PRIVATMEGLEREN
PARK

JOHANNES BRUNS GATE 14 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

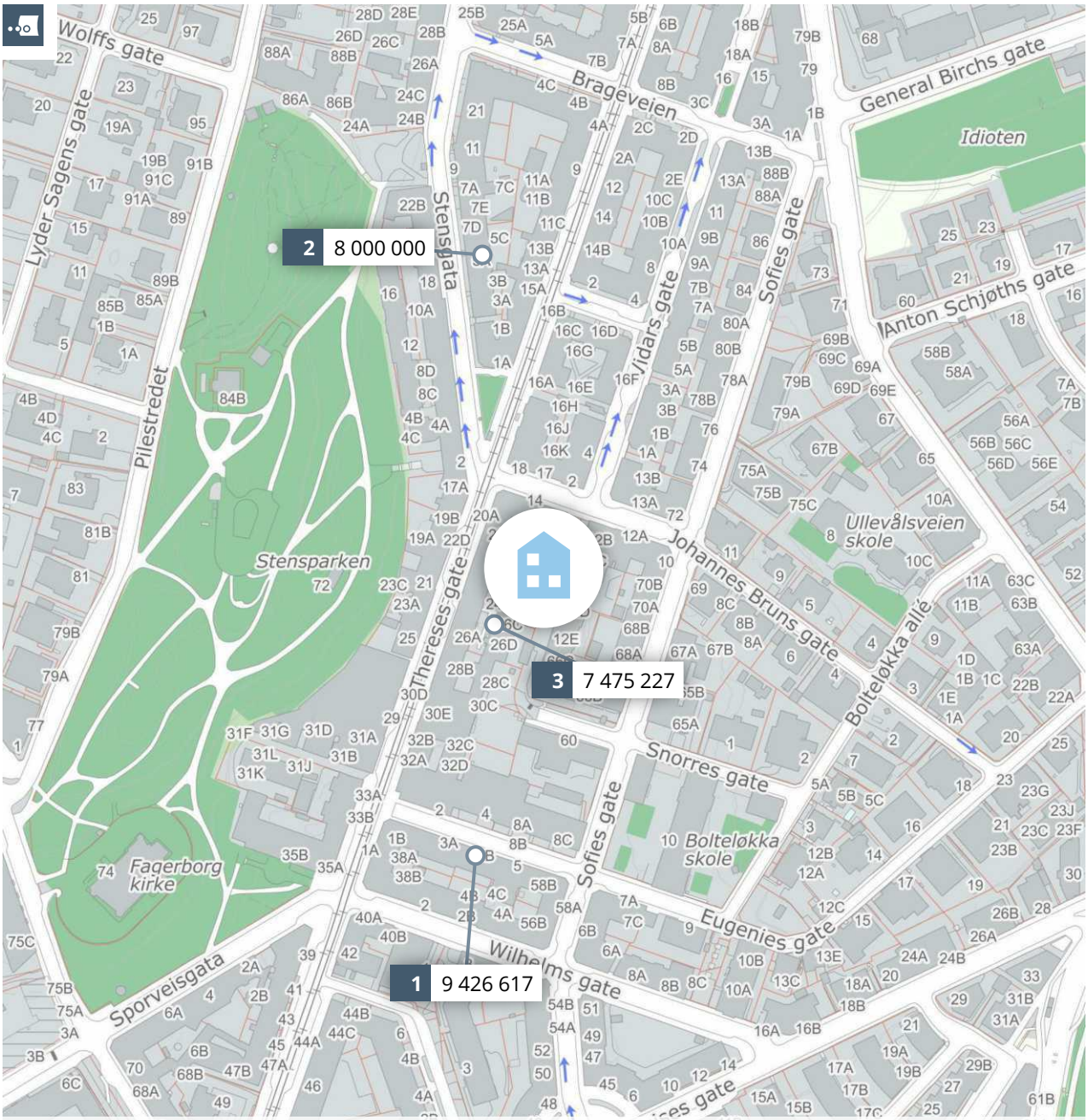
Attester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JOHANNES BRUNS GATE 14 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.09.2026

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: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Johannes Bruns gate 14 B, 0452 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 217 BNR 284 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 6

Verdivurdert til

7 470 000

25 263	7 495 263	113 636
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	4 m²	- m²	3 m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	5 123
Formue	14 414
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Eugenies gate 3 B 82 m² 1902 3. etg 2 sov	01.09.2026	9 400 000	**9 400 000**	26 617	9 426 617	**114 959**
2 Stensgata 5 B 69 m² 1880 2. etg 2 sov	10.08.2026	8 190 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**115 942**
3 Thereses gate 26 C 62 m² 1891 2. etg 2 sov	11.09.2026	7 500 000	**7 275 000**	200 227	7 475 227	**120 568**

Johannes Bruns gate 14 B er en lys og attraktiv 3-roms toppleilighet med en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og har heisadkomst, balkong og eksklusiv bruksrett til parkeringsplass – kvaliteter som er etterspurt og som skiller boligen positivt ut i markedet.

Boligen har en god og funksjonell planløsning med romslig stue, separat kjøkken med integrerte hvitevarer, to gode soverom, bad med gulvvarme og separat WC. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir oppholdsrommene en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, som fungerer som en fin forlengelse av boligen i sommerhalvåret. Leiligheten disponerer i tillegg kjellerbod med gode oppbevaringsmuligheter.

En særlig attraktiv kvalitet er utbyggingsretten til loftet, hvor det foreligger godkjent rammevedtak. Dette gir en fremtidig kjøper spennende muligheter til å utvikle boligen videre og potensielt øke både bruksarealet og eiendommens verdi. Eventuell utbygging forutsetter nødvendige offentlige og privatrettslige godkjenninger.

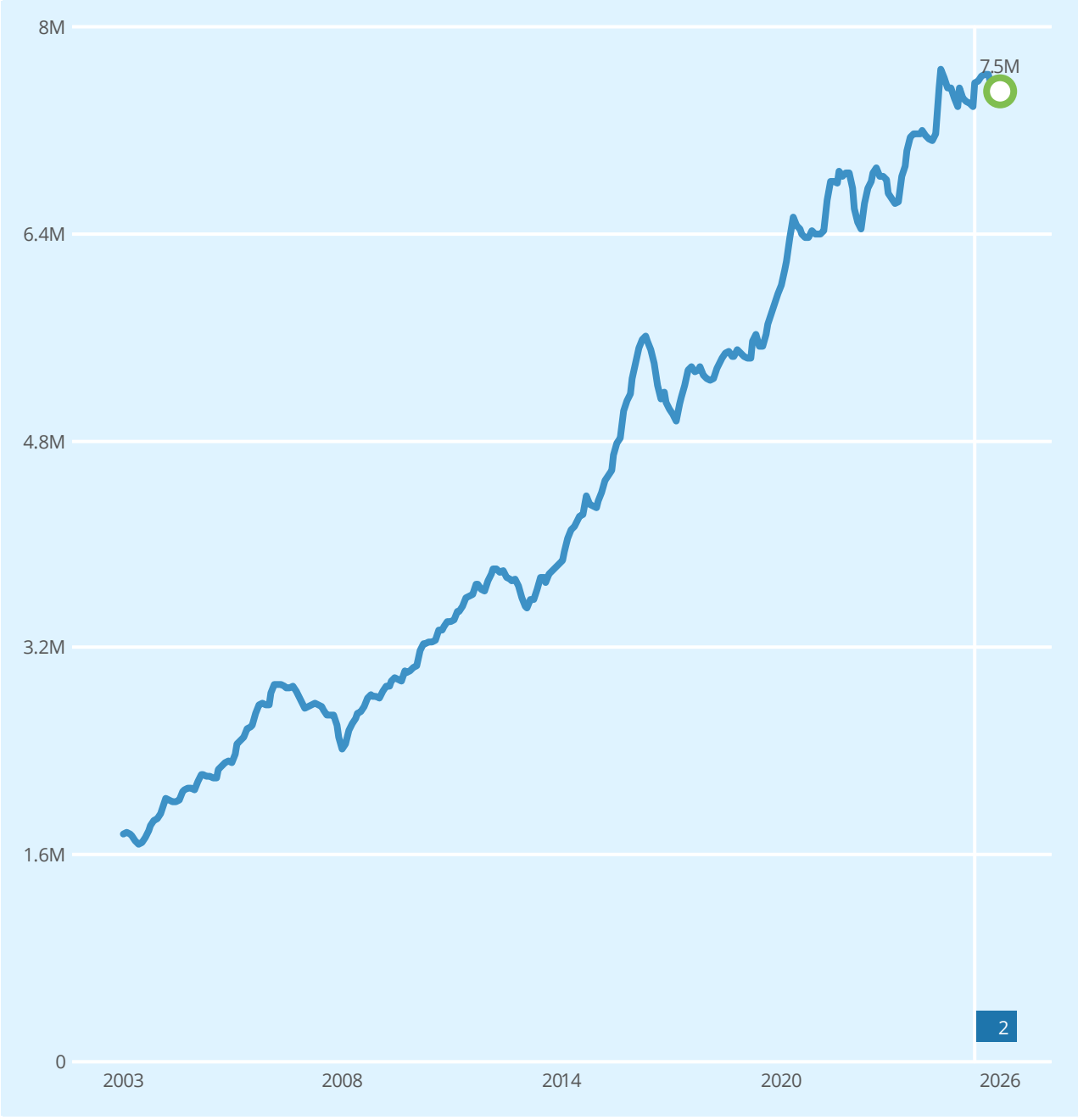
Samlet vurderes dette som en svært attraktiv toppleilighet med flere sjeldne kvaliteter, herunder heis, balkong, parkeringsplass og utbyggingsmulighet til loft. Boligens beliggenhet, gode lysforhold, funksjonelle planløsning og utviklingspotensial antas å bidra positivt til etterspørselen og markedsverdien.

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

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 6 grunnkrets nå

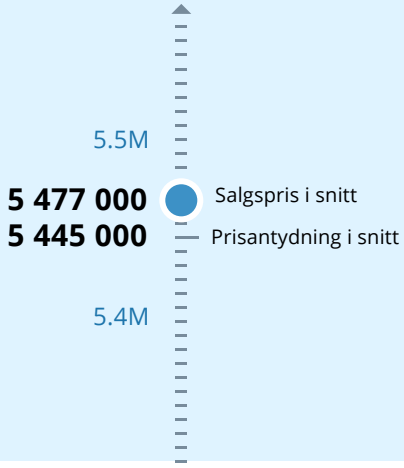
15
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

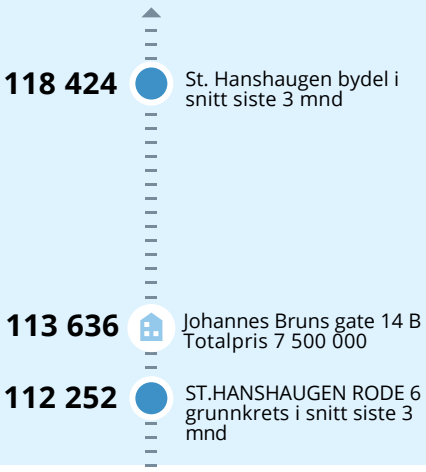
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
79
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Johannes Bruns gate 14 B, 0452 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 284

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 12.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22635-1033 **Referansenummer:** CJ4684

Autorisert foretak: KHS Entreprenør Invest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Khurram Shaddiq

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

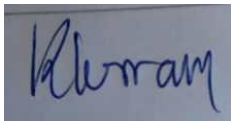
Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

KHS entreprenør invest AS

Takst og ingeniør tjenester



Rapportansvarlig



Khurram Shaddiq

Uavhengig Takstingeniør

ks@khs-takst.no

452 17 208

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt.
Balkong er oppført som en utkraget konstruksjon med dekke og rekkverk. Konstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Det er ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller andre forhold som gir indikasjon på svekket funksjon ved befaring.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Vegger er med malte plater og betongvegg. Himling er med malte glatte flater.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Leiligheten ligger i 5. etasje i boligbygg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i leiligheten. På grunn av leilighetens plassering høyt i bygget vurderes risikoen for radonpåvirkning fra grunnen som begrenset.
Det er malte fyllingsdører.
Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring. Det er heller ikke opplyst om tidligere problemer med skadedyr, insekter eller andre skader relatert til dette.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommets vanntette sjikt/tettesjikt. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, slukdetaljer eller andre kritiske deler av våtrommets oppbygning.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 15 mm.
Våtrommet har limt banemembran under flis (handelsvare siden ca. 2015) og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
På grunn av konstruksjonsoppbyggingen med Siporex-/betongvegger og flislagte overflater på tilliggende rom, er det ikke mulig å gjennomføre destruktiv fuktundersøkelse uten inngrep som medfører skade. Fuktforholdene i skjulte konstruksjoner er derfor ikke verifisert ved hulltaking. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, samt øvrige observasjoner ved befaring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Rommet er utført med sanitærutstyr og vanninstallasjoner. Det mangler dør for vannrørskap.
Vegghengt toalett.
Naturlig ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Varmtvannsbereder montert under benkeplate. Berederen er visuelt kontrollert. Det er registrert manglende tilkobling for avledning fra sikkerhetsventil/overtrykksventil.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2010.
Leiligheten har brannalarm/røykvarsler og brannslokningsapparat.
Det er opplyst at brannslokningsapparat og brannalarm er nyere enn 10 år. Utstyret er visuelt kontrollert og det er ikke registrert synlige mangler ved befaring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

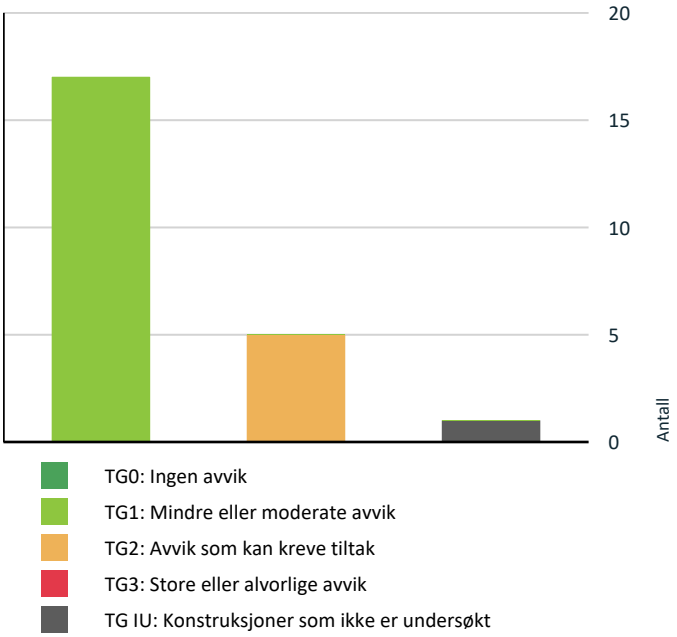
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger.
Tegningene er gjennomgått og vurdert opp mot dagens bruk slik boligen fremstod ved befaring. Det er ikke registrert avvik mellom godkjente tegninger og observert bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Toalettrom > 5.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Toalettrom > 5.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong er oppført som en utkraget konstruksjon med dekke og rekkverk. Konstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Det er ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller andre forhold som gir indikasjon på svekket funksjon ved befaring.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er med malte plater og betongvegg. Himling er med malte glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 5. etasje i boligbygg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i leiligheten. På grunn av leilighetens plassering høyt i bygget vurderes risikoen for radonpåvirkning fra grunnen som begrenset.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring. Det er heller ikke opplyst om tidligere problemer med skadedyr, insekter eller andre skader relatert til dette.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommets vanntette sjikt/tettesjikt. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran, slukdetaljer eller andre kritiske deler av våtrommets oppbygning.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

5.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har limt banemembran under flis (handelsvare siden ca. 2015) og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.



5.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

5.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av konstruksjonsoppbyggingen med Siporex-/betongvegger og flislagte overflater på tilliggende rom, er det ikke mulig å gjennomføre destruktiv fuktundersøkelse uten inngrep som medfører skade. Fuktforholdene i skjulte konstruksjoner er derfor ikke verifisert ved hulltaking. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, samt øvrige observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

5.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TOALETTROM

5.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Rommet er utført med sanitærutstyr og vanninstallasjoner. Det mangler dør for vannrørskap.

Vurdering av avvik:

• Dør til vannrørskap mangler.

Konsekvens/tiltak

• Anbefales at det monteres dør.

5.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Vegghengt toalett.

5.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

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

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder montert under benkeplate. Berederen er visuelt kontrollert. Det er registrert manglende tilkobling for avledning fra sikkerhetsventil/overtrykksventil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2010.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har brannalarm/røykvarsler og brannslokningsapparat. Det er opplyst at brannslokningsapparat og brannalarm er nyere enn 10 år. Utstyret er visuelt kontrollert og det er ikke registrert synlige mangler ved befaring.

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

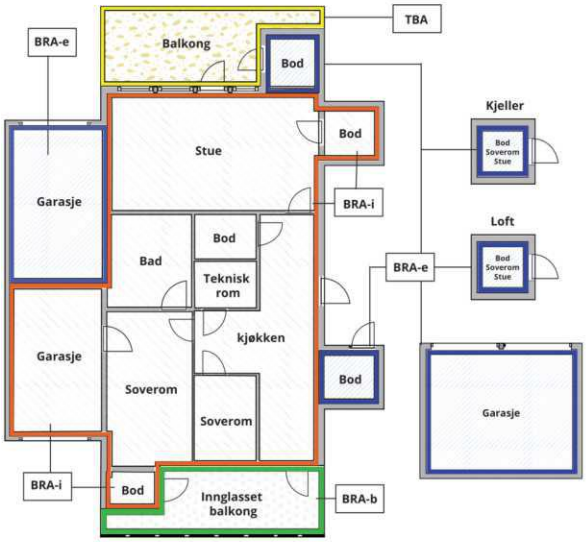
Hva er måleverdig areal?

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)**
5.Etasje	66	4		70	3
SUM	**66**	**4**			**3**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, stue, toalettrom, kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Tegningene er gjennomgått og vurdert opp mot dagens bruk slik boligen fremstod ved befaring. Det er ikke registrert avvik mellom godkjente tegninger og observert bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Khurram Shaddiq	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	284		0	456 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Johannes Bruns gate 14 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0502/BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE 14B	930181102	H0502		Jbg 14b Holding AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Adamstuen/Bolteløkka i Oslo. Området består hovedsakelig av bygårds- og blokkbebyggelse. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, servicetilbud og rekreasjonsområder. Leiligheten ligger i 5. etasje i boligbygg med flere boenheter.

Adkomstvei

Adkomst til bygningen skjer fra offentlig gate og videre via byggets felles inngangsparti, trapperom og øvrige fellesarealer frem til leiligheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område. Gjeldende reguleringsbestemmelser og eventuelle pågående plansaker er ikke nærmere vurdert som del av tilstandsrapporten. Interessenter anbefales å kontrollere gjeldende planforhold hos Oslo kommune.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge egenerklæringen foreligger det avtale med borettslaget om eksklusiv bruksrett til tre parkeringsplasser i bakgården samt eksklusiv bruksrett til loftsareal knyttet til leilighetene i 5. etasje. Det er videre opplyst at det foreligger rammetillatelse for utvikling av loftet. Avtalegrunnlag, tinglysing, vedtektsbestemmelser og øvrige juridiske forhold knyttet til bruksrettighetene er ikke vurdert av bygningssakkyndig. Forholdene bør kontrolleres mot borettslagets vedtekter, avtaler og byggesaksdokumentasjon før salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260439
Addresse	Johannes Bruns gate 14 B		
Postnr.	0452	Sted	OSLO
Selgers navn	Jbg 14b Holding AS		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

4217347

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

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

Det er lagt flis på flis.

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 ved kopi:

Faktura fra gamle oslo bygg as

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Loftet har blitt omsøkt av arkitekt og fått godkjent rammevedtak på utvikling av ca totalt 98m2 boareal fordelt på 50% til denne andelen (andel 13) og andel 12 i borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arkitektfirma common ground as

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

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

Beskrivelse:

Som tidligere beskrevet: omslynget og fått godkjent rammevedtak på bruksendring av loft til boligareal.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Foreligger godkjent rammevedtak på utbygging av loft. Det godkjente arealet skal eksklusivt disponeres ca 50% av andel 12 og ca 50% eksklusivt disponeres av andel 13. Interesserte må lese, undersøke og godta forhold nevnt i takstrapporten for boligen.

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

Dato 16.09.2026

Signert av *Nasir Khurshid Ahmed*

Initialer selger:
N A

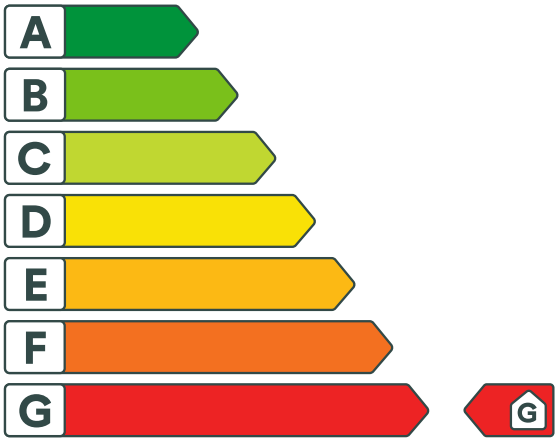
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Johannes Bruns gate 14B, 0452 OSLO**	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333591**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80532490**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **284**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **309,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **309,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 149 kWh**

Johannes Bruns gate 14B, 0452 OSLO

Detaljering

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

Johannes Bruns gate 14B, 0452 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Johannes Bruns Gate 14b
29. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Borettslaget Johannes Bruns Gate 14b

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	29.04.2026
Tidspunkt:	Pizza serveres fra 17.00, Generalforsamling starter 17.20
Sted:	6. etg Steen & Strøm – Inngang fra Nedre Slottsgate 8 mellom Mulberry og Loewe – ta rulletrapp opp til 6.etg.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. BETALINGSLØSNING FOR FELLESVASKERI
7. REFERATFØRING AV STYREMØTER
8. ORIENTERING FØR UTBEDRINGER/VEDLIKEHOLD

9. TYDELIGGJØRING AV BORETTSLAGETS DEKNING AV BYGNINGSMESSIGE KOMPONENTER VED OPPUSSING AV BAD

10. VEDTEKTSENDRING – TEKNISK REVISJON (STRUKTUR OG NUMMERERING)

11. VEDTEKTSENDRING – REAKSJON VED MISLIGHOLD

12. FORDELING AV BODER

13. VEDTEKTSENDRING – KRAV TIL SØKNAD VED OPPUSSING

14. STATUS HEIS

15. STATUS VEDLIKEHOLD

16. INTERNKONTROLL ELEKTRO

17. RENS AV VENTILASJON

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Varun Agnihotiri	På valg:	2026
Styremedlem	Rebekka Eriksen Sylta	På valg:	2027
Styremedlem	Sverre Starheim	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/jbg14b

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: FREMTIND FORSIKRING AS

Polisenummer: 4217347

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Siden forrige generalforsamling har styret blant annet:

- Skaffet tilgang til åpning av port i bakgård gjennom Unloc
- Merket dører med riktige leilighetsnumre
- Oppdatert ringeklokke til riktige leilighetsnumre
- Anskaffet tørketrommel og laget bookingsystem
- Ordnet tilgang til hovedinngangen gjennom Unloc
- Jobbet med likviditetssituasjonen i borettslaget, og kontinuerlig vurdert ulike tiltak
- Fått naboblokka (Thereses gate 24) til å reparere vegg mot vår bakgård
- Fjernet gamle internett/telefonledninger som gikk til og fra taket vårt
- Tettet stakeluken i kjelleren for å forhindre vond lukt
- Innhentet og akseptert tilbud på brannteknisk tilstandsanalyse
- Implementert system for internkontroll elektro
- Planlagt og ledet en dugnad
- Utbedret tett avløpsrør, og avdekket rørbrudd. Innhentet tilbud på utbedring.

Gjennomgående preges lagets eiendeler av et vedlikeholdsetterslep som har vært kostbart å forsøke å rette på. Ekstraordinære kapitalinnkrevinger ble forsøkt holdt til et minimum, men i perioden fra forrige generalforsamling og ut 2025 ble det krevd inn 140% av normale felleskostnader.

En 10% økning i felleskostnader fra januar 2026 (ca. 5% høyere enn forventet prisvekst fra våre leverandører) ble besluttet for å unngå å fortsatt måtte basere ordinær drift av borettslaget på ekstraordinære kapitalinnkrevinger, og for å bygge opp en reserve som vil sikre borettslagets likviditet. Etter denne økningen har det ikke vært behov for ekstraordinære kapitalinnkrevinger.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Borettslaget Johannes Bruns Gate 14b

Orgnr: 930 181 102

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**40 290**	**47 069**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	146 540	223 747
Endring av egenkapital	-16 488	0
Avdrag Langsiktig gjeld	0	-230 526
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**130 051**	**-6 779**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**170 342**	**40 290**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	211 007	63 752
Kortsiktig gjeld	40 665	23 462
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**170 342**	**40 290**

Borettslaget Johannes Bruns Gate 14b

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		653 722	607 941	656 280	723 000
Annen driftsrelatert inntekt	2	244 824	202 129	26 040	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**898 546**	**810 070**	**682 320**	**723 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	6 345	1 058	6 350	6 400
Styrehonorar	4	45 000	7 500	45 000	45 000
Forsikring		47 621	39 083	44 160	54 200
Forretningsførsel		31 723	56 288	32 160	33 500
Revisjon		4 796	33 708	7 730	7 875
Kommunale avgifter		152 777	141 188	161 040	157 700
Eiendoms- og festeavgift		0	0	2 760	0
Eiendomsskatt		0	0	7 320	0
Energi/fyring		12 963	0	0	15 000
Kabel-TV/internett		62 244	46 690	73 560	65 100
Vedlikehold	5	190 197	111 780	197 880	137 800
Vaktmestertjenester		14 400	32 615	14 880	15 100
Renhold		29 559	48 752	35 040	32 500
Andre driftskostnader	6	154 851	48 690	32 400	100 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**752 475**	**567 350**	**660 280**	**670 875**
DRIFTSRESULTAT		**146 071**	**242 720**	**22 040**	**52 125**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		1 263	695	120	0
Finanskostnader		794	19 668	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-469**	**18 972**	**-120**	**0**
Resultat		**146 540**	**223 747**	**22 160**	**52 125**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	146 540	223 747		
SUM DISPONERING		**146 540**	**223 747**		

✔ Signert 24-03-2026 15:13:43 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	8	81 342 622	81 342 622
Tomter og andre grunnarealer	8	1 950 000	1 950 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**83 292 622**	**83 292 622**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		26 169	25 926
Forskuddsbetalte kostnader	9	36 135	25 540
Bankinnskudd		148 703	12 286
SUM OMLØPSMIDLER		**211 007**	**63 752**
SUM EIENDELER		**83 503 629**	**83 356 374**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		65 000	65 000
Annen egenkapital	7	105 342	-24 710
SUM EGENKAPITAL		**170 342**	**40 290**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd		83 292 622	83 292 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		**83 292 622**	**83 292 622**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		40 665	18 755
Forskuddstrekk		0	1 087
Skyldig arbeidsgiveravgift		0	1 057
Mellomregning utlegg		0	2 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		**40 665**	**23 462**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**83 503 629**	**83 356 374**

✔ Signert 24-03-2026 15:13:43 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

	2025
Ekstra kapitalinnkreving	244 824
Sum annen driftsrelatert inntekt	**244 824**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 6 345.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 45 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	14 323
Vedlikehold elektro	7 361
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	9 925
Drift/vedlikehold heis	129 376
Vedlikehold brannsikring	1 298
Serviceavtale heis	18 404
Dører og porter	9 510
Sum vedlikehold	**190 197**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	1 565
Annen leiekostnad	38 915
Verktøy og redskap	478
Driftsmaterialer	4 652
Lyspærer og sikringer	913
Nøkler og låser	3 278
Kostnader dugnad	2 658
HMS	88 200
Generalforsamling/årsmøte	1 755
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 492
Annen kostnad	3 944
Sum andre driftskostnader	**154 851**

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-24 710
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-16 488
Overført til/fra egenkapital	146 540
Opptjent egenkapital 31.12	**105 342**

NOTE 8 - BYGNINGER OG TOMTER

Kostpris Bygninger 2022	81 342 622
Kostpris Tomter og andre Grunnarealer 2022	1 950 000
Sum Bygnigner og tomter	**83 292 622**

Bygningene er ikke avskrevete. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Noten om vedlikehold

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	12 306
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	5 369
Andre forskuddsbetalte kostnader	18 460
Sum forskuddsbetalte kostnader	**36 135**

✔ **Signert** 24-03-2026 15:13:43 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE 14B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE 14B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 58P8S-WOZDK-JLP7M-3SDK0-ZPL6W-V7S3L

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

PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-10 08:49:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 58P8S-WOZ0K-JLP7M-35DK0-ZPL6W-V753L

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.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 45 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

5.2 Valg av styremedlem

Oliver Stavik stiller til valg som styremedlem for 2 år

6. BETALINGSLØSNING FOR FELLESVASKERI

Forslagsstiller:

Andelseier Oliver Stavik

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

Forslagsstillers saksfremstilling:

Felles vaskeri benyttes ikke av alle andelseiere, samtidig som ordningen medfører løpende kostnader knyttet til strøm, vedlikehold av avløp, samt vedlikehold og eventuell utskifting av hvitevarer.

Etter vedtektene punkt 7.1 er den enkelte andelseier ansvarlig for blant annet avløp til egen vaskemaskin. I borettslaget har imidlertid enkelte leiligheter ikke eget opplegg, og er dermed avhengige av felles vaskeri.

For de leilighetene som har opplegg til vaskemaskin, er det opp til den enkelte om man vil benytte dette eller bruke felles vaskeri. Noen har valgt å investere i egne løsninger, herunder kombinert vask og tørk, mens andre benytter felles vaskeri og tørkerom.

Felleskostnadene reflekterer allerede forskjeller i leilighetenes størrelse og standard. På denne bakgrunn fremstår det som rimelig at de løpende kostnadene knyttet til bruk av felles vaskeri – herunder strøm, slitasje og vedlikehold – i større grad bæres av de faktiske brukerne.

Videre følger det av vedtektene punkt 9.1 (3) at kostnader kan fordeles etter forbruk, noe som tilsier at en betalingsløsning vil være en naturlig og hensiktsmessig løsning.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret innføre en betalingsløsning for bruk av vaskemaskin og tørketrommel på felles vaskerom.

Styrets vurdering:

Da tørketrommel ble innkjøpt i januar 2026 vurderte styret å kjøpe proffmaskiner med integrert booking- og betalingsløsning. Prisene for tørketrommel og vaskemaskin med booking- og betalingsløsning var henholdsvis kr 28 000 og kr 43 000 inkl. mva. Styret valgte derfor å kjøpe en tørketrommel ment for forbrukere til kr 7 248 inkl. mva., og basere seg på en gratis løsning for booking (Google kalender) for å holde kostnadene nede.

Styret har innhentet pris på Airwallet booking- og betalingsløsning for dagens to forbrukermaskiner, dette vil koste kr 10 483 inkl. mva. i levering og montering, i tillegg kommer månedlig avgift på kr 400 inkl. mva. (to maskiner, forskuddsbetalt for 24 mnd).

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret vurderer at kostnadene ved innføring av betalingsløsning per i dag er for høye sammenlignet med nytten, og anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

7.REFERATFØRING AV STYREMØTER

Forslagsstiller:

Andelseier Oliver Stavik

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

Forslagsstillers saksfremstilling:

Tilgjengelige referater vil gjøre det enklere for andelseierne å holde seg orientert om pågående saker og prosesser i borettslaget.

Dette vil også legge til rette for bedre informasjonsflyt og mulighet for innspill fra beboere der det er relevant. Samtidig kan det bidra til å redusere behovet for enkeltstående henvendelser til styret om bakgrunnen for beslutninger.

Referatene kan med fordel følge et fast oppsett med saksnummer for saker som behandles over tid, slik at utviklingen i den enkelte sak blir oversiktlig.

Informasjon som ikke kan eller bør publiseres, kan utelates og heller håndteres gjennom konkrete henvendelser til styret.

En slik struktur kan også lette styrets arbeid over tid, ved at man ved behov enkelt kan finne tilbake til detaljer i saker som tidligere er behandlet av andre styresammensetninger, herunder tilfeller hvor tidligere styremedlemmer ikke lenger er tilknyttet borettslaget.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret føre referat fra styremøter fortløpende, og gjøre disse tilgjengelige for andelseierne i borettslagets portal.

Styrets vurdering:

Styret er positiv til tiltak som kan bidra til økt åpenhet og bedre informasjonsflyt i borettslaget. Samtidig må dette veies opp mot borettslagets størrelse og styrets arbeidskapasitet.

Styrets arbeid foregår i stor grad løpende gjennom uformell dialog og avklaringer, fremfor formelle styremøter. Etter vedtektene skal det føres protokoll fra styremøter, men i praksis har det vært få formelle møter å protokollføre.

Innføring av løpende referatføring og publisering av disse vil innebære økt administrativt arbeid for styret. Gitt dagens organisering og godtgjørelse vurderer styret at dette vil gå utover kapasiteten til å håndtere øvrige oppgaver i borettslaget.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas i sin nåværende form.

Styret foreslår alternativt følgende vedtak:

Generalforsamlingen ber styret tilstrebe å gi relevante oppdateringer til andelseierne om viktige saker og beslutninger, på en måte styret finner hensiktsmessig.

8. ORIENTERING FØR UTBEDRINGER/VEDLIKEHOLD

Forslagsstiller:

Andelseier Oliver Stavik

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

Forslagsstillers saksfremstilling:

Formålet er å sikre at anskaffelser og tiltak som gjennomføres uten forutgående behandling i generalforsamlingen, er tilstrekkelig begrunnet og nødvendige.

Ved tiltak som går utover løpende og nødvendig vedlikehold, bør det legges til rette for en viss grad av demokratisk forankring og mulighet for innspill fra andelseierne.

Dette kan bidra til bedre beslutningsgrunnlag og økt oppslutning om større eller ikke-tvingende tiltak.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret orientere andelseierne før det treffes beslutninger om utbedringer og/eller investeringer som ikke anses som presserende eller som strengt nødvendig vedlikehold.

Styrets vurdering:

Styret er enig i at god informasjon og involvering av andelseierne er viktig, særlig ved større tiltak som går utover løpende drift og nødvendig vedlikehold.

Styret vil samtidig påpeke at vedtektene allerede regulerer dette. Etter vedtektene kan styret ikke fatte vedtak om tiltak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, og som medfører vesentlig økonomisk belastning, uten at dette behandles av generalforsamlingen. Forslaget anses derfor i stor grad å være ivaretatt gjennom gjeldende regelverk.

Forslaget retter seg i praksis mot tiltak som faller mellom løpende vedlikehold og saker som krever behandling i generalforsamlingen. Et generelt krav om forhåndsorientering i slike saker vil kunne redusere styrets nødvendige handlingsrom, samt medføre økt administrativt arbeid og risiko for forsinkelser og økte kostnader.

Borettslaget er lite, og styret har begrenset kapasitet. Styret vurderer det derfor som viktig å beholde fleksibilitet til å vurdere behovet for involvering og informasjon i den enkelte sak. Styret praktiserer allerede i dag å informere og involvere andelseiere ved større eller prinsipielle tiltak der dette anses hensiktsmessig.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas i sin nåværende form.

Styret foreslår alternativt følgende vedtak:

Generalforsamlingen tar til orientering at gjeldende vedtekter allerede regulerer hvilke saker som skal behandles av generalforsamlingen, og forutsetter at styret informerer andelseierne om større tiltak når dette anses hensiktsmessig.

9. TYDELIGGJØRING AV BORETTSLAGETS DEKNING AV BYGNINGSMESSIGE KOMPONENTER VED OPPUSSING AV BAD

Forslagsstiller:

Andelseier Sverre Starheim

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

Forslagsstillers saksfremstilling:

I vedtektene §8 (3) står det at borettslagets vedlikeholdsplikt blant annet omfatter utskiftning av vinduer, herunder termoruter, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Ved oppussing av bad i regi av andelseier oppstår det imidlertid et praktisk spørsmål om hvordan denne vedlikeholdsplikten skal håndteres når arbeidet skjer som del av en privat oppussing. Per i dag finnes det ingen etablert praksis i borettslaget for om borettslaget dekker kostnader til utskiftning av sluk når bad renoveres av andelseier og om borettslaget dekker utskiftning av vindu når dette gjøres i forbindelse med oppussing.

Manglende avklarte retningslinjer kan føre til usikkerhet for både styret og andelseiere, og kan gi ulik behandling av tilsvarende saker i fremtiden. Det foreslås derfor at generalforsamlingen vedtar en tydelig praksis for hvordan slike tilfeller skal håndteres, slik at vedtektene følges, behandlingen av andelseiere blir lik, og styret får et klart mandat for håndtering av slike saker.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende retningslinjer:

1. Når andelseier pusser opp bad og det i den forbindelse er nødvendig å skifte sluk, som etter vedtektene er borettslagets vedlikeholdsansvar, skal kostnaden til utskiftning av sluket dekkes av borettslaget.

2. Dersom utskiftningen skjer som del av en oppussing initiert av andelseier, kan arbeidet utføres av andelseiers entreprenør, forutsatt at arbeidet utføres av kvalifisert fagperson, styret informeres og godkjenner arbeidet på forhånd, og dokumentasjon og faktura fremlegges.

3. Tilsvarende gjelder for utskiftning av vindu som etter vedtektene er borettslagets vedlikeholdsansvar.

4. Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere praktiske retningslinjer for gjennomføring, dokumentasjon og eventuell kostnadsbegrensning.

Styrets vurdering:

Styret er positiv til forslaget og støtter behovet for tydelige retningslinjer knyttet til borettslagets vedlikeholdsplikt ved oppussing av bad.

Vedtektene fastslår at enkelte bygningsmessige komponenter, som sluk og vinduer, er borettslagets ansvar, men det er i dag ikke etablert en klar praksis for hvordan dette håndteres når utskiftning skjer som ledd i en andelseiers oppussing. Dette kan skape usikkerhet og risiko for ulik behandling av andelseiere.

Styret mener forslaget bidrar til økt forutsigbarhet, likebehandling og bedre etterlevelse av vedtektene. Det vil også kunne forenkle styrets arbeid ved at man får et tydelig mandat og slipper å gjøre ad hoc-vurderinger i hver enkelt sak.

Samtidig er det viktig at gjennomføringen skjer på en kontrollert måte, med krav til forhåndsgodkjenning, dokumentasjon og fagmessig utførelse. Innenfor disse rammene vurderer styret at forslaget er både hensiktsmessig og gjennomførbart.

Merk at styremedlem Sverre Starheim ikke har deltatt i vurdering av saken da han selv er forslagsstiller.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret anbefaler at forslaget vedtas

10. VEDTEKTSENDRING – TEKNISK REVISJON (STRUKTUR OG NUMMERERING)

Forslagsstiller:

Styret

Flertallskrav:

2/3 flertall for endring av vedtekter

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret foreslår en teknisk gjennomgang og opprydding i vedtektenes struktur og nummerering.

Dagens vedtekter er bygget opp over tid, og inneholder en noe uensartet nummerering og struktur. Dette kan gjøre det vanskelig å orientere seg i dokumentet og skape uklarheter ved henvisninger i styrearbeid og generalforsamlinger.

Forslaget innebærer ingen realitetsendringer i rettigheter eller plikter, men kun en strukturell forbedring for å gjøre vedtektene mer oversiktlige, konsistente og brukervennlige.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar en teknisk revisjon av vedtektene for å forbedre struktur og nummerering. Det gjøres ingen materielle endringer i vedtektenes innhold. Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendige redaksjonelle tilpasninger.

11. VEDTEKTSENDRING – REAKSJON VED MISLIGHOLD

Forslagsstiller:

Styret

Flertallskrav:

2/3 flertall for endring av vedtekter

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ønsker å forsterke borettslagets reaksjonsmuligheter ved mislighold fra andelseiere.

Etter gjeldende vedtekter anses blant annet manglende betaling av felleskostnader som mislighold. Ved vesentlig mislighold kan borettslaget i dag gi pålegg om salg av andelen. Styret opplever imidlertid at det mangler mellomliggende reaksjonsmidler som kan bidra til å håndtere mislighold på et tidligere tidspunkt.

Styret foreslår derfor å innføre en bestemmelse som gir adgang til midlertidig å stanse visse fellestjenester ved mislighold, for eksempel internett eller andre tjenester som borettslaget leverer til andelseierne.

Formålet er å styrke etterlevelsen av felles forpliktelser, og gi styret et mer fleksibelt og forholdsmessig virkemiddel.

Styret har innhentet juridisk vurdering fra forretningsførers advokat, som støtter at en slik bestemmelse kan inntas i vedtektene.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det inntas nytt ledd i vedtektene pkt. 11.1:

Ved mislighold kan borettslaget midlertidig stanse levering av fellestjenester til andelseier, herunder men ikke begrenset til internett og renholdstjenester. Når misligholdet opphører, skal leveransen av fellestjenester gjenopptas uten ugrunnet opphold

12. FORDELING AV BODER

Forslagsstiller:

Styret

Flertallskrav:

Alminnelig flertall

Forslagsstillers saksfremstilling:

Generalforsamlingen vedtok i 2025 å omdisponere deler av fellesarealet til boder (sak 5.3). Fordeling av bodarealene mellom andelseierne ble imidlertid utsatt, og det er derfor behov for å fastsette en fordelingsmodell.

Det ble i forrige behandling reist spørsmål om hvorvidt omfordeling av bodarealer er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen. Styret har vært i kontakt med fagperson (arkitekt), som opplyser at det normalt ikke vil være søknadsplikt knyttet til omfordeling av eksisterende bodarealer, så lenge det ikke gjøres større bygningsmessige inngrep.

TEK17 stiller krav til bod på minst 5m² for boliger over 50m², samt minst 2,5m² for boliger under 50m². For vår del treffer dette andel 4, 7 og 10, som er leiligheter under 50 m². Styret foreslår at disse tildeles de minste bodene (ca. 3,2 m²), noe som anses å være i tråd med forskriftens krav.

Andel 12 og 13 er i ferd med å etablere interne boder i sine leiligheter, og vil derfor ikke delta i fordelingen av nye bodarealer. Disse vil etter omfordelingen ha én kjellerbod per andel.

Styret foreslår at øvrige bodarealer fordeles basert på frivillig deltakelse. Andelseiere som ønsker større bod kan melde seg til fordeling via loddtrekning.

Eksisterende boder vil i noen tilfeller slås sammen for å etablere større boder. Andelseiere som ikke melder seg til fordeling beholder sine eksisterende boder.

Styret vurderer at denne modellen gir en fleksibel og rettferdig løsning, samtidig som den reduserer risiko for uenighet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. De tre minste bodene (ca. 3,2 m²) tildeles andel 4, 7 og 10.
2. Andel 12 og 13 skal etter omfordelingen ha én bod hver, og deltar ikke i fordelingen av øvrige bodarealer.

3. Øvrige bodarealer fordeles via loddtrekning blant andelseiere som melder interesse for større bod.
4. Andelseiere som ikke melder interesse beholder boder av dagens størrelse, men må påregne at omfordeling kan medføre bytte av bod.
5. Styret gis fullmakt til å organisere og gjennomføre fordelingen, herunder sammenslåing av boder og praktisk gjennomføring.
6. Den enkelte andelseier dekker egne kostnader knyttet til etablering, tilpasning eller flytting av bod.
7. Fordelingen anses som endelig.

13. VEDTEKTSENDRING – KRAV TIL SØKNAD VED OPPUSSING

Forslagsstiller:

Styret

Flertallskrav:

2/3 flertall for endring av vedtekter

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ser behov for tydeligere regulering av oppussing og bygningsmessige arbeider i den enkelte leilighet.

Etter gjeldende vedtekter er det kun begrensede bestemmelser om bygningsmessige arbeider, hovedsakelig knyttet til forhold som berører eksteriør eller er i strid med offentlige forskrifter. Husordensreglene inneholder enkelte praktiske bestemmelser om støy, nabovarsling og søknadsplikt ved flytting av vegger, men gir ikke et helhetlig rammeverk for oppussing.

Styret opplever i praksis at manglende klare regler kan føre til:

- usikkerhet for andelseiere om hva som er tillatt
- ulik behandling av tilsvarende saker
- økt risiko for feil utførelse, særlig innen VVS og elektro
- risiko for skade på bygningsmasse og andre andeler

Borettslagets forsikringsselskap, Fremtind, stiller krav om at arbeid på elektro- og VVS-installasjoner utføres av godkjente fagpersoner. Manglende etterlevelse kan medføre avkortning i forsikringsoppgjør ved skade.

Styret mener derfor det er nødvendig å innføre en generell søknadsplikt for oppussing utover alminnelig overflatebehandling, samt tydeliggjøre krav til gjennomføring og dokumentasjon. Dette vil bidra til bedre kontroll med arbeider som kan påvirke bygningsmassen, redusere risiko for skader og sikre likebehandling av andelseiere.

Samtidig er styret oppmerksom på vedtektenes pkt. 1.3.2 og 15.3, som gir stifter særskilte rettigheter til å gjennomføre utbygging og tiltak på eiendommen, og som begrenser borettslagets adgang til å vedta tiltak som hindrer eller fordyrer slike prosjekter. Forslaget er ikke ment å begrense disse rettighetene, men å etablere generelle rammer for forsvarlig gjennomføring av oppussing.

Styret foreslår derfor at bestemmelsen utformes slik at den praktiseres innenfor rammene av disse særbestemmelsene.

Det foreslås videre at styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer, samt at borettslaget kan kreve dekket nødvendige kostnader til behandling av søknader, tilsvarende som allerede gjelder ved søknad om overlating av bruk.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det inntas nytt punkt i vedtektene (for eksempel som nytt pkt. 5.3):

5.3 Oppussing og bygningsmessige arbeider i boligen

(1) Oppussing og arbeider i boligen som går utover alminnelig overflatebehandling som maling og tilsvarende, krever forhåndsgodkjenning fra styret.

(2) Søknad til styret skal som minimum inneholde en beskrivelse av arbeidets omfang, fremdriftsplan, plan for håndtering av avfall, samt plan for nabovarsling.

(3) Arbeid på elektriske anlegg og VVS-installasjoner skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til gjeldende regelverk.

(4) Styret kan stille krav til dokumentasjon på utført arbeid.

(5) Styret kan nekte godkjenning av tiltak som kan medføre skade på bygningen, ulempe for andre andelseiere eller som er i strid med lov, forskrift eller vedtekter.

(6) Styret kan kreve at andelseier dekker nødvendige og dokumenterte kostnader knyttet til behandling av søknaden, herunder bruk av ekstern fagkyndig bistand.

(7) Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer for søknadspliktige arbeider, herunder krav til innhold i søknad, gjennomføring og dokumentasjon.

(8) Bestemmelsen skal praktiseres slik at den ikke er i strid med vedtektenes punkt 1.3.2 og 15.3.

14. STATUS HEIS

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Våre heisteknikere opplyser at heisen har nådd sin tekniske levealder, og trenger en modernisering av styringssystemer, kabler, knapper osv).

Heisstansen i januar var på grunn av en mindre del av styringssystemet (frekvensomformeren). Dersom denne ikke byttes, er det større sannsynlighet for heisstans i tiden fremover. Å bytte frekvensomformer vil koste ca. kr 112 000 inkl. mva., som vil være bortkastet dersom man moderniserer heisen.

En full modernisering av heisen vil koste ca. kr 750 000 inkl. mva., og vil gjøre at heisen får en ny levetid på ca. 15 år.

Fra tidligere (sikkerhetskontroller utført av Norsk Heiskontroll i 2021, 2023 og 2025) har det vært en del avvik som nå er utbedret. Det gjenstår dog en større jobb rundt etablering av en bom for å ivareta sikkerhetsrom for de som jobber på heisen. Dette har ifølge Norsk Heiskontroll en alvorlighetsgrad på 3 (Feil som kan medføre umiddelbar fare for personsikkerheten. Avvik må utbedres.). Prisen for å etablere sikkerhetsbom er kr 83 000 inkl. mva. Dette avviket planlegges utbedret innen utgangen av 2027, eller tidligere i forbindelse med eventuell modernisering av heisanlegget, avhengig av hva som inntreffer først.

Drift og vedlikehold av heisen er budsjettert med kr 61 000 for 2026. Så langt i år er det brukt ca. kr 14 000, slik at det gjenstår om lag kr 47 000 innenfor årets budsjett. Styret legger til grunn en strategi hvor eksisterende heis benyttes videre med nødvendig løpende vedlikehold for å opprettholde drift, uten større investeringer i enkeltkomponenter som uansett vil bli erstattet ved en eventuell modernisering. Frekvensomformeren vil derfor ikke bli skiftet på nåværende tidspunkt.

Dersom det oppstår driftsavbrudd, vil disse håndteres innenfor tilgjengelig budsjett. Dersom tilgjengelig budsjett ikke har rom for utbedring av driftsstans, vil styret fremme en egen sak for generalforsamlingen om modernisering av heisen og tilhørende finansiering.

Dersom det ikke oppstår vesentlige driftskostnader i løpet av året, vil resterende midler fra 2026-budsjettet kunne benyttes til å utbedre sikkerhetsbommen i tråd med planlagt fremdrift.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

15. STATUS VEDLIKEHOLD

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Basert på økende vedlikeholdsbehov har styret besluttet å bestille en vedlikeholdsplan fra Solibo til en kostnad på kr 25 000 inkl. mva. Planen vil gi et bedre beslutningsgrunnlag rundt hvilke tiltak som bør prioriteres i tiden fremover.

Elektrisk anlegg – under kontroll av el-anlegget den 30.03 ble det avdekket totalt 18 avvik med tilstandsgrad 2 (TG2). Tilbud om utbedring av avvikene havnet på kr 50 800 inkl. mva.

Branntekniske forhold – brannteknisk tilstandsanalyse gjennomføres i løpet av våren. Det er allerede kjent at to av dørene i kjelleren ikke tilfredsstiller krav til branndører og må byttes. Endelig omfang og kostnader vil avklares gjennom analysen.

Vinduer (kjeller) – To kjellervinduer er skadet (ett av to lag er knust). Styret vurderer det som hensiktsmessig å bytte alle kjellervinduene samlet (totalt 6 stykk). Befaringer på jobben er utført, pris ikke mottatt i skrivende stund.

Da årets vedlikeholdsbudsjett allerede er oppbrukt, legger styret opp til å fremme en egen sak om finansiering av nødvendig vedlikehold til en ekstraordinær generalforsamling i løpet av sommeren/høsten. Dette vil skje etter at vedlikeholdsplanen og den branntekniske tilstandsanalysen foreligger, slik at beslutningen kan tas på et best mulig grunnlag.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

16. INTERNKONTROLL ELEKTRO

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Borettslaget har etablert et system for internkontroll av det elektriske anlegget i bygget. Formålet er å bidra til trygg bruk av det elektriske anlegget, forebygge brann og ulykker, og sørge for at feil og avvik blir fulgt opp på en systematisk måte.

Informasjon om beboers plikter rundt det elektriske anlegget er publisert under praktisk info på hjemmesiden. Oppsummert skal man, dersom man oppdager **feil, mangler eller noe som virker unormalt ved det elektriske anlegget eller elektrisk utstyr i fellesområder** umiddelbart melde dette til borettslagets IK-EL-ansvarlig (98837197 eller brljbg14b@gmail.com). Dersom situasjonen oppfattes som alvorlig og du ikke får tak i IK-EL-ansvarlig, kan du kontakte annen ledelse i borettslaget eller Fagerborg Installasjon direkte (23196878 eller post@fagerborg.no).

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar saken til orientering.

17. RENS AV VENTILASJON

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Etter spørsmål fra flere andelseiere har styret innhentet tilbud på rens av ventilasjonskanalene i blokka. Firmaene vi hadde på befaring konkluderte med at rens trolig ikke var utført på minst 20 år, selv om det er anbefalt å gjøre ca. hvert 5. år:

> *Vi viser til hyggelig befaring og konkluderer med at ventilasjonskanaler må renses. Det er viktig å være oppmerksom på at betydelige mengder støv og forurensing i kanalene kan utgjøre en direkte helserisiko og forringe innemiljøet betydelig. Vi minner også om at opphopning av støv øker brannfaren, jf. forskrift om brannforebygging.*
>
> *Vi har gleden av å tilby rensing av borettslagets ventilasjonskanaler. Detaljer rundt arbeidet og omfanget er beskrevet nedenfor.*
>
> *Basert på en fullstendig gjennomgang av samtlige ventilasjonskanaler og avgreninger i borettslaget, inkludert alle kjøkken, bad og øvrige ventilasjonspunkter i de 13 leilighetene kan vi med dette tilby følgende:*
>
> 1. *Rensing av ventilasjonskanal fra kjøkken.*
> 2. *Rensing av ventilasjonskanaler fra alle bad/wc.*
> 3. *Rensing av samtlige felles ventilasjonskanaler.*
> 4. *Skriftlig informasjon og en fremdriftsplan for arbeidet vil bli sendt til borettslaget omtrent 2 uker før oppstartsdato, eller etter nærmere avtale.*
> 5. *Servicetelefon for spørsmål knyttet til arbeidet, avklare praktiske forhold og avtale nøkkelhåndtering.*
> 6. *Detaljert statusrapport for ventilasjonsanlegget, feil/mangler og utført arbeid.*
> 7. *5 års kontroll. Gratis oppfølgning og kontroll 5 år etter gjennomført rens av ventilasjonssystemet.*

Beste tilbud ble levert av Aero Clean AS, som kan gjøre overnevnte arbeid for kr 16 250 inkl. mva. Tiltaket planlegges finansiert gjennom ekstraordinær kapitalinnkreving etter vanlig fordelingsnøkkel.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret akseptere tilbudet på ventilasjonsrens fra Aero Clean AS, og finansiere tiltaket gjennom ekstraordinær kapitalinnkreving.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Johannes Bruns Gate 14B

Møtedato:	onsdag, 29. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17.20
Møtested:	6. etg Steen & Strøm

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marthe Engebretsen (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Rebecca Jahns foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 8 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 45 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Rebecca Eriksen Sylta ble valgt som styreleder for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av to styremedlemmer

Oliver Stavik stilte til valg som styremedlem for to år med 4 stemmer for.
Varun Agnihotri stilte til valg som styremedlem for to år med 6 stemmer for.
. Rebecca Jahns stilte til valg som styremedlem for to år med 3 stemmer for.

Oliver Stavik og Varun Agnihotri blir valgt inn som styremedlemmer.

Benkeforslag fra forsamlingen:
Rebecca Jahns bli valgt inn som varamedlem for to år.

Vedtatt, enstemmig

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Rebekka Eriksen Sylta	På valg: 2028
Styremedlem:	Oliver Stavik	På valg: 2028
Styremedlem:	Varun Agnihotri	På valg: 2028
Varamedlem:	Rebecca Jahns	På valg: 2028

---

6. Betalingsløsning for fellesvaskeri

Forslagsstiller:
Andelseier Oliver Stavik

Flertallskrav:
Alminnelig flertall

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret innføre en betalingsløsning for bruk av vaskemaskin og tørketrommel på felles vaskerom.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret vurderer at kostnadene ved innføring av betalingsløsning per i dag er for høye sammenlignet med nytten, og anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Vedtak:
Forslagsstillers forslag til vedtak blir **ikke vedtatt** med 2 stemmer for og 6 stemmer mot.

7. Referatføring av styremøter

Forslagsstiller:
Andelseier Oliver Stavik

Flertallskrav:
Alminnelig flertall

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret føre referat fra styremøter fortløpende, og gjøre disse tilgjengelige for andelseierne i borettslagets portal.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas i sin nåværende form.

Styret foreslår alternativt følgende vedtak:

Generalforsamlingen ber styret tilstrebe å gi relevante oppdateringer til andelseierne om viktige saker og beslutninger, på en måte styret finner hensiktsmessig.

Benkeforslag fra andelseier Oliver Stavik:
Generalforsamlingen ber styret om å publisere protokollene fra styremøtene, men sensurere taushetsbelagt informasjon på en slik måte at det ikke er mulig å finne ut sakens detaljer.

Vedtak:
Benkeforslag blir vedtatt med 5 stemmer for og 3 stemmer mot.

8. Orientering før utbedringer/vedlikehold

Forslagsstiller:
Andelseier Oliver Stavik

Flertallskrav:
Alminnelig flertall

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret orientere andelseierne før det treffes beslutninger om utbedringer og/eller investeringer som ikke anses som presserende eller som strengt nødvendig vedlikehold.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas i sin nåværende form.

Styret foreslår alternativt følgende vedtak:

Generalforsamlingen tar til orientering at gjeldende vedtekter allerede regulerer hvilke saker som skal behandles av generalforsamlingen, og forutsetter at styret informerer andelseierne om større tiltak når dette anses hensiktsmessig.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak blir vedtatt med 7 stemmer for og 1 stemme mot.

9. Tydeliggjøring av borettslagets dekning av bygningsmessige komponenter ved oppussing av bad

Forslagsstiller:
Andelseier Sverre Starheim

Flertallskrav:
Alminnelig flertall

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar følgende retningslinjer:

1. Når andelseier pusser opp bad og det i den forbindelse er nødvendig å skifte sluk, som etter vedtektene er borettslagets vedlikeholdsansvar, skal kostnaden til utskiftning av sluket dekkes av borettslaget.

2. Dersom utskiftningen skjer som del av en oppussing initiert av andelseier, kan arbeidet utføres av andelseiers entreprenør, forutsatt at arbeidet utføres av kvalifisert fagperson, styret informeres og godkjenner arbeidet på forhånd, og dokumentasjon og faktura fremlegges.

3. Tilsvarende gjelder for utskiftning av vindu som etter vedtektene er borettslagets vedlikeholdsansvar.

4. Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere praktiske retningslinjer for gjennomføring, dokumentasjon og eventuell kostnadsbegrensning.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Vedtak:
Vedtatt, enstemmig.

10. Vedtektsendring – Teknisk revisjon (struktur og nummerering)

Forslagsstiller:
Styret

Vedtak:
Saken trekkes av forslagsstiller og tas til orientering.

11. Vedtektsendring – Reaksjon ved mislighold

Forslagsstiller:
Styret

Flertallskrav:
2/3 flertall for endring av vedtekter

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det inntas nytt ledd i vedtektene pkt. 11.1:
Ved mislighold kan borettslaget midlertidig stanse levering av fellestjenester til andelseier, herunder men ikke begrenset til internett og renholdstjenester. Når misligholdet opphører, skal leveransen av fellestjenester gjenopptas uten ugrunnet opphold.

Vedtak:
Vedtatt med 7 stemmer for og 1 stemme mot.

12.Fordeling av boder

Forslagsstiller:
Styret

Flertallskrav:
Alminnelig flertall

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. De tre minste bodene (ca. 3,2 m^2) tildeles andel 4, 7 og 10.
2. Andel 12 og 13 skal etter omfordelingen ha én bod hver, og deltar ikke i fordelingen av øvrige bodarealer.
3. Øvrige bodarealer fordeles via loddtrekning blant andelseiere som melder interesse for større bod.
4. Andelseiere som ikke melder interesse beholder boder av dagens størrelse, men må påregne at omfordeling kan medføre bytte av bod.
5. Styret gis fullmakt til å organisere og gjennomføre fordelingen, herunder sammenslåing av boder og praktisk gjennomføring.

6. Den enkelte andelseier dekker egne kostnader knyttet til etablering, tilpasning eller flytting av bod.
7. Fordelingen anses som endelig.

Benkeforslag 1 fra andelseier Sverre Starheim:

Saken utsettes, og styret følger opp videre. Styret får kun bruke 50 000,- i kostnader knyttet til undersøkelsesprosjektet.

Benkeforslag 2 fra andelseier Oliver Stavik:

Saken utsettes, og styret følger opp videre. Styret får kun bruke 10 000,- i kostnader knyttet til undersøkelsesprosjektet.

Vedtak:
Benkeforslag 2 blir enstemmig vedtatt.

En andelseier forlater møtet og det er nå 7 stemmeberettigede.

13.Vedtektsendring – Krav til søknad ved oppussing

Forslagsstiller:
Styret

Flertallskrav:
2/3 flertall for endring av vedtekter

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det inntas nytt punkt i vedtektene (for eksempel som nytt pkt. 5.3):

5.3 Oppussing og bygningsmessige arbeider i boligen

(1) Oppussing og arbeider i boligen som går utover alminnelig overflatebehandling som maling og tilsvarende, krever forhåndsgodkjenning fra styret.

(2) Søknad til styret skal som minimum inneholde en beskrivelse av arbeidets omfang, fremdriftsplan, plan for håndtering av avfall, samt plan for nabovarsling.

(3) Arbeid på elektriske anlegg og VVS-installasjoner skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til gjeldende regelverk.

(4) Styret kan stille krav til dokumentasjon på utført arbeid.

(5) Styret kan nekte godkjenning av tiltak som kan medføre skade på bygningen, ulempe for andre andelseiere eller som er i strid med lov, forskrift eller vedtekter.

(6) Styret kan kreve at andelseier dekker nødvendige og dokumenterte kostnader knyttet til behandling av søknaden, herunder bruk av ekstern fagkyndig bistand.

(7) Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer for søknadspliktige arbeider, herunder krav til innhold i søknad, gjennomføring og dokumentasjon.

(8) Bestemmelsen skal praktiseres slik at den ikke er i strid med vedtektenes punkt 1.3.2 og 15.3.

Vedtak:
Vedtatt, enstemmig.

14. Status heis

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

15. Status vedlikehold

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

16. Internkontroll elektro

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar saken til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

17.Rens av ventilasjon

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret akseptere tilbudet på ventilasjonsrens fra Aero Clean AS, og finansiere tiltaket gjennom ekstraordinær kapitalinnkreving.

Benkeforslag fra andelseier Oliver Stavik:

Generalforsamlingen ber styret akseptere tilbudet på ventilasjonsrens fra Aero Clean AS, og finansiere tiltaket gjennom allerede eksisterende lån.

Vedtak:
Benkeforslag vedtatt, enstemmig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Marthe Engebretsen	Rebecca Jahns

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

30-04-2026 08:50:59 UTC

Undertegner

Dato

Marthe Engebretsen
marthe@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE 14B Norge

Signert med E-signere

04-05-2026 07:40:21 UTC

Undertegner

Dato

Rebecca Jahns
rebecca.jahns@sf-nett.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 188.95.246.186

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinær generalforsamling

Borettslaget Johannes Bruns Gate 14B
30. mars 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Informasjon om tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Til eiere i Borettslaget Johannes Bruns Gate 14B

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for møte:	**30.03.2026**
Tidspunkt:	**17:00-18:00**
Sted:	**Teams, link under:**

Ekstraordinær Generalforsamling - BRL Johannes Bruns Gate 14B | Microsoft Teams | Bli med på treff

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. INNKOMNE FORSLAG

2.1 Nødvendig vedlikehold av avløpsrør
2.2 Lån til nødvendig vedlikehold av avløpsrør

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. INNKOMNE SAKER

2.1 Nødvendig vedlikehold av avløpsrør

Forslagsstiller:
Styret

Flertallskrav:
2/3 flertall

Saksgrunnlag:
Styret ble 01.03 informert av en andelseier om at sluket på vaskerommet var tett. Styret fikset dette midlertidig, men etter anbefaling fra vaktmester bestilte vi spylebil med kamerainspeksjon. Dette ble gjennomført den 06.03, og 09.03 mottok vi rapporten fra kamerainspeksjonen som informerte om et rørbrudd på avløpsrøret.

Styret ble anbefalt å utbedre dette snarest, både for å unngå fremtidige blokkeringer, og for å kunne utbedre resten av røret via rørfornying. Selve rørbruddet må punktoppgraves for å bytte den ødelagte rørdelen. Deretter vil en kamerainspeksjon av resten av røret kunne gjennomføres, som en forberedelse til en rørfornying. Dersom rørfornying ikke utføres vil flere punkter på avløpsrøret kunne kollapse, som vil føre til at disse punktene også må graves opp. Etter en rørfornying vil ikke rørkollapser kunne oppstå.

Styret har innhentet tilbud på punktoppgraving og utbedring fra to entreprenører. Det beste tilbudet var på kr 106 526,60 inkl. mva, dog med forbehold om uforutsette hendelser.

Tilbud på rørfornying har ikke vært mulig da man ikke kan inspisere røret med kamera, men et veldig grovt anslag har vært på rundt kr 100 000.

Styret anser snarlig utbedring av rørbrudd samt rørfornying som høyst nødvendig vedlikehold, og anbefaler at dette vedtas.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å snarest iverksette nødvendige tiltak innenfor en økonomisk ramme på inntil kr 300 000 inkl. mva. for å reparere avløpsrøret.

2.2 Lån til nødvendig vedlikehold av avløpsrør

Forslagsstiller:
Styret

Flertallskrav:
2/3 flertall

Saksgrunnlag:
Styret viser til sak 2.1. Borettslaget har ikke per i dag midler for å kunne dekke dette vedlikeholdet med oppsparte midler. Uansett anser styret at vedlikeholdet vil ha en varighet på ca 20 år, og derfor ikke bør betales i sin helhet av nåværende beboere gjennom en ekstraordinær kapitalinnkreving.

Styret har derfor bedt DNB, via forretningsfører, om et tilbud på lån. DNB har indikert følgende betingelser for lånet:

Lånebeløp: 400.000,-

Produkt: Gjeldsbrevlån

Låneformål: Vedlikehold av rør

Tilbakebetaling: Annuitetslån med månedlig eller kvartalsvis nedbetaling

Rentesats(flytende): P.t. 5,25% p.a. (nominell). Renten er oppgitt som en prosentvis rentesats (p.t.) og innebærer at banken kan endre denne i tråd med endringer i det alminnelige rentenivået.

Sikkerheter: Sikkerhet i borettslagets eiendom

Nedbetalingstid: Avtales nærmere

Omkostninger: kr. 7.500

Termingebyr: kr 70,-

Selv om vi er blitt tilbudt lån på kr 400 000 anser styret dette som unødvendig høyt, og ønsker å ta opp lån på inntil kr 300 000. 20 års løpetid foreslås for å fordele kostnadene mellom dagens beboere og fremtidige beboere. Andel fellesgjeld og månedlige kostnader per enhet (med gjeldende rentesats) ved et låneopptak på kr 300 000 vil se slik ut:

Andel	HNR	Andel fellesgjeld	Månedlige kostnader
1	H0101	27 115	183
2	H0102	27 115	183
3	H0201	24 962	168
4	H0203	13 385	90
5	H0202	24 692	167
6	H0301	24 962	168
7	H0303	13 385	90
8	H0302	24 692	167
9	H0401	24 962	168
10	H0403	13 385	90
11	H0402	24 692	167
12	H0501	31 962	216
13	H0502	24 692	167
Sum		**300 000**	**2 025**

Solibo har indikert at de trolig tilbyr IN-ordning, slik at hver andelseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden dersom det er ønskelig. Styret vil, etter låneopptaket er gjennomført, undersøke denne muligheten og informere andelseierne.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 300 000 hos DNB, for å finansiere nødvendig vedlikehold av avløpsrør. Eventuelle ubenyttede lånemidler kan benyttes til annet nødvendig vedlikehold av eiendommen.

FULLMAKTSSKJEMA
GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato.
  Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE 14B

Møtedato:	mandag, 30. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Varun Agnihotri Sand foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Sverre Starheim foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Kristian Mjerskaug foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

6 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 6 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Innkomne forslag

2.1 Nødvendig vedlikehold av avløpsrør

Forslagstiller:
Styret

Flertallskrav:
2/3 flertall

Saksgrunnlag:

Styret ble 01.03 informert av en andelseier om at sluket på vaskerommet var tett. Styret fikset dette midlertidig, men etter anbefaling fra vaktmester bestilte vi spylebil med kamerainspeksjon. Dette ble gjennomført den 06.03, og 09.03 mottok vi rapporten fra kamerainspeksjonen som informerte om et rørbrudd på avløpsrøret.

Styret ble anbefalt å utbedre dette snarest, både for å unngå fremtidige blokkeringer, og for å kunne utbedre resten av røret via rørfornying. Selve rørbruddet må punktoppgraves for å bytte den ødelagte rørdelen. Deretter vil en kamerainspeksjon av resten av røret kunne gjennomføres, som en forberedelse til en rørfornying. Dersom rørfornying ikke utføres vil flere punkter på avløpsrøret kunne kollapse, som vil føre til at disse punktene også må graves opp. Etter en rørfornying vil ikke rørkollapser kunne oppstå.

Styret har innhentet tilbud på punktoppgraving og utbedring fra to entreprenører. Det beste tilbudet var på kr 106 526,60 inkl. mva, dog med forbehold om uforutsette hendelser.

Tilbud på rørfornying har ikke vært mulig da man ikke kan inspisere røret med kamera, men et veldig grovt anslag har vært på rundt kr 100 000.

Styret anser snarlig utbedring av rørbrudd samt rørfornying som høyst nødvendig vedlikehold, og anbefaler at dette vedtas.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å snarest iverksette nødvendige tiltak innenfor en økonomisk ramme på inntil kr 300 000 inkl. mva. for å reparere avløpsrøret.

Endringsvedtak/ benkeforslag:

Ingen

Vedtak:
Vedtatt med 6 stemmer for og 0 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

2.2 Lån til nødvendig vedlikehold av avløpsrør

Forslagstiller:
Styret

Flertallskrav:
2/3 flertall

Saksgrunnlag:
Styret viser til sak 2.1. Borettslaget har ikke per i dag midler for å kunne dekke dette vedlikeholdet med oppsparte midler. Uansett anser styret at vedlikeholdet vil ha en varighet på ca 20 år, og derfor ikke bør betales i sin helhet av nåværende beboere gjennom en ekstraordinær kapitalinnkreving.

Styret har derfor bedt DNB, via forretningsfører, om et tilbud på lån. DNB har indikert følgende betingelser for lånet:

Lånebeløp: 400.000,-
Produkt: Gjeldsbrevlån
Låneformål: Vedlikehold av rør
Tilbakebetaling: Annuitetslån med månedlig eller kvartalsvis nedbetaling
Rentesats(flytende): P.t. 5,25% p.a. (nominell). Renten er oppgitt som en prosentvis rentesats (p.t.) og innebærer at banken kan endre denne i tråd med endringer i det alminnelige rentenivået.
Sikkerheter: Sikkerhet i borettslagets eiendom
Nedbetalingstid: Avtales nærmere
Omkostninger: kr. 7.500
Termingebyr: kr 70,-

Selv om vi er blitt tilbudt lån på kr 400 000 anser styret dette som unødvendig høyt, og ønsker å ta opp lån på inntil kr 300 000. 20 års løpetid foreslås for å fordele kostnadene mellom dagens beboere og fremtidige beboere. Andel fellesgjeld og månedlige kostnader per enhet (med gjeldende rentesats) ved et låneopptak på kr 300 000 vil se slik ut:

Andel	HNR	Andel fellesgjeld	Månedlige kostnader
1	H0101	27 115	183
2	H0102	27 115	183
3	H0201	24 962	168
4	H0203	13 385	90
5	H0202	24 692	167
6	H0301	24 962	168
7	H0303	13 385	90
8	H0302	24 692	167
9	H0401	24 962	168
10	H0403	13 385	90
11	H0402	24 692	167
12	H0501	31 962	216
13	H0502	24 692	167
Sum		**300 000**	**2 025**

Solibo har indikert at de trolig tilbyr IN-ordning, slik at hver andelseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden dersom det er ønskelig. Styret vil, etter låneopptaket er gjennomført, undersøke denne muligheten og informere andelseierne.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 300 000 hos DNB, for å finansiere nødvendig vedlikehold av avløpsrør. Eventuelle ubenyttede lånemidler kan benyttes til annet nødvendig vedlikehold av eiendommen.

Endringsvedtak/ benkeforslag:

Oliver Stavik kom med et benkeforslag:

> *Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 400 000 hos DNB, for å finansiere nødvendig vedlikehold av avløpsrør. Eventuelle ubenyttede lånemidler kan benyttes til annet nødvendig vedlikehold av eiendommen.*

Merknader:
Det er ønskelig å få lånekostnadene på egen linje på fakturaene fra Solibo.

Vedtak:

Styrets forslag:

Vedtatt med 6 stemmer for og 0 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

Benkeforslag:

Ikke vedtatt med 2 stemmer for og 4 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

Møtet ble hevet kl 17:38

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Varun Agnihotri Sand	Kristian Mjerskaug

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE 14B Norge

Signert med E-signere

31-03-2026 10:47:46 UTC

Undertegner

Dato

Varun Agnihotri Sand

varun@taket.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.90.169.172

Signert med E-signere

31-03-2026 10:42:26 UTC

Undertegner

Dato

Kristian Mjerskaug

mjerskaug@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 81.166.176.116

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE 14B

Org nr. 930 181 102
Vedtatt/sist endret på generalforsamling 29.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Johannes Bruns Gate 14B er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Johannes Bruns gate 14B, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

1.3.1 - Lagets eiendom

Johannes Bruns gate 14B gnr. 217 bnr. 284 er oppdelt i 13 boligseksjoner som alle eies av borettslaget. Det er knyttet en andel med bruksrett til hver boligseksjon.

1.3.2 - Særlig utbyggingsrett

Til loftet er det knyttet en utbyggingsrett som eksklusivt tilhører stifter av borettslaget, i kraft av å være eier av andel 12 og 13. Utbyggingsretten kan bare overdras med samtykke fra eieren av andel 12 og 13, og ingen andelseiere kan motsette seg gjennomføring av loftsutbyggingen. Hverken borettslaget eller øvrige andelseiere mottar del av gevinst ved utbygging av loftet, og denne tilfaller stifteren ubeskåret. Ved motstrid mellom denne bestemmelsen og øvrige bestemmelser i vedtektene, går denne bestemmelsen foran.

Borettslagets styre og øvrige andelseiere plikter uten ugrunnet opphold, uten forbehold og uten krav på vederlag å nødvendig medvirke til å realisere eiers planer som gjelder utbygging av andel 12 og 13 til boenheter. Andel 12 og 13 har rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for etablering av leilighetene, herunder inngrep i fellesarealer i trappeoppgang og takfasade. Dette gjelder også rett til takoppløft og etablering av takterrasser. Retten omfatter også rett til fremføring av infrastruktur, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesarealer og i de øvrige andeler. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet er ikke avhengig av beslutning på årsmøtet, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier. Eier av andel 12 og 13 har individuell rett til å benytte eksisterende kanaler som omtalt samt til å etablere nye slike på de angitte vilkår, herunder til å fremføre slike installasjoner på fasade / over tak. Beslutning om gjennomføring vil ikke kreve nytt generalforsamlingsvedtak. Utbygger plikter å holde styret informert om planene og tidsperspektivet for gjennomføring. Gjennomføring må være hensynsfull og forsvarlig.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 13 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg

til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

3.2 Særlig om bruk av fellesarealer.

Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Bruk av balkong må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne.

3.3 Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at

søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I

tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(9) Ved overlating av bruk, enten deler av boligen eller hele boligen, skal det meldes til styret hvem som er bruker(e) av andelen, og kontaktinformasjon til disse.

5. Bygningsmessige arbeider

5.1 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5.2 Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TVantenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5.3 Oppussing og bygningsmessige arbeider i boligen
(1) Oppussing og arbeider i boligen som går utover alminnelig overflatebehandling som maling og tilsvarende, krever forhåndsgodkjenning fra styret.
(2) Søknad til styret skal som minimum inneholde en beskrivelse av arbeidets omfang, fremdriftsplan, plan for håndtering av avfall, samt plan for nabovarsling.
(3) Arbeid på elektriske anlegg og VVS-installasjoner skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til gjeldende regelverk.
(4) Styret kan stille krav til dokumentasjon på utført arbeid.
(5) Styret kan nekte godkjenning av tiltak som kan medføre skade på bygningen, ulempe for andre andelseiere eller som er i strid med lov, forskrift eller vedtekter.
(6) Styret kan kreve at andelseier dekker nødvendige og dokumenterte kostnader knyttet til behandling av søknaden, herunder bruk av ekstern fagkyndig bistand.
(7) Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer for søknadspliktige arbeider, herunder krav til innhold i søknad, gjennomføring og dokumentasjon.
(8) Bestemmelsen skal praktiseres slik at den ikke er i strid med vedtektenes punkt 1.3.2 og 15.3.

6 Parkering

Det er opparbeidet 3 parkeringsplasser på eiendommen. Én plass er til eksklusiv bruk for eieren av andel nr. 12. Én plass er til eksklusiv bruk for eier av andel nr. 13. Den siste parkeringsplassen er til eksklusiv bruk for stifterne av borettslaget inntil stifterne beslutter noe annet.

7 Vedlikehold

7.2Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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.

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

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

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

(7) 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.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

8 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget 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 vedlikeholdplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

G. Felleskostnader og pantesikkerhet

G.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

G.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Eier av andel 12 og 13 svarer ikke for noen andel av kostnader og tilskrives ingen andel av inntekter for loftsarealet før dette er tatt i bruk som bolig, dog senest 3 måneder etter utstedelse av midlertidig ferdigattest.

10. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

11. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

11.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Ved mislighold kan borettslaget midlertidig stanse levering av fellestjenester til andelseier, herunder men ikke begrenset til internett og renholdstjenester. Når misligholdet opphører, skal leveransen av fellestjenester gjenopptas uten ugrunnet opphold.

11.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

11.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

12. Styret

12.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

12.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

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

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

13. Generalforsamlingen

13.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

13.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

13.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

13.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

13.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Vedtektsbestemmelsene i punkt 1.3.2 og 9.2 (3) kan ikke endres uten samtykke fra eier av andel 12 og 13.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

14.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

14.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

15.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

15.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

16. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Husordensregler for Borettslaget Johannes Bruns Gate 14B

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.mai 2024.

Generelt

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.
Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
For å oppnå dette og for å skape de beste mulige forhold mellom beboere i borettslaget har eierne på ovennevnte generalforsamling vedtatt følgende husordensregler.
Eierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen og fellesarealene.
I henhold til lov om burettslag § 5-22 kan styret vedta salgspålegg hvis eieren gjør seg skyldig i grove brudd. Eieren må da selge leiligheten sin med en frist som ikke skal være kortere enn 3 måneder.

Endring av husordensregler

Forslag til endringer eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene kan vedtas av en generalforsamling med alminnelig flertall.

Tolking av husordensregler

Ved tvister foretas tolking av husordensreglene av borettslagets styre.
Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

Ansvar

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
Dersom skader på borettslagets eiendom/eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt leilighet, vil eieren av leiligheten bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.

Henvendelser fra eiere

Alle skriftlige henvendelser må være sendes via beboerportalen, ellers blir de ikke behandlet.

Bruk av leiligheten

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
Bruk av TV, radio, stereoanlegg og musikkøvelser må ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Spesielt må det vises aktsomhet i den varme årstid når man åpner dører og vinduer.

Oppussing/reparasjoner

Oppussing, reparasjoner mv. som banking og boring som er til sjenanse for naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje i tiden kl. 20.00 - kl. 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom kl. 10.00 – kl. 18.00.

Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.

Det er ikke tillatt å flytte vegger uten å søke styret om godkjenning først.

Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret. Det må ikke drives verkstedvirksomhet av noen art i leilighetene.

Bruk av grøntanlegg

Grøntanlegg er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om og skal ikke forsøples. Kast ikke mat på bakken. Dette trekker til seg rotter og mus.

Bruk av felleskjeller

Det skal ikke plasseres ting i gangområdet i kjelleren.
Sykler, barnevogner og lignende kan oppbevares i sykkelrommet.

Bruk av balkonger

- Tøy skal ikke ristes over rekkverket eller ut av vinduer.
- Tørking av tøy må ikke skje ovenfor rekkverket.
- Banking av tepper på balkongen er ikke tillatt.
- Lagring av varer eller avfall på balkongen er forbudt.
- Elektrisk utelys kan installeres dersom dette er gjort av godkjent installatør.
- Bruk av gassgrill er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for naboer.
- Bruk av kullgrill er strengt forbudt grunnet brannfare.

Oppganger/entredører

Utgangsdører og kjellerdører skal alltid holdes lukket.
Dører skal lukkes mest mulig hensynsfullt, og entredører til leilighetene må ikke nyttes til lufting.
Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, ski, kjelker eller andre ting i oppgangen.
Barnevogner må ikke blokkere ferdsel.
All lek i oppgangen og i kjeller er forbudt. (Dette punktet er begrunnet i sikkerhetsmessige årsaker for å beskytte våre barn.)

Diverse

Oppståtte skader på blokker eller anlegg, bør meldes styret straks.
Vannklosetter og avløp må ikke brukes til avhending av bleier, bind o.l. eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av, eller skade på avløp.
Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlige aggressive væsker.
Veggdyrkontroll eller fuktighetsmålinger kan foretas etter henstilling fra styret.
Mistanke om skadedyr må meldes styret straks.

Regler for bruk av vaskerommet

Vaskerommet er et tilbud til de som bor i vårt borettslag.
Det skal kun benyttes til egen privat vask. Vasking for andre tillates ikke.
Foreldre har ansvar for sine barn om disse oppholder seg i vaskeriet.
Ansvar for skadet eller gjenglemt tøy ligger hos eieren.
Vasking av tepper i maskinene er forbudt.

Fordeling av tid gjøres etter førstemann-til-mølla prinsippet

Brudd på reglene kan medføre at du blir fratatt muligheten til å bruke vaskeriet.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er andelseierens ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Kasting av søppel

Borettslagets søppelkasser er plassert på fremsiden av bygget, og det er kun disse som kan benyttes av borettslagets beboere.
Papp må flatpakkes før kasting.
Søppelkassene er kun beregnet for vanlig mengde, det vil si at dersom du har mye søppel/papp etter innflytting/oppussing/møbelkjøp må dette kastes andre steder, for egen regning.
Eventuelle I-SEKKer skal plasseres unna husveggene, og hentes umiddelbart når de er fulle.

Husdyr i borettslaget

Hund må ikke anskaffes før tillatelse er innhentet etter skriftlig søknad til styret.
Søknaden må vedlegges dyreholdserklæringen. (se neste side)

ERKLÆRING OM HUNDEHOLD – BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE 14B

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Oppdrettsvirksomhet er ikke tillatt.

6. Hunden skal ikke være alene i leiligheten lenger enn det som er forsvarlig.

7. Skriftlig søknad skal sendes til styret før anskaffelse av hund. Sender man ikke søknaden, blir hunden å betrakte som ulovlig holdt. Dette er brudd på husordensreglene og behandles i henhold til disse.

Undertegnede som har hund forplikter seg herved til å overholde borettslagets regler for hundehold.
Denne erklæring undertegnes i to (2) eksemplarer hvorav hundeeier beholder det ene.

_____ _____

Andelseier for borettslaget

Dato: _____

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Brukstillatelse.

Boligblokk med kontorer. [illegible]

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Theresesgt. 22.	Theresesgt. 22.	55/77

Byggherre

Kjöbmann K. Torp,
Theresesgt. 22,
O s l o.

Ansvarshavende

Tömmermester Lars Nordby,
Teatergt. 3 III,
O s l o.

Dato

10. februar 1956.

[illegible]

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at bygningen er tatt i bruk.
Det vises til helserådets uttalelse hvorav gjenpart følger vedlagt.
Det påtales at søknaden er innsendt etter at bygningen er tatt i bruk.
De gjenstående arbeider må utføres snarest mulig.
Bygningskontrollen må varsles før ferdigtilsyn.

E. Halvorsen
bygningsinspektør

E. Halvorsen.

Knut Rogbo

Knut Rogbo.

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

Thorsgt. 22.

7/1955.

Bolzbach.

BYGGEMELDING. 00077

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 37 stk. tegninger, byggebeskrivelse ~~og konstruksjons-beregninger~~ meldes herved byggearbeid som ønskes utført på:

Therese gate nr. 22

~~gnr.~~ ~~bnr.~~ ~~parsell~~ ~~av bnr.~~

Melding om ansvarshavende ~~vedlegges~~ innsendes senere.

Arbeidets art:

Våningshus med kontorer.

(fortsettelse se baksiden.)

Det søkes dispensasjon fra i anledning:

bygningslovens (vedtektenes) §

byggeforskriftenes Kapitel §

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132.3 (mrk. Naboene skal varsles i Rek. brev. Kvittering fra postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)

Johs. Bunnsgate 12 B Johs. Bunnsgate 14.

Theresegate 20 Theresegate 24.

Naboene er gjort merksam på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 8 januar 1955

Eier: Fin O. Nog. Anmelder: Arkitekt K. Hoffmann

Adr.: Theresegt 22 Adr.: Hoffsveien 30

Tlf.: 557080.

Gunnar Schultz
ark.m.n.a.l.

Oslo den 10 desbr. 1956
Hoffsveien 30

OSLO BYGNINGSKONTROLL
022321 11.DEC 56
Gnr. Bnr.

Oslo Kommune,
Bygningskontrollen
Trondheimsveien 5

ad. Theresegate 22,
boligbygg m/kontorer.

Jeg tillater meg å anmode bygningskontrollen om å behandle vedlagte tillegsanmellelse til approbasjonen av ovennevnte bebyggelse.

Der søkes om tillatelse til å anbringe balkong også i 2 etg. foran hybelleiligheten, slik som det vil fremgå av de vedlagte tegninger i mål 1:100.

Ærbødigst.

G. I. Schultz

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
22 Theresegt.	55/77	
Arbeidets art: Boligblokk m/kontorer	Innlevert	
Bygningens art:		
Byggherre: Kjöpmann K. Torp, Theresegt. 22, Oslo		
Byggemester: Arkitektene G.T. Schultz & K. Suphammer, Hoffsvn.		

SN/AB.

Sendes brannsjefen til uttalelse.

Oslo bygningskontroll, den 19/2-1957.

S. Thesheim

S. Nesheim

KTT/KS.

jnr. 2755/57.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Söknaden gjelder balkongbrystninger som tenkes utført av 1" x 5" trevirke.

Söknaden kan ikke anbefales.

Oslo brannvesen den 26. februar 1957.
for brannsjefen

J.F. Klöcker.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
004657 27.FEB.57
Gnr. Bnr.

R. T. Tölsen

R.T. Tölsen.

10000-1.56-E.T.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bygningskontrollens reg.

Arbeidsted: Snorres gate 10	Journalnr.	Tegn.nr.
Arbeidets art: 1 stk. personheis	Innlevert	
Bygningens art		
Bygherre		
Byggemelder		

Kontrollen med heisanlegg J. nr. 13/58 OSLO

Herr Bygningssjefen.

Last : 4 personer Hast.: 0,7 m/sek.

Heisen går i støpt sjakt fra kjeller til 5. etasje med 6 stoppesteder. Ved hvert av disse innsettes helpressede ståldører. Ildfast maskinrom er plasert på loftet rett over heissjakten. Heisstolen er av tre med en åpning uten grind og med bevegelig gulv.
Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjendt.

KONTROLLEN MED HEISANLEGG
OSLO 24/1 1958
W.S.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
034503 25 JAN 58
Gnr. Bnr.

FG/Krw
Tilbakesendes kontrollen med Heisanlegg.
Det meddeles at det bygningsmessige vedrörende heis er i orden.

Noe takoppbygg over tak er ikke godkjent.

Oslo bygningskontroll, den 10. mars 1958.

Finn Giertsen

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jacobsen, Erik Meltzer
Nubsrud

1555 SON

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950006893	95/6957

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Liv Trengereid	1. februar 1995

Arbeidssted : 217/0284 Snorres gate 10
Byggherre : Norsk Eiendomsrådgivning A/S, Snorres gate 10, 0283 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDR., INNREDN WC M.M.

BYGGETILLATELSE PÅ DAGEN

Plan- og bygningsetaten viser til Deres søknad av 31. januar 1995 med tegninger stemplet nr 1 og 2 som godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven,dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Gjenpart av søknad med bilag følger vedlagt i egen mappe som til enhver tid skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Byggetillatelsen omfatter hele arbeidet og den er gyldig i 3 år fra dags dato.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Seksjon byggetillatelse på dagen

Liv Trengereid
Seksjonsleder

Tor Johannessen
Ingeniør II

Kopi av dette brev er sendt alle varslingsberettigede naboer og gjenboere.

Forhold som må ivaretas under byggeperioden

Det er viktig for Plan- og bygningsetaten at ansvarshavende eller byggherre opplyser om dato for igangsettelse av byggearbeidet. Benytt vedlagt postkort.

Eventuelle endringer i forhold til denne godkjennelse må tilleggsanmeldes etter alminnelige regler og være godkjent før endringen foretas. Byggetillatelse på dagen gis ikke for tilleggsanmeldelser og vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Ansvarshavende er på vegne av byggherren ansvarlig for all kontroll av at alt arbeid utføres som godkjent og at krav i lov, forskrift og tilhørende bestemmelser blir etterkommet.

Plan- og bygningsetaten kan kreve at det blir innsendt beregninger, konstruksjonstegninger, arbeidsbeskrivelser o.l. under arbeidets gang fra faglig konsulent der hvor dette finnes nødvendig, jfr. paragraf 97 i plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetaten kan foreta stikkprøvekontroll på byggeplassen. Nødvendig kontroll som fastsatt nedenfor, må ansvarshavende varsle/avtale med etaten.

For dette byggearbeid på gnr 217 bnr 0284, adresse Snorres gate 10 er ansvarshavende ansvarlig for all kontroll

Vi minner ellers om at følgende punkter blir fulgt:

Kjøkken og WC-rom ventileres i h.h. til byggeforskriftenes kap. 47.

Nytt vindu får lik utførelse som eksisterende.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding på vedlagte skjema. Bygning eller deler av bygning må ikke taes i bruk før ferdigbesiktigelse er avholdt. Plan- og bygningsetaten vil underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes. Skriftlig melding om rettelser må sendes inn innen fastsatt tidsfrist.

Generelle bestemmelser til byggetillatelsen vedlegges.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Snorresgate 10 c/o NEAS
Postboks 5819 Majorstua

0308 OSLO

Jacobsen, Erik Meltzer
Nubsrud

1555 SON

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950006893	96/63365

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	23. september 1996

Arbeidssted : 217/0284 Snorres gate 10
Byggherre : Snorresgate 10 c/o NEAS, Postboks 5819 Majorstua, 0308 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDR., INNREDN WC M.M.

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

På bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende gir Plan- og bygningsetaten herved midlertidig brukstillatelse for hele arbeidet.

Følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.11.96.

1. Sanitæranlegget må kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avd.ing.II

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

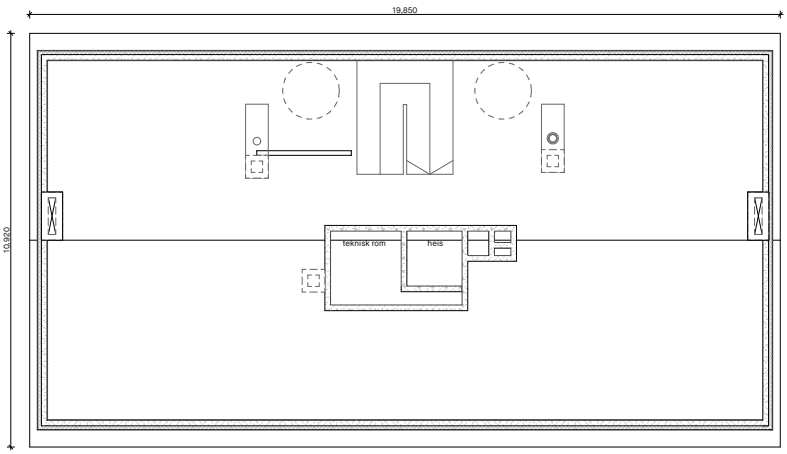
* ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

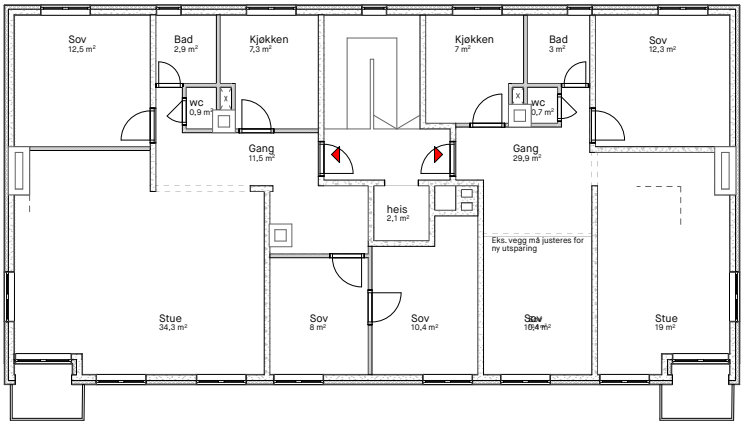
* Kan ikke sees på VG - innsyn / Ortofoto

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse



Plan — Loftetasje — 1:100

Bruttoareal totalt 5. etasje
BTA
192,9 m²



Seksjon 12, leilighet H0501
BRA 5. etasje
92 m²

Seksjon 13, leilighet H0502
BRA
65,6 m²

Plan — 5. etasje — 1:100

Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontroll: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** **Johannes Bruns gate 14B** **0452 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** **Torshovgata 3A** **0476 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.06.2025**
Tegning: Plan 5 etasje og loft eksisterende	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **E5-** / Rev.: **A**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

BMA - Heisteknisk rådgivning AS
Postboks 9058 Grønland
0133 OSLO

Dato: 19 OKT. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200410330-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammad Gouravan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHANNES BRUNS GATE 14B	Eiendom:	217/284
Tiltakshaver:	AS Lille Frøens Tomteselskap v/Neas AS	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Søker:	BMA - Heisteknisk rådgivning AS	Adresse:	Postboks 9058 Grønland, 0133 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK

.Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b

Saken gjelder søknad om modernisering av personheis med ny styring, maskin, med frekvensregulert motor og automatdør i heisstol i hht. dagens forskrifter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 b godkjennes søknaden om enkle tiltak mottatt Plan- og bygningsetaten 27.09.04.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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.

Tillatelsen 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 endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter modernisering av personheis med ny styring, maskin, med frekvensregulert motor og automatdør i heisstol i hht. dagens forskrifter.

Godkjenninger
Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato
Sit.kart	D – 1a2	14.09.04
Plan	E – 2a2	14.09.04
Plan maskinrom	E – 1a2	24.09.04

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Foretak	Beskrivelse av fagområde
BMA Heisteknisk Rådgivning AS	Ansvarlig SØK, PRO/KPR for bygninger og installasjoner i TTKL.2
EURO- Heis AS	Ansvarlig PRO/KPR for installasjoner(løftinnretning i TTKL.2), UTF/KUT for installasjoner(løftinnretning i TTKL.3)

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan S- 2255 vedtatt 28.07.77.

Byggetomten:
Eiendommen gnr/bnr 217/284 Johannes Bruns gate 14B og er en boligblokk.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Under henvisning til det som er anført under respektive avsnitt finner plan- og bygningsetaten det omsøkte tiltak er gjennomførbart innefor plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent 15.10.04.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.

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
Bolig tett by, Elektronisk

Ellen B. Gulbrandsen
For avdelingsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til : Tiltakshaver

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

BMA - Heisteknisk rådgivning AS
Postboks 9058 Grønland
0133 OSLO

31 JAN. 2005

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200410330-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammad Gouravan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHANNES BRUNS GATE 14B	Eiendom:	217/284
Tiltakshaver:	AS Lille Frøens Tomteselskap v/Neas AS	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Søker:	BMA - Heisteknisk rådgivning AS	Adresse:	Postboks 9058 Grønland, 0133 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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.

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.

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
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsenhetsleder

Mohammad Gouravan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Euro VVS og Bygg Bergwall
Krokstien 4 D
0672 OSLO

Dato: 11.02.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201216158-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHANNES BRUNS GATE 14B	Eiendom:	217/284/0/0
Tiltakshaver:	AS Lille Frøens Tomteselskap c/o Malling & co AS	Adresse:	Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO
Søker:	Euro VVS og Bygg Bergwall	Adresse:	Krokstien 4 D, 0672 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - JOHANNES BRUNS GATE 14 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.02.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten. <
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.02.2013 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
AS Lille Frøens Tomteselskap c/o Malling & co AS, Postboks 1883 Vika, 0124 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT TAASEN PÅ TAASEN AS
Nils Lauritssøns vei 39
0870 OSLO

Dato: 15.05.2018

Deres ref.: TOM CHRISTIAN TAASEN	Vår ref.: 201710396-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHANNES BRUNS GATE 14B	Eiendom:	217/284/0/0
Tiltakshaver:	AS LILLE FRØENS TOMTESELSKAP	Adresse:	c/o Malling & Co AS, Dronning Mauds gate 10, 0250 OSLO
Søker:	ARKITEKT TAASEN PÅ TAASEN AS	Adresse:	Nils Lauritssøns vei 39, 0870 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Fasadeendring

Igangsettingstillatelse

Søknad om igangsettingstillatelse av 02.05.2018 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-2 femte ledd. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 08.09.2017 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.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Opplysninger om søknaden

Tiltaket

Johannes Bruns gate 14 B ligger på Bolteløkka i Bydel St. Hanshaugen, og er bebygget med en boligblokk på 5 etasjer samt kjeller og loft, oppført etter senmodernistiske formidealer. Omsøkt tiltak omfatter oppgradering av eiendommens forhage mot Snorres vei, samt bygningens inngangsparti.

Søknad om igangsetting

Søknaden om igangsetting omfatter hele tiltaket.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201710396	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
918830510 ARKITEKT TAASEN PÅ TAASEN AS	PRO, ttk. 1, Prosjektering av forhage og nytt inngangsparti
979488254 ASKER OPPMÅLING AS	PRO/UTF, ttk. 2, Oppmåling og utstikking av tiltaket
995311798 LUNDH VEDLIKEHOLD	UTF, ttk. 2, Gravearbeider, bortkjøring av masser og oppføring av ny forhage, inklusiv nye forstøtningsmurer og trapp PRO/UTF, ttk. 1, Overvannshåndtering

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

Forurenset grunn

Tiltaksplan er godkjent 09.05.2018.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om <neste igangsettingstillatelse>, brukstillatelse, ferdigattest samt ved eventuelle endringer.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710396

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på www.dibk.no.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.05.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
AS LILLE FRØENS TOMTESELSKAP, c/o Malling & Co AS, Dronning Mauds gate 10, 0250 OSLO, post@mallingco.no

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07416-2	Iselin Solheim Brox	13.01.2026

Adresse: Johannes Bruns gate 14 B
Eiendom: 217/284
Ansvarlig søker: COMMON GROUND AS
Tiltakshaver: JBG 14B HOLDING AS

Rammetillatelse - Johannes Bruns gate 14 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra råloft til boligareal som skal innlemmes i underliggende boenheter, som vi mottok 29.06.2025 og omprosjektert/komplettert 15.10.2025.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter fasadeendring, bruksendring og utvidelse av eksisterende boenheter.

Et areal på ca. 93 m^2 fra råloft til bolig. Arealene skal innlemmes i to eksisterende og underliggende boenheter i 5. etasje (seksjon 12 og 13) ved at det settes inn nye interntrapper.

Bruksendringen medfører fasadeendring på fasade øst, vest, nord og sør (inkl. takfasade). Det etableres fire nye takopplett og åtte nye takvinduer, samt en fransk balkong i gavl på fasade nord.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er delvis avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-2255 er delvis opphevet, og i sin helhet opphevet for denne eiendommen, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformålet *bolig med tilhørende anlegg* er ikke blir videreført, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- SAMEIET THERESESGATE 22 V/HELGE TORP, adresse Thereses gate 22C, gbnr. 217/364.

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Merknadene gjelder:

- Bruk av sameiets parkeringsplass til stillas og generell tilgang til gårdsrom i byggeperioden.

Plan- og bygningsetatens vurdering av nabomerknader kan leses lengre ned i dette vedtaket.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Søkers kommentar til nabomerknader:

> *«Vårt foreløpig tilsvar til nabomerknad er at behov og løsning for stillas samt planen for rigg og drift for anleggsperioden er ikke utredet på dette tidspunkt, men vi tar nabomerknaden til etterretning.»*

Vi viser ellers til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

- Midlertidig stillas er ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.
- Bruksrett til naboeiendom til stillas og betaling for dette er privatrettslig, og faller dermed utenfor Plan- og bygningsetatens offentligrettslige myndighetsområde. Dette må løses mellom tiltakshaver og naboene.

  Vi kommenterer derfor ikke nabomerknaden ytterligere.

Tiltakets visuelle kvaliteter

Etter plan- og bygningsloven § 29-2, skal kommune i sin saksbehandling påse at søknadspliktige tiltak *«prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»*

Søknaden innebærer fasadeendringer.

Eksisterende bygg er et velholdt funksjonalistisk boligbygg oppført i 1958. Bygget er rasjonelt utformet med rektangulær grunnform og saltak. Fasadene er utført med symmetri og uten ornamentikk. Boligbygget har pusset fasade med en fargetone i varm terrakotta. Vinduene er rasjonelt dimensjonerte to-fagsvinduer supplert med smale ett-fagsvinduer mot vest. Boligbygget har små smale balkonger på fasade mot øst. Gavlene har ett to-fagsvindu i hver hovedetasje som er plassert forskutt under møne. Eksisterende takflate har kun piper og takglugge.

Etter omprosjektering av 15.10.2025, vurderer vi at fasadeendringene er godt tilpasset bygningens eksisterende fasadeuttrykk. Nye lysåpninger i takflate (arker, vinduer i arker og takvinduer) innordner seg øvrig rytme og utforming av vinduer i eksisterende fasade. Den franske balkongen har et lite dominerende uttrykk og er tilforlatelig. Vi forutsetter at farge og materialitet tilpasser seg eksisterende fasade.

Med bakgrunn i overnevnte, konkluderer vi med at tiltaket oppfyller lovens krav til visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi forutsetter at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Tiltakets plassering

Det er gitt samtykke til plassering fra naboeiendom med gbnr. 217/283.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar og kontroll

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Ansvarsretter og igangsettelse
Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

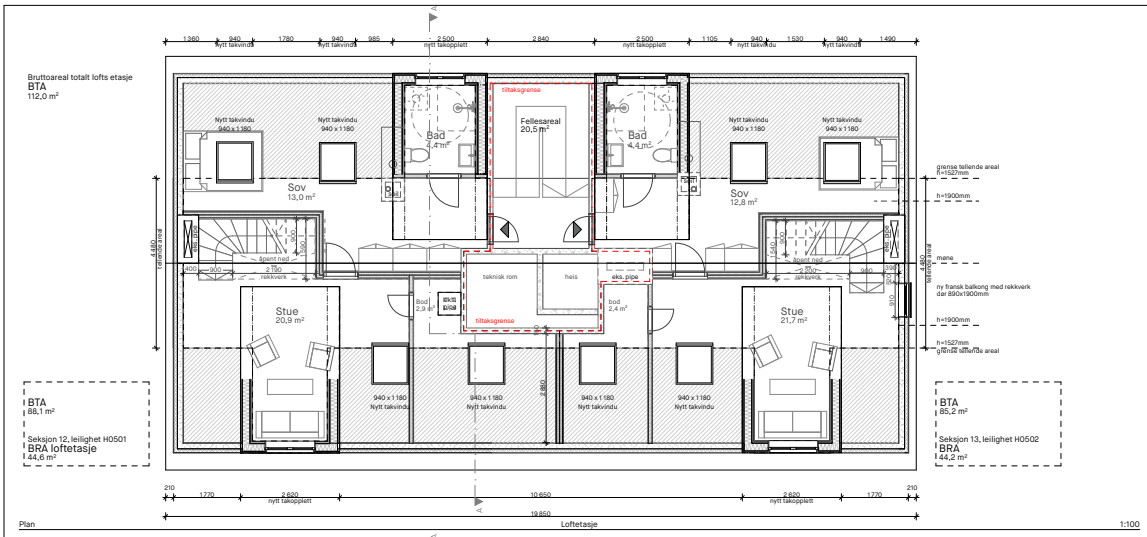
Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

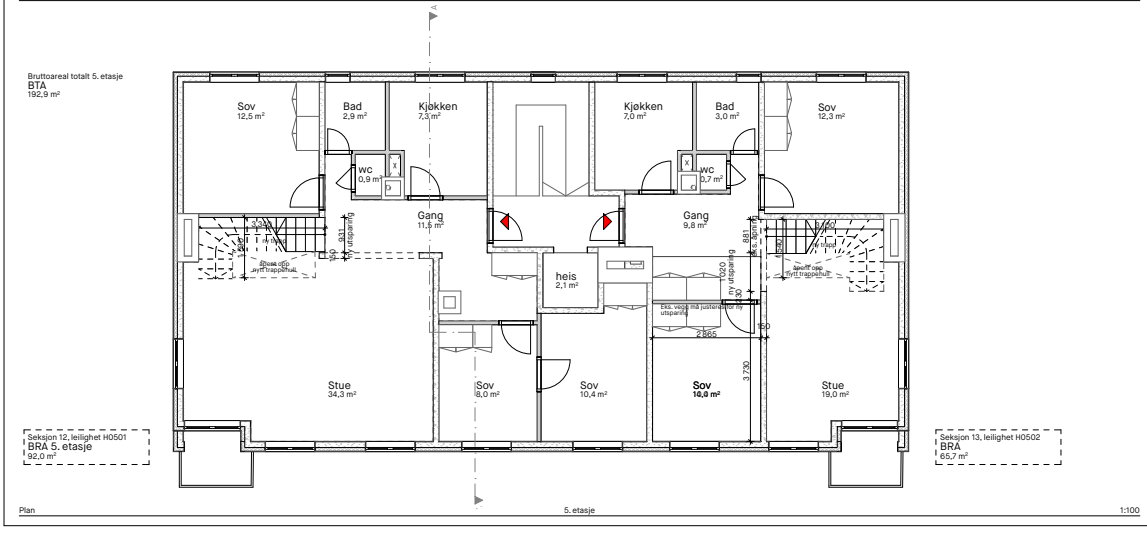
Dokumentet er godkjent digitalt.

Fasade nord og vest etter tiltak
Fasade øst og sør etter tiltak
Plan 5 etasje og loft etter tiltak
Takplan etter tiltak
Snitt etter tiltak
Situasjonskart
Gjennomføringsplan versjon2

Mottakere:
COMMON GROUND AS, Christoph von Mach

Kopi til:
JBG 14B HOLDING AS





Prosjekt: **Johannes Bruns gate 14B**	Kontroll prosjekt: Sign.: **AVB** / Kontroll: **CVM**
Tiltakshaver: **JBG holding 14B AS (org.nr. 929107128)** **Johannes Bruns gate 14B** **0452 Oslo**	Gnr./Bnr./Festenr.: **217/284**
Prosjekterende: **COMMON GROUND AS** **Torshovgata 3A** **0476 Oslo**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **07.10.2025**
Tegning: **Plan 5 etasje og loft etter tiltak**	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **E9-** Rev.: **A**

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Emilie Eckmann
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538018
Deres ref: 9407253

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 284.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 284.

GNR. 217 BNR. 284

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1957.

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

459 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

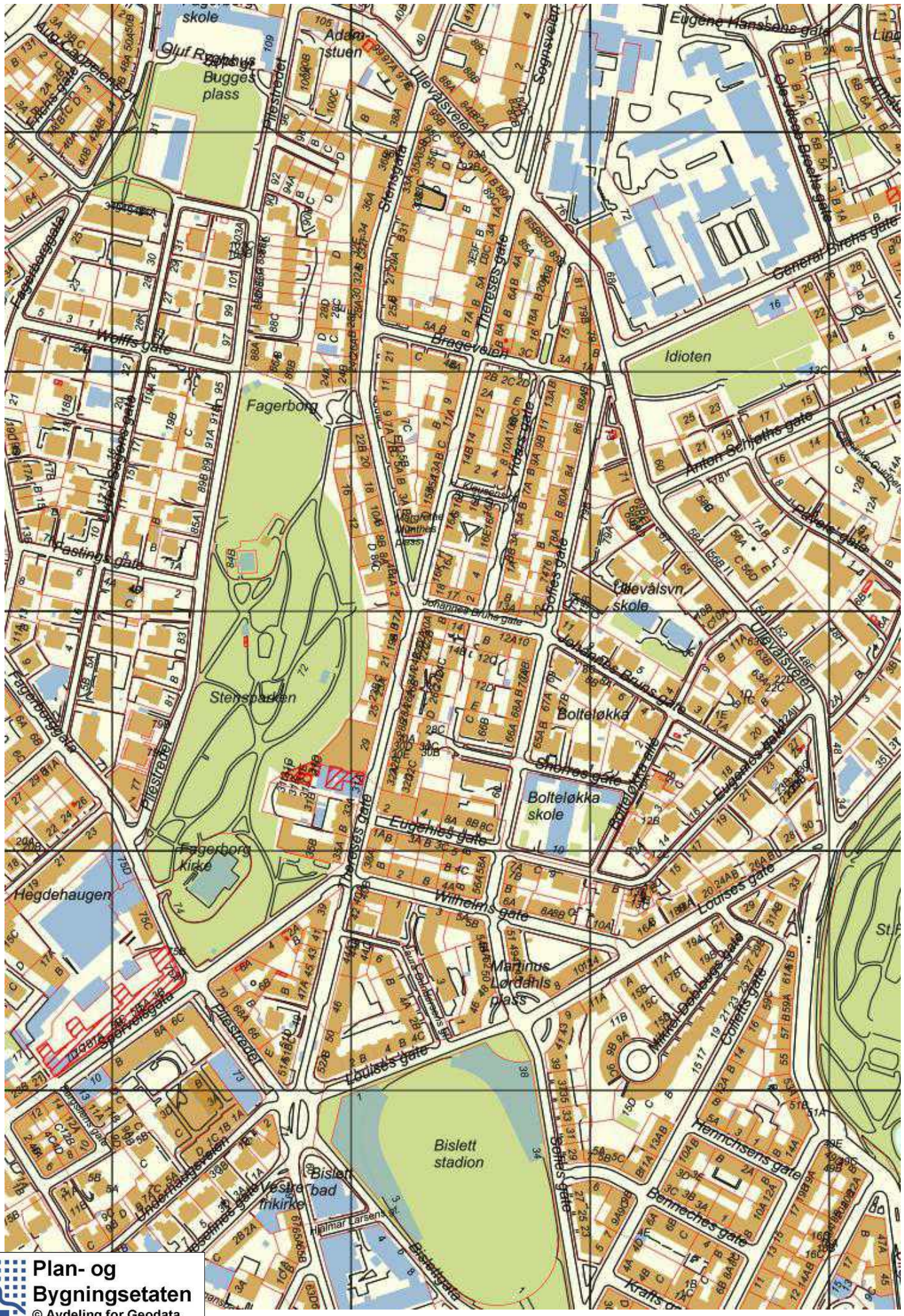
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

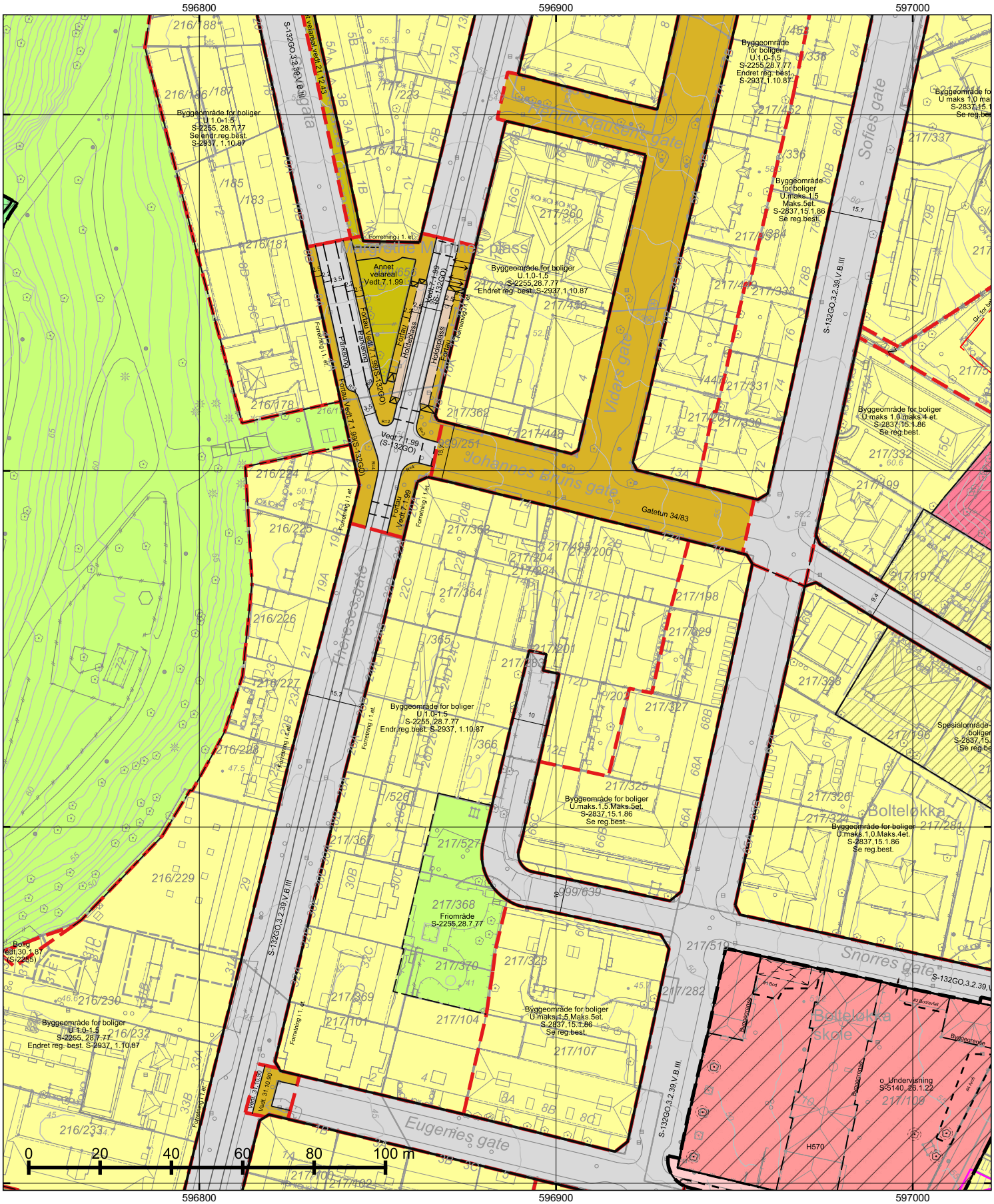
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
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: 161671/ 86538018
Adresse: Johannes Bruns gate 14
Gnr/Bnr: 217/284
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1162 - Undervisning
- 2012 - Fortau
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161671/86538018
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

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Johannes Bruns gate 14B

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 175 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sofies gate 84 - 12136	3 min
Sofies gate 84 - 12137	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

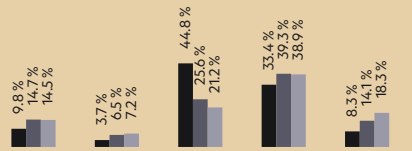
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 å... 68 barn	8 min 0.7 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	2 min
Kiwi Bislett	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

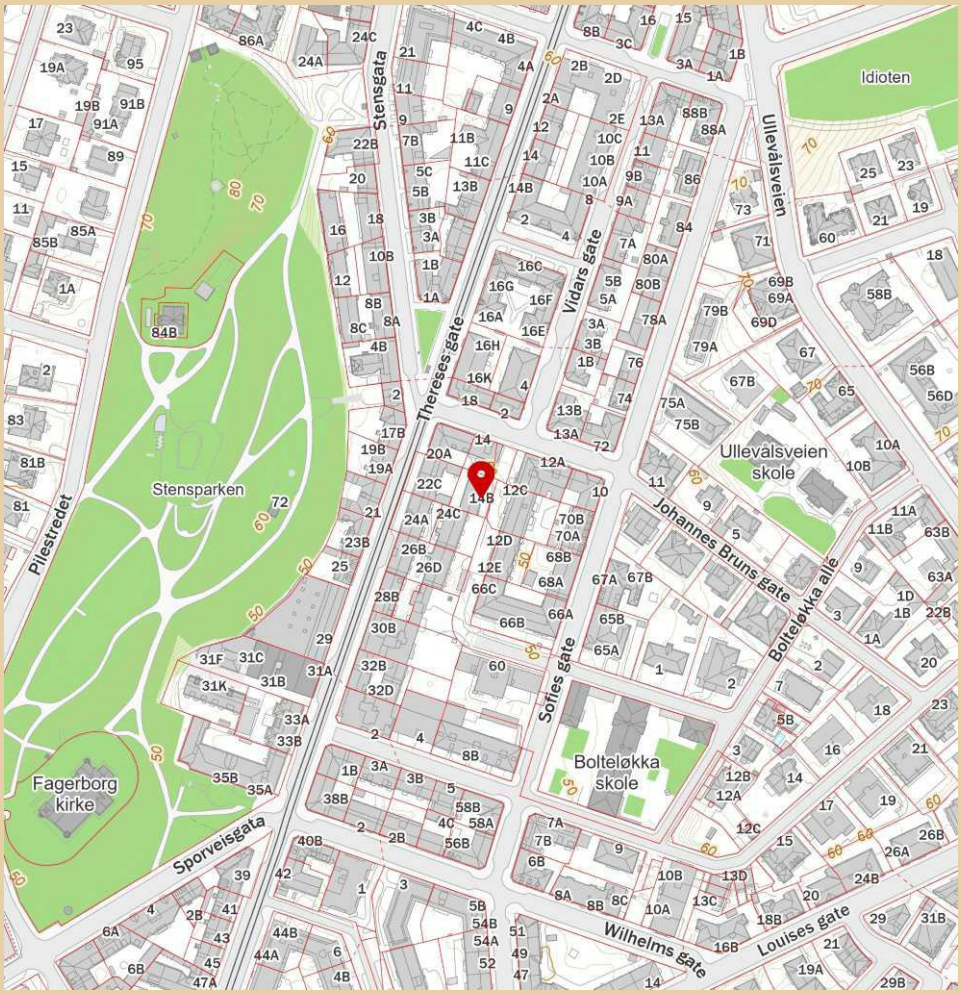
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Johannes Bruns gate 14B

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 175 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	8 min 0.7 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	2 min
Kiwi Bislett	3 min

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

St.Hanshaugen Senter	15 min
Boots apotek Bislett	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	15 min

SPORT

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

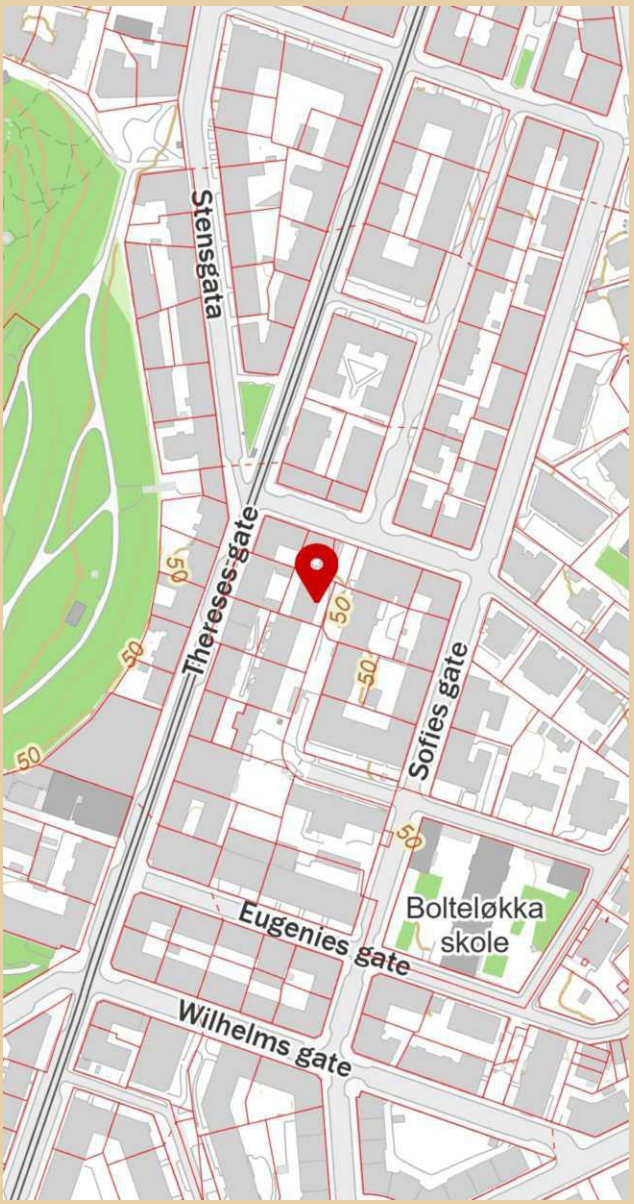
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående



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

Johannes Bruns gate 14B

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 175 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-6 ... 68 barn	8 min 0.7 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Theresesgt	2 min
Kiwi Bislett	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

St.Hanshaugen Senter	15 min
Boots apotek Bislett	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	15 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

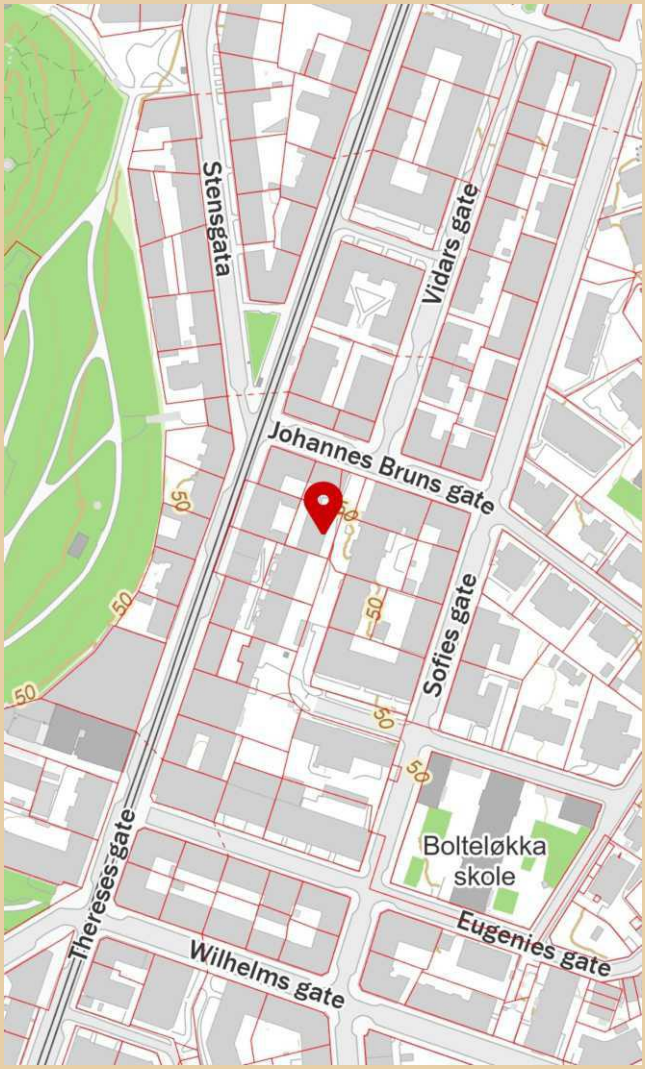
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående



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

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:
Johannes Bruns gate 14 B, 0452 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 284, Snr. 13, andelsnr. 13 i BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260439

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 478 11 016

E-post: kennet.hessvik@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.
