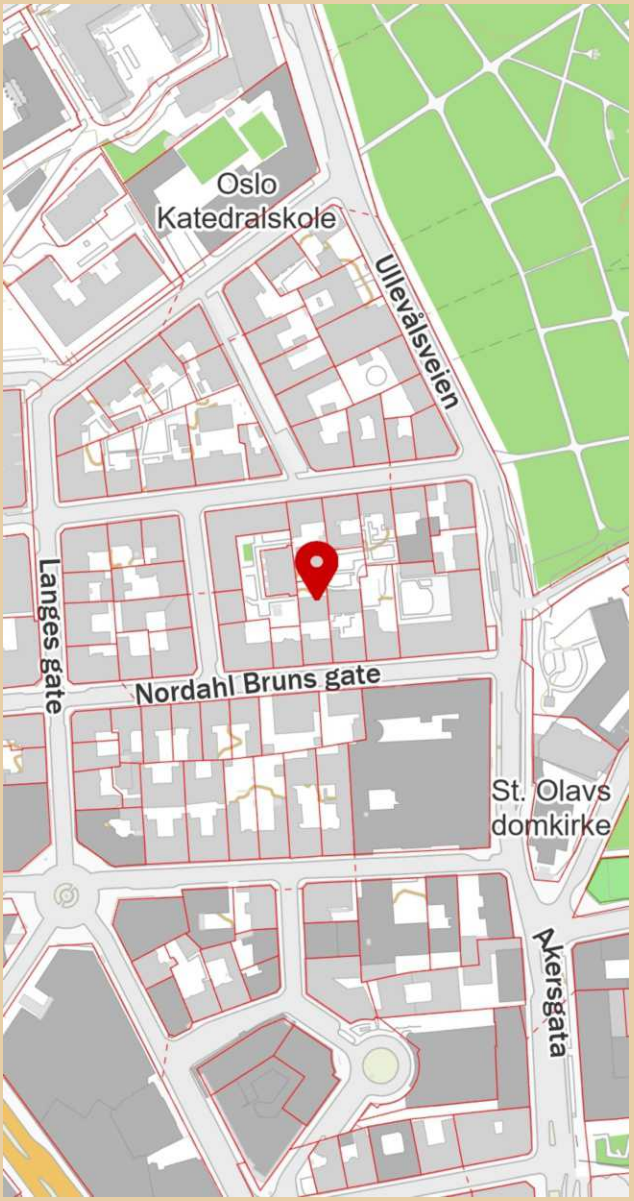
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

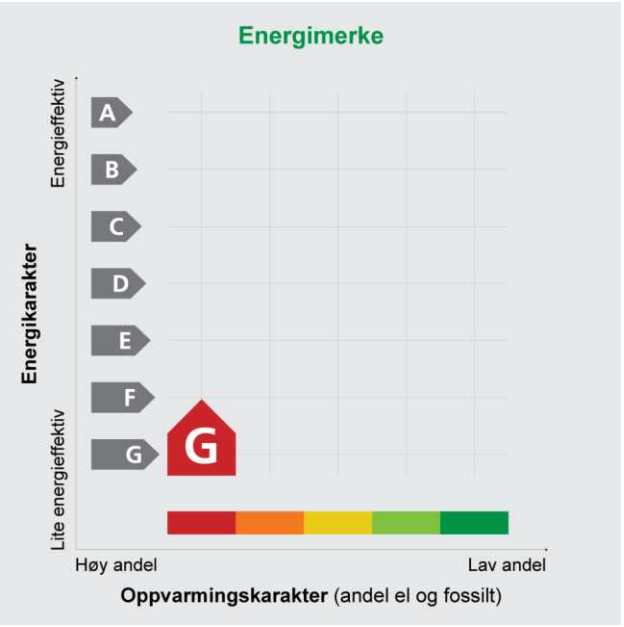
- Gående
- Buss



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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordahl Bruns gate 9c
Postnr	0165
Poststad	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	23 / 23
Gnr.	208
Bnr.	454
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	9 c
Bustadnr.	H0103
Merkenr.	A2021-1236164
Dato	11.03.2021



Innmeld av	Bjørn Egil Flø

Energiattesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen er ikkje stadfesta frå Matrikkelen.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordahl Bruns gate 9 C, 0165 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 454, andelsnr. 23 i NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260302

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ida Kristine Myhrvold

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 916 49 580

E-post: ida.kristine.myhrvold@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
