PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

NORDAHL BRUNS GATE 12 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

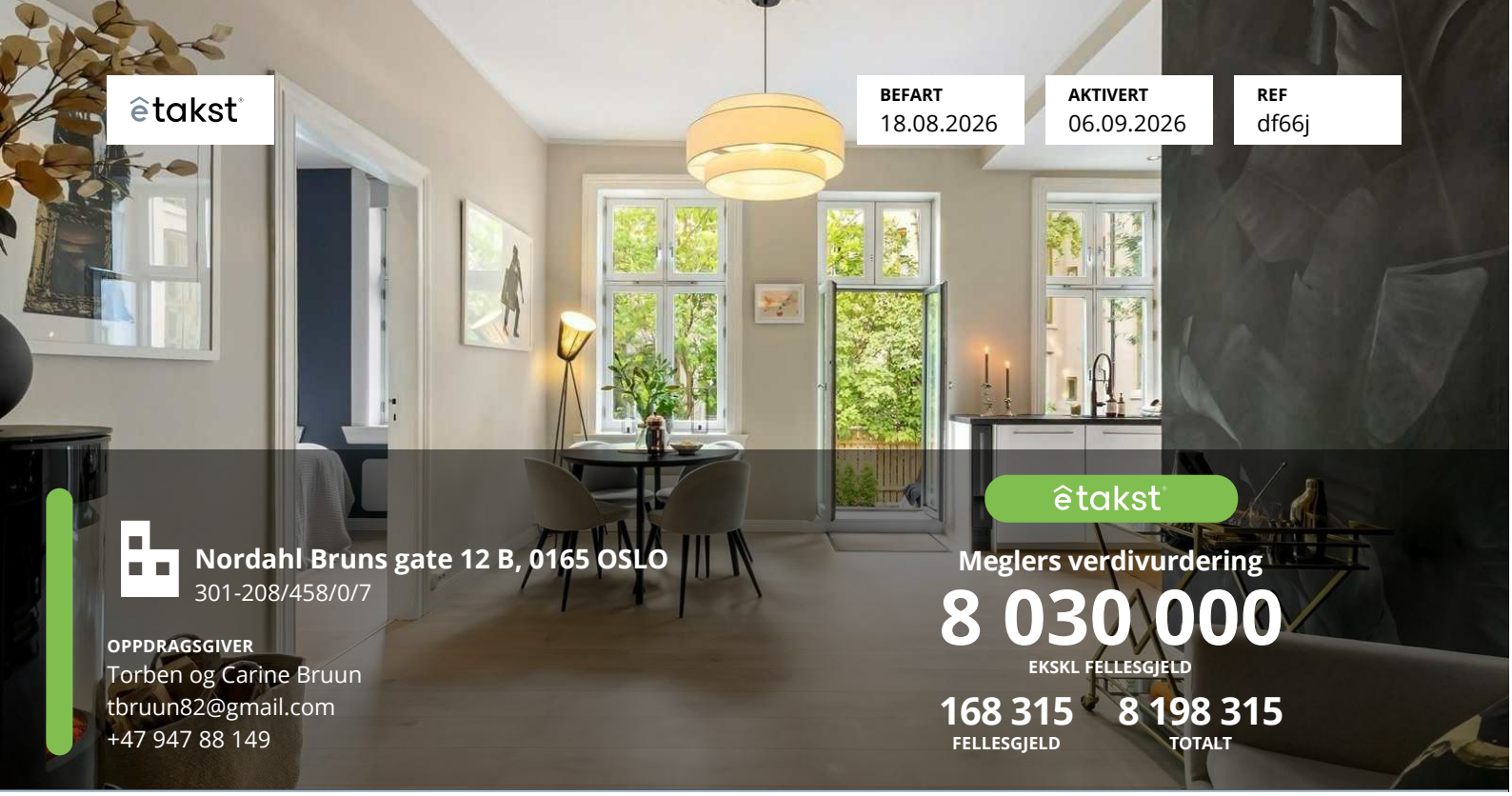
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



BEFART	AKTIVERT	REF
18.08.2026	06.09.2026	df66j

Nordahl Bruns gate 12 B, 0165 OSLO
301-208/458/0/7

OPPDRAGSGIVER
Torben og Carine Bruun
tbruun82@gmail.com
+47 947 88 149

Meglers verdivurdering

8 030 000

EKSKL FELLESGJELD

168 315 FELLESGJELD

8 198 315 TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1886
Soverom	2
Etasje	1
Fellesutgifter	5 190
Formue	-

AREAL

BRA-i	74 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Zetlitz' Gate 5A, 0165 Oslo	24.02.2026	7 950 000	90 300	8 040 300	1898	80 m²
Nordahl Bruns Gate 10, 0165 Oslo	10.05.2026	10 050 000	0	10 050 000	1887	97 m²
Wessels Gate 8, 0165 Oslo	30.06.2026	8 300 000	204 326	8 504 326	1940	86 m²

Nordahl Bruns gate 12. En bolig som er pusset opp senere år, med en god kombinasjon av klassisk sjarm og moderne løsninger. Det kan blant annet nevnes moderne kjøkken, ny peis, god planløsning og ikke minst; direkte utgang til bakgården og uteplassen.

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

MEGLER
Jørgen Sylte Swensen
jorgen.swensen@privatmegleren.no
+4791569768

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

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

Tilstandsrapport

Nordahl Bruns gate 12 B , 0165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 458, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26303 **Eiendomsverdi ref nr:** YB8082

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

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.



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.



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.



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.



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



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

3-roms leilighet med markterrasse i 1.etasje, beliggende meget sentralt på nedre del av St. Hanshaugen like ved St. Olavs plass.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2016, i regi av tidligere eier.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingbar glassdør og dusjutstyr.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i gang utenfor det minste soverommet.

Utgang fra stue/kjøkken til markterrasse.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 1.etasje.

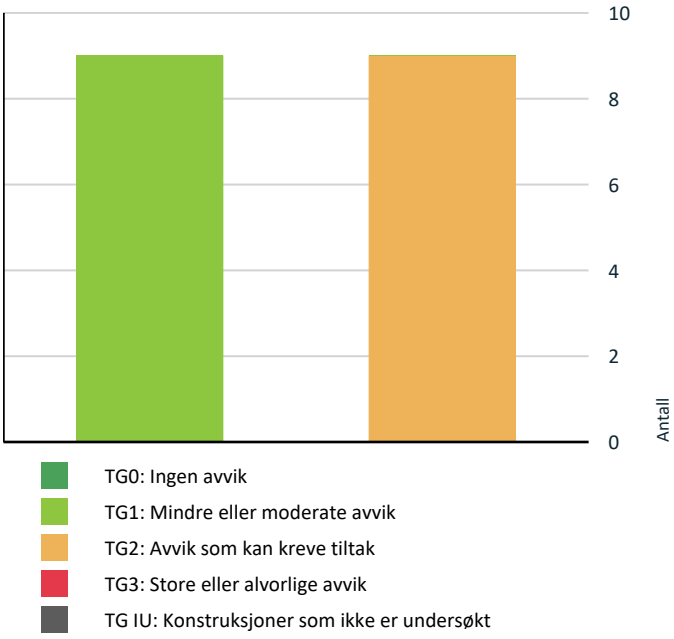
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1.etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE.



Byggeår
1886

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1983.
Noe trege vinduer.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør med trerammer, ukjent årstall.

–

Entrédør med dørpumpe.
Ingen synlig merking for brann/lyd klasse.

–

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• På befaring ble det påvist at terrassedør subber noe i karm/terskel.
Entredør har ingen merking av brannklasse.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring, justering av dør.

Det påpekes at døren ikke har synlig brann/lyd klasse. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.
Konsekvens: Redusert isolasjonsevne (varme/lyd) kan gi noe økt energitap og lokalt trekk/kuldebro rundt dørblad og karm. Ingen brannmotstand. Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Ved fremtidig utskifting anbefales dør med tilpasset gjeldende krav. Løpende vedlikehold bør påregnes.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er opplyst av selger at leiligheten disponerer en markterrasse i felles bakgård.
Det er utgang fra stue/kjøkken til terrasse.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i treverk med malte trinn.
Ellers malte flater i felles trappegang.

–

Utvendig ståltrapp til markterrasse, rekkverk på begge sider.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Ytterveggenes fasader er forblendet med pusset og malt teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.

–

Bygningen ble oppført i 1886 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn
av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra
Sintef sine levetidstabeller.

–
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed
begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat gulv.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Noe spiler i entrè/gang.
En vegg med tapet.
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Rosett i himling i stue/kjøkken.
Det er montert downlights i noen rom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,97 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, ukjent årstall.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue/kjøkken, gang og soverom).
Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt

nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale malte trefyllingsdører.
Glatt innerdør til baderom.
Ingen dør til det minste soverommet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2016.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent, samt tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det foreligger kun dokumentasjon på membran på gulv.
Ellers ingen dokumentasjon.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført ved 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.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,49 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

På befaring ble det påvist hull i en veggflis, mulig etter tidligere innredning.
Dette bør tettes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt utført på vegger.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon/dokumentasjon om vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Høyskap.
Speilskap på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Dusjsone med svingdør i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Styres via bryter.
Avtrekksventil på vegg.
Ingen tilluft.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Overskap opplyst å være fra 2010.
Benkeskap er opplyst å være fra 2020.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøle/fryseskap.

–

Komfyrvakt er montert.

Normal og forventet bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap på bad.
Drenering til rom med sluk.
Stoppekran i kasse bak inspeksjonsluke.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ukjent varmvannsløsning for bygget.
Dette bør sjekkes nærmere.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i gang utenfor det minste soverommet.

–

Det anbefales waterguard (lekkasjesikring) siden den står i ett rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales å montere waterguard/lekkasje varsler ved vaskemaskin siden det ikke er sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Montering av waterguard for å hindre fuktskader/vanninntrenging i konstruksjonen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entrè/gang.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 40 A og anlegget har 7 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle i kjeller.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det

anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

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

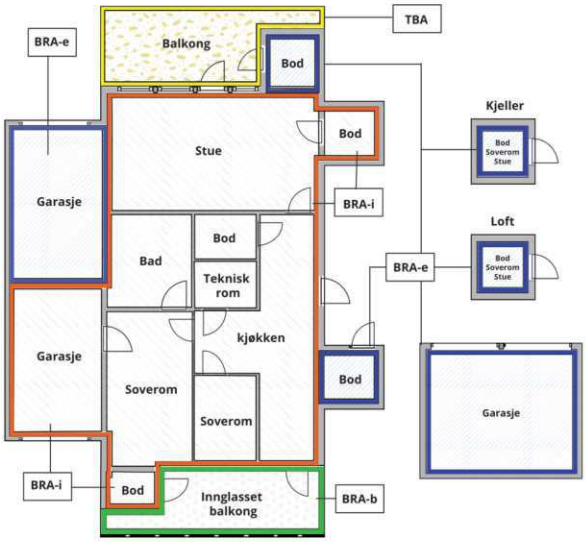
Hva er måleverdig areal?

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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Arealer

3-roms leilighet i 1.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		4		4	
1. Etasje	74			74	
Kjeller (fellesareal)		8		8	
SUM	**74**	**12**			
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
1. Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, tv-stue, 2 soverom, bad		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom, tv-stue og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue/kjøkken til felles markterrasse.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 5 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 7,9 m².

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.
Leiligheten ble målt til 73,5 m².

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Torben Bruun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	458		7	369.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Nordahl Bruns gate 12 B

Hjemmelshaver
Bruun Carine, Bruun Torben

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eierandel
697 / 6491

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med markterrasse i 1.etasje, beliggende meget sentralt på nedre del av St. Hanshaugen like ved St. Olavs plass.
Kort vei til sentrum, Høyskolen i Oslo, Slottsparken og Grünerløkka og Bogstadveien med sitt rikholdige utvalg i butikker, spisesteder og alle servicetilbud.
Umiddelbar nærhet til all offentlig kommunikasjon.

Om tomten

Felles eiet tomt på 369,5 m².
Inngang via portrom.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 190,- pr. måned, opplyst av selger.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1886 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Sameiet består av 7 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	26.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	24.08.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.08.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

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: 04.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260474
Addresse	Nordahl Bruns gate 12 B		
Postnr.	0165	Sted	OSLO
Selgers navn	Torben Bruun		
Selgers navn	Carine Bruun		

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?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Trygg

Polise/avtalenr.:

7172620

Våtrom

Initialer selger:
T B
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Nytt bad opført i 2016 med arbeide fra Membran Ekspressen, Huselektriker A/S, Flisekompagniet og teknisk godkjenning fra SINTEF.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt høyskap, nytt servantskap og vask, ny kran og nytt dusjarmatur (Eget arbeide)

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:

Sluttkontroll og Membran ekspressen, slutkontroll Huselektriker, teknisk godkjenning fra SINTEF (Fysiske dokumenter)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny gulvmembrann utført av membran experten

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

nytt sluk i forbindelse med nytt bad.

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

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

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

Utskiftet defekt dimmer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og sluttkontroll fra Elektriker Gruppen AS

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
T B
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

Ovenlys vinduer (velux) skiftet i topleilighten mot Nordahl Bruns Gate er skiftet i regi av sameiet. Fasader og vinduer mot gate og bakgård malet, portrom malet, trappeopgange malet av Malermester O.E Samuelsen AS, mur rep af små skader

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Kollen Bygg A/SFaktura fra Malermester O.E Samuelsen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjellerom mot Nordahl Bruns gate kan være litt fuktige etter kraftig regnvejr, men ingen vann som trænger inn. Ellers er kjeller tør.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
T B
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Alt elektrisk (ikke bad) blev byttet/omlagt i forbindelse med oppusing i 2020. Eletrisk arbeide på bad er utført av Huselektriker A/S (Fysisk dokumentasjon)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Risikovurdering, Dokumentasjon av mlresultater Fordelingsskap, Sluttkontrol og samsvarserklering, kursfortegnelse fra Datelco. Sluttkontroll og samsvarserklæring fra Huselektriker (Fysisk dokument)

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

Initialer selger:
T B
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 04.09.2026

Signert av *Torben Bruun*

Signert av *Carine Bruun*

Initialer selger:
T B
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sameiet Nordahl Bruns gate 12A		**Vår ref.:**	867/7	**Fødselsdato eier:**	18.10.1982
Nordahl Bruns gate 12 B		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	02.12.1984
0165 OSLO		**Eiere:**	Torben Bruun, Carine Bruun		
Organisasjonsnr:	989 685 880	**Seksjonsnr:**	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 190**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 796
	Felleskostnader	3 394

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	1 567 484,56	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368874837, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.08.2026: 7.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 141

Saldo per 26.08.2026: 1 567 485

Andel av saldo: 168 316

Første termin/første avdrag: 01.07.2026 (siste termin 01.05.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torben Bruun

Adresse: Darres gate 24

Postnr/-sted: 0172 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 208/458 - seksjon:7

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	374

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Boligopplysninger:

Sameiet Nordahl Bruns gate 12A	**Vår ref.:**	867/7	**Fødselsdato eier:**	18.10.1982
Nordahl Bruns gate 12 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	02.12.1984
0165 OSLO	**Eiere:**	Torben Bruun, Carine Bruun		

Organisasjonsnr: 989 685 880

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Innkalling til Årsmøte 2026

Sameiet Nordahl Bruns gate 12A+B

Dato: 24.06.2026, kl. 19.00
Sted: avtales nærmere.

DAGSORDEN :

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Gjennomgang regnskap 2025
4. Budsjett 2026
5. Innmeldte saker
    1. Balkong, reparasjon og ansvar
    2. Fellesutgifter
    3. Telia abonnement
    4. Sykkelparkering
    5. Fukt i Kjeller
    6. Skift av lyspære i tak i portrom + kjeller.
    7. Omgjøring av fellesareal i kjeller til ny seksjon.
6. Dugnad og innkjøp
7. Valg av styre
8. Eventuelt

Innmeldte saker

Ad 5.1) Ballongdekket til seksjon 3 må repareres. Vi har hatt befaring og fått tilbud tidligere uten at gjøre med ved balkongen. Diskusjon rundt mulige løsninger, økonomi og ansvar

Ad 5.2) Diskusjon rundt økning av fellesutgifter. Økning senest 01.01.2027 er nødvendig for at dekke løpende utgifter.

Ad 5.3) Styre ønsker diskusjon rundt sameiets abonnement hos Telia på kollektiv strømming. Utgiften til kollektiv strømming utgjør rung 50.000 kr i året. TV er inkludert i abonnementet, men bredbånd / internett bestilles særskilt av hver enkelt seksjonseier.

Ad 5.4 Sykkelparkering – Diskusjon rundt sykkelparkering og fremtidig løsning

Ad 5.5) Leilighet 4, Martin og Ting-Wei opplever problemer med fukt i kjellerrom. Diskusjon rundt problemets omfang og evt løsninger

Ad 5.6) Lys må skifte i takket i portrommet og i kjeller. Hvordan skal vi løse det i portrommet? Og skal vi skifte lamper i kjeller eller beholde de gamle lysstoffrør?

Ad 5.7) Seksjonseier7 ønsker at årsmøtet tar stilling til om sameiet ønsker at selge fellesarealet i kjelleren som i dag står tomt. Pris og vilkår for evt salg ønskes diskutert med henblikk på reseksjonering på et senere ennå ikke fastlagt tidspunkt. Omgjøring av fellesareal til ny seksjon må besluttes med 2/3 deles flertall jf. Eierseksjonsloven § 49

Vedlegg:

- Årsregnskap 2025
- Likviditetsbudsjett 2026
- Fullmaktsskjema
- Eierseksjonslovens § 49 (lenke) - Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) - Kapittel VI. Årsmøtet - Lovdata

SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 12A
ORG.NR. 989 685 880, KUNDENR. 4412

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	579 252	315 600	580 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**579 252**	**315 600**	**580 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-30 873	-29 685	-31 169	0
Drift og vedlikehold	3	-17 386	-617 085	-94 416	0
Forsikringer		-110 283	-100 124	-120 149	0
Kommunale avgifter	4	-131 334	-120 933	-136 672	0
Energi/fyring	5	-6 247	-9 087	-12 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-43 042	-40 264	-41 875	0
Andre driftskostnader	6	-9 026	-14 540	-14 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-348 190**	**-931 718**	**-450 281**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**231 062**	**-616 118**	**129 719**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	11 435	12 043	0	0
Finanskostnader	8	-121 275	-120 170	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-109 840**	**-108 127**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**121 222**	**-724 245**	**129 719**	**0**

Overføringer:		
Udekket tap:	0	-724 245
Reduksjon udekket tap:	121 222	0

SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 12A
ORG.NR. 989 685 880, KUNDENR. 4412

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		62 441	53 273
Driftskonto OBOS-banken		99 641	65 753
SUM OMLØPSMIDLER		**162 082**	**119 026**
SUM EIENDELER		**162 082**	**119 026**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-1 476 058	-1 597 281
SUM EGENKAPITAL		**-1 476 058**	**-1 597 281**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	1 623 617	1 694 652
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 623 617**	**1 694 652**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 458	4 458
Leverandørgjeld		550	564
Påløpte renter		9 515	10 659
Påløpte avdrag		0	5 973
SUM KORTSIKTIG GJELD		**14 523**	**21 654**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**162 082**	**119 026**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Nordahl Bruns Gate 12a

Stefan Ritter Einar Luuergardt Sandbakken

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	579 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**579 252**

NOTE 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 989
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 296
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-17 386**

NOTE 4
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-84 835
Feie- og tilsynsgebyr	-1 701
Renovasjonsgebyr	-44 798
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-131 334**

NOTE 5
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-6 247
SUM ENERGI / FYRING	**-6 247**

NOTE 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 534

Andre driftskostnader	-138
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 154
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-9 026**

NOTE 7
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	11 140
Renter av driftskonto i OBOS-banken	295
SUM FINANSINNTEKTER	**11 435**

NOTE 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-121 275
SUM FINANSKOSTNADER	**-121 275**

NOTE 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,90 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2024	-1 725 000	
Nedbetalt tidligere	30 348	
Nedbetalt i år	71 035	
		-1 623 617
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 623 617**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Nordahl Bruns Gate 12 A+B

Møtedato: 24.06.2026

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Nordahl Bruns gate 12B, (Hos Torben)

Til Stede: _5_Seksjonseiere, _0_representert ved fullmakt, totalt_5_stemmeberettigede.

Deltagere: Torben, Stefan, Einar, Martin, Gry (Via Teams).

DAGSORDEN:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Gjennomgang regnskap 2025
4. Budsjett 2026
5. Innmeldte saker
    1. Balkong, reparasjon og ansvar
    2. Fellesutgifter
    3. Telia abonnement
    4. Sykkelparkering
    5. Fukt i Kjeller
    6. Skift av lyspære i tak i portrom + kjeller.
    7. Omgjøring av fellesareal i kjeller til ny seksjon.
6. Dugnad og innkjøp
7. Valg av styre
8. Eventuelt

Møtet ble åpnet av Torben Bruun, Styreleder

--

1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Som møteleder ble _ Torben Bruun _ foreslått

Vedtak: Torben Bruun velges til møteleder.

- Godkjenning av stemmeberettigede
  Ingen fullmakter fra fraværende seksjonseiere var innlevert

Vedtak: De 5 oppmøtte seksjonseierne blev godkjent som stemmeberettiget

- Valg av protkollfører og minst en seksjonseier som protokollvitne. Som fører av protokoll ble _ Einar Sandbakken _ foreslått.

Som protokollvitne ble _ Stefan Ritter _ foreslått.

Vedtak: Einar Sandbakken velges som protokollfører og Stefan Ritter velges som protokollvitne.

- Godkjenning av møteinnkallingen.

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Møteinnkallingen ble godkjent og møtet ble erklært lovlig satt

2. Årsberetning
2026 har været et år uten store vedlikeholds prosjekter i sameiet.

Sameiet har i 2026 skiftet regnskapsfører fra OBOS til OBF. Styret har opplevet skiftet og samarbeidet med OBF som utrolig positivt.

Styret hadde ikke annet at berette og der ble ikke tilføyet ytterligere fra de fremmøte.

3. Regnskap 2025

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått. Regnskap 2025 utarbeidet av OBOS blev foreslått godkjent

Vedtak: Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse godkjennes.

4. Budsjett 2026

Møteleder redegjorte for budsjettet 2025 utarbeidet av OBF, som viser et resultat på kr 13.298.

Vedtak: Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

5. Innmeldte saker

1. Balkong, reparasjon og ansvar: Problemstillingen omkring balkongen til seksjon 3 ble diskutert. Eier av seksjon 3 har tidligere gjort innsigelse mot at sameiets vedtekt omkring ansvar for vedlikehold skal være gyldig vedtatt. Da det er nødvendig at få reparert balkongen, og for ikke at trekke tiden ut lengere blev det besluttet at forsøke at reparerer/utbedre balkongen selv i regi av sameierne. Flere sameiere som var til stede på

møtet undre seg over eier av seleksjon 3 sin innsigelse mot vedtektenes gyldighet og forbeholder seg retten til at utfordre innsigelsen hvis omkostningen med at reparerer/utbedre balkongen viser seg at bli for dyrt for sameiet. Der ble derfor besluttet en øvre grense på kr 10.000. Reparasjon/Utbedring av balkongen forutsetter tilgang til balkongen for at undersøke hvor vannlekkasjen som har ført til den løse bunnplate stammer fra. Styret tar kontakt til seksjonseier for adgang til balkongen og tar initiativ til det felles arbeide med at reparerer/utbedre balkongen.

2. Fellesutgifter: Det ble besluttet at vente med forhøyelse av fellesutgifter til høsten. De fremmøte på møtet ønsker først at se om utgifter kan reduseres innen at fellesutgiftene evt økes.
   IN ordning ble diskutert og det blev besluttet at styret innhenter mere informasjon fra forretningsfører herunder pris for etablering, månedlig administrasjonsomkostning, pris for at innbetale på ordningen mv.

3. Telia abonnement: Der ble diskutert rundt Telia abonnement, hva det inneholder, pris mv. Martin tar kontakt med Telia for mere informasjon omkring abonnement og pris.

4. Sykkelparkering: Det ble besluttet at kjøpe nytt sykkelstativ til bakgården.

5. Fukt i Kjeller: Martin i seksjon 4 opplever vann på gulvet i kjellerboden når det regner kraftig. Ingen andre seksjonseier opplever dette. Martin fremviste fotos som videresendes til styret. Styret vil heretter hører med forsikringsselskapet om dette er omfattet av eiendommens forsikring.

6. Skift av lyspære i tak i portrom + kjeller. Stefan vil undersøke om han kan skaffe en stige til at skifte lys i portrommet. I kjelleren bør gamle lysstoffrør utskiftes med nye lamper tilsvarende de som blev skiftet i 2024. Ingen beslutning ble tatt da det ikke haster

7. Omgjøring av fellesareal i kjeller til ny seksjon. Forlag til at omgjøre det store kjellerrom til bolig som en del av seksjon nr. 7 ble diskutert. Forslaget innebærer at sameiet selger arealet i kjelleren (ca 40 m2) til seksjon 7 på nærmere avtalte vilkår, herunder pris som må fastsettes av to uavhengige eiendomsmeglere hvorav 1 velges av styret og en av eier av seksjon 7. Der var oppakning til foreslaet fra alle tilstedeværende på årsmøtet, og det blev besluttet at eier av seksjon 7 kan arbeide videre med planen. Forslaget følger seksjon 7, også ved evt. eierskifte.
   Eier av seksjon 7 er selv ansvarlig for at søke og innhente evt byggetillatelse.

6. Dugnad og innkjøp

Møteleder refererte til utsendt liste med nødvendige vedlikeholdsarbeider. Dugnad avholdes 27.06.2026 kl. 14.00 i henhold til innkallelse.
Det er forventet at der vil være omkostningen opp imot kr. 10.000 til innkjøp av nye gulvplater til terrassen, maling, dekorstein mv. Der var ingen innvending imot disse utgifter.

7. Valg av styre

Det sittende styret, Torben (Styreformann), Einar, Stefan ble enstemmig gjenvalgt for en ny periode

8. Eventuelt

Det blev diskutert at bestille flere nøkler til port/hoveddør. Torben undersøker hvor vi kan bestillle og hvor mange vi trenger.

Møtet ble hevet kl. _20.30_. Protokollen signeres av:



Møteleder – Torben Bruun



Protokollvitne – Stefan Ritter

Likviditetsbudget 2026

	Saldo inngående	Fellesinn	Udgifter	Salde udgående
				kr 100 678,00
Januar		kr 48 337,00	kr 17 423,00	kr 131 592,00
Februar		kr 48 337,00	kr 17 585,00	kr 162 344,00
Marts	kr 162 344,00	kr 48 337,00	kr 17 210,00	kr 193 471,00
April	kr 193 471,00	kr 48 337,00	kr 62 977,00	kr 178 831,00
Mai	kr 178 831,00	kr 48 337,00	kr 60 487,00	kr 166 666,00
Juni	kr 166 666,00	kr 48 337,00	kr 158 875,00	kr 54 628,00
Juli	kr 54 628,00	kr 48 337,00	kr 16 985,00	kr 85 980,00
August	kr 85 980,00	kr 48 337,00	kr 50 785,00	kr 83 532,00
September	kr 83 532,00	kr 48 337,00	kr 29 150,00	kr 102 719,00
Oktober	kr 102 719,00	kr 48 337,00	kr 63 185,00	kr 87 871,00
November	kr 87 871,00	kr 48 337,00	kr 16 985,00	kr 119 223,00
December	kr 119 223,00	kr 48 337,00	kr 29 150,00	kr 138 410,00
Forretningsfører			kr 31 276,00	
		kr 580 044,00	**kr 572 073,00**	

Årsresultat **kr 7 971,00**

Saldo pr 31.12.2026	**kr 107 134,00**
Avsetning Balkon	kr 70 000,00
Dispolnibelt	kr 37 134,00

DNB+Fortum
DNB+Fortum
DNB +fortum
DNB+oslo kommune+telia+fortum
DNB+forsikring+Skadedyr+huseierne+fortum+kom
DNB +Telia+fortum+omk OBF
DNB+fortum
DNB + Oslo kommune+fortum
DNB + Telia+fortum
DNB + Oslo kommune+Branneftersyn+fortur
DNB+fortum
DNB + Telia+fortum

Fellesinnbetalinger pr måne 48337

Betalinger 2026* bassert på faktura pr

	Mnd	kvartal
DNB	16400	
Telia		12165
Komm avgifter		33800
Fortum	585	
Forsikring		
Brannkontroll		
Skadedyr		
Huseierne		
Grafitti		
Forretningsfører*		

Forretnigsfører* betalinger hidtil i år	
feb	600
mars	225
april	27
Maj	0
Juni	2872
juli	
aug	
sep	
okt	
nov	
dec	
Total	3724

· **25.05**
År
196800
48660
135200
7000
126853
12400
7000
2290
0
35000

VEDTEKTER
FOR SAMEIET NORDAHL BRUNSGT. 12 A

Vedtatt i sameiermøte
den 23. april 1988
i medhold av lov om eierseksjoner
27. mai 1997
Sist revidert i sameiermøte
28. februar 2008

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 7 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.04.88 og 23.04.91.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 208 bnr 458 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Vedlikehold av balkong eller terrasse som tilhørende seksjonen, påhviler videre fullt ut for regning den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten innebærer bl.a. at det påhviler den enkelte sameier en plikt til og et ansvar for å holde sluker, avløpsrør, nedløp etc. rene til enhver tid.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreinings-punktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Sameiet Nordahl Brunsgt. 12A

HUSORDENSREGLER
for
SAMEIET NORDAHL BRUNS GT. 12A

Vedtatt på Årsmøtet 22.mai 2001

Følgende husordenregler gjelder for alle som befinner seg i Nordahl Bruns gt. 12A, enten de er sameiere eller leietakere. Det er sameierens ansvar å sørge for at alle leietakere gjøres kjent med reglene. Eier av seksjon er ansvarlig ovenfor Sameiet for at husordensreglene overholdes av alle leietakere og eventuelt alle andre som på seksjonens vegne gis adgang til gården/seksjonene.

Overholdelse av husordensreglene er en nødvendighet for et godt bomiljø uten forurensninger av noen art.

01. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftelig. Eventuelle uoverenstemmelser mellom seksjoner bør imidlertid først forsøkes avklart internt.

02. For å ivareta sikkerheten har alle beboere plikt til å påse at gårdens port mot gaten, alle ytterdører, kjellerdør samt dør til fellesarealene i loftsetasjen alltid holdes låst.

Uvedkommende må aldri gis tilgang til gården.

Dersom flytting av større gjenstander gjøres enklere ved at port og/eller dører holdes åpne og /eller ulåst over noe tid, så kan dette gjøres så fremt det hele tiden er full kontroll av at uvedkommende ikke kan ta seg inn i gården eller bygningen gjennom de åpne og /eller ulåste inngangene.

Husk at hvis uvedkommende får adgang til vår gård så er vi ansvarlig for at de også får tilgang til to andre gårder.

03. Gårdens fasader både mot Nordahl Bruns gt. og mot bakgården kan ikke skjemmes eller på annen måte forringes ved oppheng av plakater eller lignende på utsiden av vinduene eller på selve bygget, eller andre forandringer som har innvirkning på bygningens utseende som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger eller andre utvendige innretninger.

Ringeklokker ved utgangsdører og porten , samt postkassene bør ha navneskilt innenfor de standardiserte felter. Påklistrede papirlapper bør ikke være lenger enn 3 uker etter innflytting. Det er seksjonseiers ansvar at dette etterfølges.

Alle har ansvar for at byggets utseende er mest mulig estetisk tiltalende. Forøvrig henvises det til Sameiets vedtekter § 17 om bygningsmessige arbeider, jfr. § 2, 3.avsnitt.

04. I bakgården finnes to avfallsdunker. Den største kan kun benyttes til rent papiravfall, mens den minste er kun for vanelig husholdningsavfall. Større ting av papp og kartong må deles opp i mindre stykker før det plasseres i papiravfalldunken.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i noen av disse avfallsdunkene.

Alt annet avfall/gjenstander enn det som er nevnt i første avsnitt ovenfor må ikke hensettes ved siden av avfallsdunkene, men den beboer som vil bli kvitt slikt avfall må selv bekoste og sørge for bortkjøring.

05. Fellesarealene skal holdes i hevd og holdes rene for papir og alt annet avfall. Beboerne plikter å verne om trær, blomster og andre ytre anlegg.

Trappevask utføres av innleid firma, og av hensyn til den generelle adkomst er det ikke adgang til å ha gjenstander som forhindrer dette stående i oppgangene.

De øvrige vaktmesteroppgaver skal utføres av seksjonene i henhold til plan utarbeidet av styret.
Hvis en seksjon unnlater å utføre sine oppgaver kan styret, etter først skriftelig å ha varslet sameieren, sørge for at oppgaven blir utført på vedkommende sameiers bekostning.

06. Det er forbudt å parkere biler eller motorsykler på fellesarealene i portrom og i bakgården.
Sykler skal kun parkeres i sykkelstativene i bakgården eller i sykkelbod i kjeller. Med unntak av barnevogner skal ingen andre gjenstander hensettes eller parkeres i trappeoppganger eller på andre fellesarealer.

Handlevogner o.lgn. som bringes til gården eller plasseres på fortauet foran gården skal returneres helst umiddelbart, senest den påfølgende dag.

07. Ingen seksjon skal disponeres slik at det på noen måte er til sjenanse eller forstyrrende ulempe for andre seksjoner i Sameiet.

Sameiets bygning er av eldre dato med tildels dårlig isolasjon mellom seksjonene, og dårlig støydemping i trappeoppgangene.

Eiere og beboere/leietakere må derfor vise ekstra aktsomhet og være oppmerksom på at bruk av musikkanlegg, høylydt tale og annen støyfrembringende virksomhet både i leilighetene, på terrasser og balkonger, og i trappeoppgangene kan virke forstyrrende for andre beboere.

Møbler og større ting som flyttes innen leilighetene bør løftes opp og bæres mellom plassene, og ikke bli slept over gulvene.

Etter kl. 2100 på hverdager og på søndager før kl. 1300 og etter kl. 2000 er det ikke tillatt å benytte elektrisk drill eller andre støyende verktøy/apparater, eller banking i vegger eller gulv.

Ved større ombygging-/oppussingsarbeider som vil medføre høylydt og langvarig støy skal de omkringliggende seksjoner underrettes. Det skal tilstrebes å utføre arbeidene på en slik måte og til slike tidspunkter at de i minst mulig grad vil virke sjenerende for omgivelsene.

Mellom kl. 2300 og 0800 alle dager skal det vises spesielt hensyn ved at alle støykilder holdes dempet til minimum.

Næringseksjon 1N i første etasje skal vise ekstra aktsomhet, både for at virksomheten ikke skal virke skjemmende for byggets utseende og for at virksomheten ikke skal være til sjenanse eller ulempe for øvrige seksjoner når det gjelder hygiene, støy og musikk, lukt o.lgn.
Lokalene skal være stengt mellom kl.1900 og 0700.
All reklame, vimpler etc. skal på forhånd godkjennes av styret, jfr. pkt. 03 ovenfor.
Næringsvirksomheten skal ha en avfallskurv i inngangspartiet, for at kunder skal kunne bli kvitt avfall.

08. Ved fester eller sammenkomster som vil kunne medføre overtredelse av punkt 07 ovenfor skal skriftelig varsel gis til de omkringliggende seksjoner senest 2 dager i forveien.

At slikt varsel er gitt betyr likevel ikke at det er fritt frem for særlig støyende eller på annen måte utagerende aktiviteter.

09. Bruk av grill på terasser og balkonger er ikke tillatt, dog tillates bruk av gass- eller elektrisk grill.

Teppebanking på terrasser og balkonger er ikke tillatt.

10. Det er tillatt å holde kjæledyr i leilighetene, dog ikke hundetyper av kampart som Pit Bull, Staffordshire o.lgn., under forutsetning av at følgende regler hele tiden blir overholdt:
- Dyr må ikke på noen måte være til sjenanse for andre beboere, verken i form av støy, lukt, håravfall eller lignende.
- Ved lufting skal dyr føres til egnet sted utenfor gården, og etterlatenskaper skal alltid fjernes.
- Eier av hund skal i tillegg spesielt følge reglene for hundehold utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.
-Dyr må ikke etterlates alene i leiligheten hvis det medfører at det blir avgitt lyder eller på annen måte er til sjenanse for andre beboere.
- Ved gjentatte brudd på disse regler kan styret kreve at dyret blir fjernet.

11. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettene.

12. Styret har anledning til å innkalle til dugnad ved behov. Innkallelse til dugnad skal gis minst to uker i forveien. De seksjoner som ikke møter på dugnaden skal betale en avgift på kr. 500,-.

13. Styret i Sameiet skal underrettes ved alt salg/utleie/fremleie av seksjon, jfr. Vedtektenes § 6.

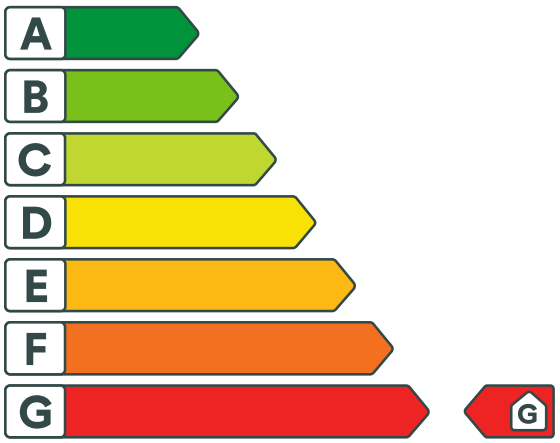
15. Forøvrig henvises til den gjeldende lov om boligsameier og Sameiets vedtekter av 23.april 1998.

16.Brudd på disse husordensreglene er brudd på Sameiets vedtekter §§ 15 og 16.

Energiattest



Adresse **Nordahl Bruns gate 12B, 0165 OSLO**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342748**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80479050**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **458**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1886**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **385,37**

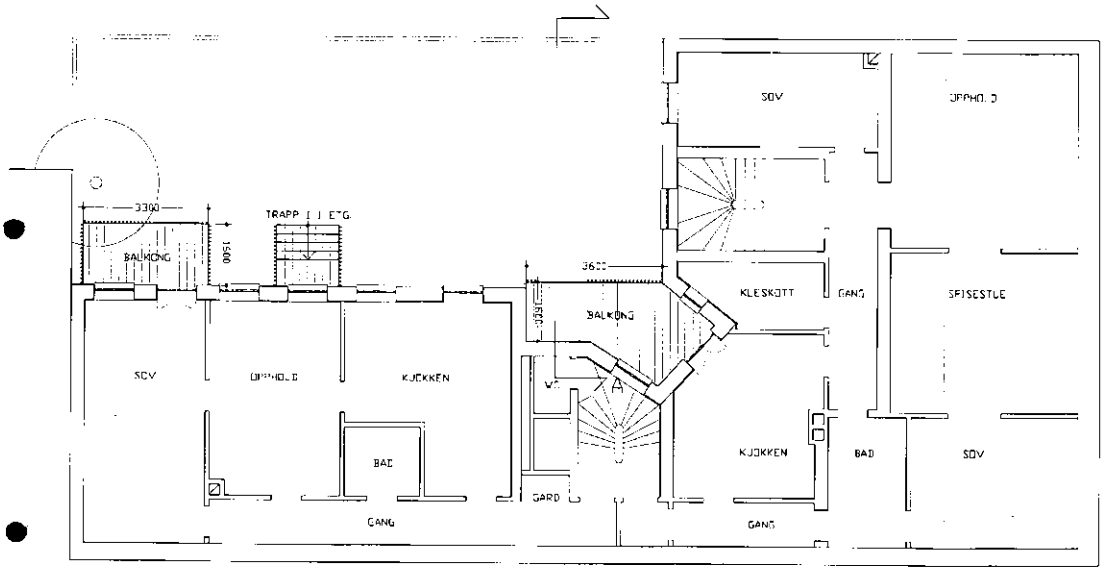
OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	208/0458 Nordahl Bruns gate 12A	Journalnr. 97/075674 SB
Arbeidets og bygningens art	NYE BALKONGER BOLIGER	Innlevert 18.12.97
Byggherre	Sameiet Nordahl Bruns gate 12A, Nordahl Bruns gate 12A, 0165 OSLO	
Anmelder	Vardund,Tanja siv.ark-, Nordahl Bruns gate 12a, 0165 OSLO	

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

Meldes ikke GAB



1

SIVILARKITEKT
TANJA VARDJND
NORDAHL BRUNSGT. 12A
0165 OSLO

BALKONGER 09.12.97

SAMEIET NORDAHL BRUNSGATE 12A

TYPISK ETASJEPLAN (2 OG 3 ETG.) 1:100

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



SNITT AA



OPPRISS FASADE MED BALKONG

2

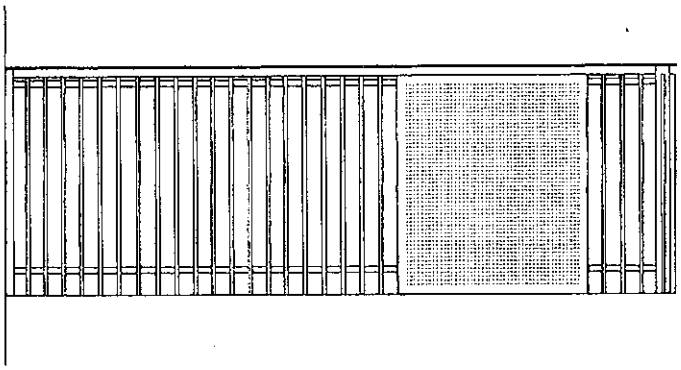
SIVILARKITEKT
TANJA VARDUND
NORDAHL BRUNSGT. 12A
0165 OSLO

BALKONGER
SAMEIET NORDAHL BRUNSGATE 12A

FASADE MOT BAKGARD
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

09.12.97

1:100



OPPRISS REKKVERK TYPE 2
L = 3570

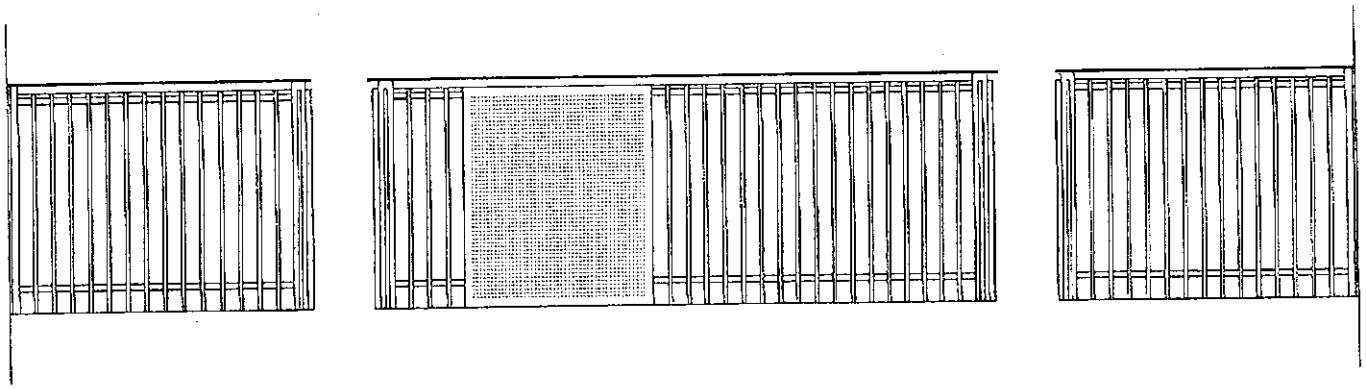
3

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

BALKONGTEAN AS
NORDAHL BRUNSGATE 12A
NYE BALKONGER
OPPRISS RERKVERK TYPE 2

LARSEN OG PAULSEN AS

MÅLESTOKK 1:20
DATO 05.06.2000
TEGNET AV: EBS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR:



OPPRISS REKKVERK TYPE 1
1600*3300

4

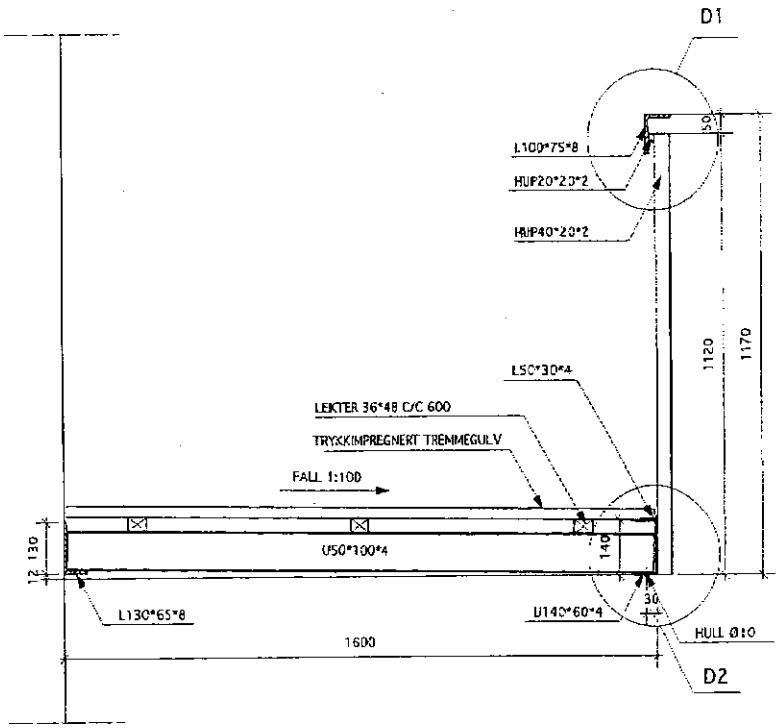
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
		MÅLESTOKK	1:20
		DATO	05.06.2000
		TEGNET AV:	ERS
		KONTROLLERT AV:	
		TEGNINGS NR.	

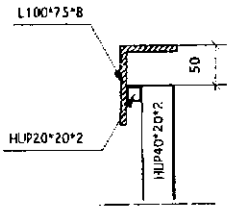
BALKONGTEAM AS
NORDAHL BRUNSGATE 12A
NYE BALKONGER
OPPRISS REKKVERK TYPE 1

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggenæringen
Thor Olsens gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 06 10 Telefax 33 46 06 35

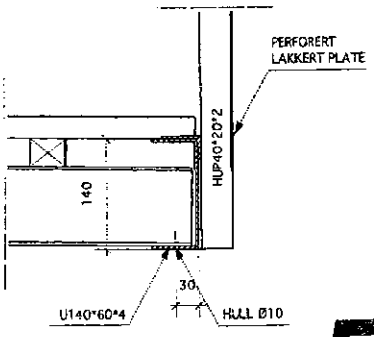
BALK-009-30

6 JUN. '00 10:13





DETALJ D1
M=1:5

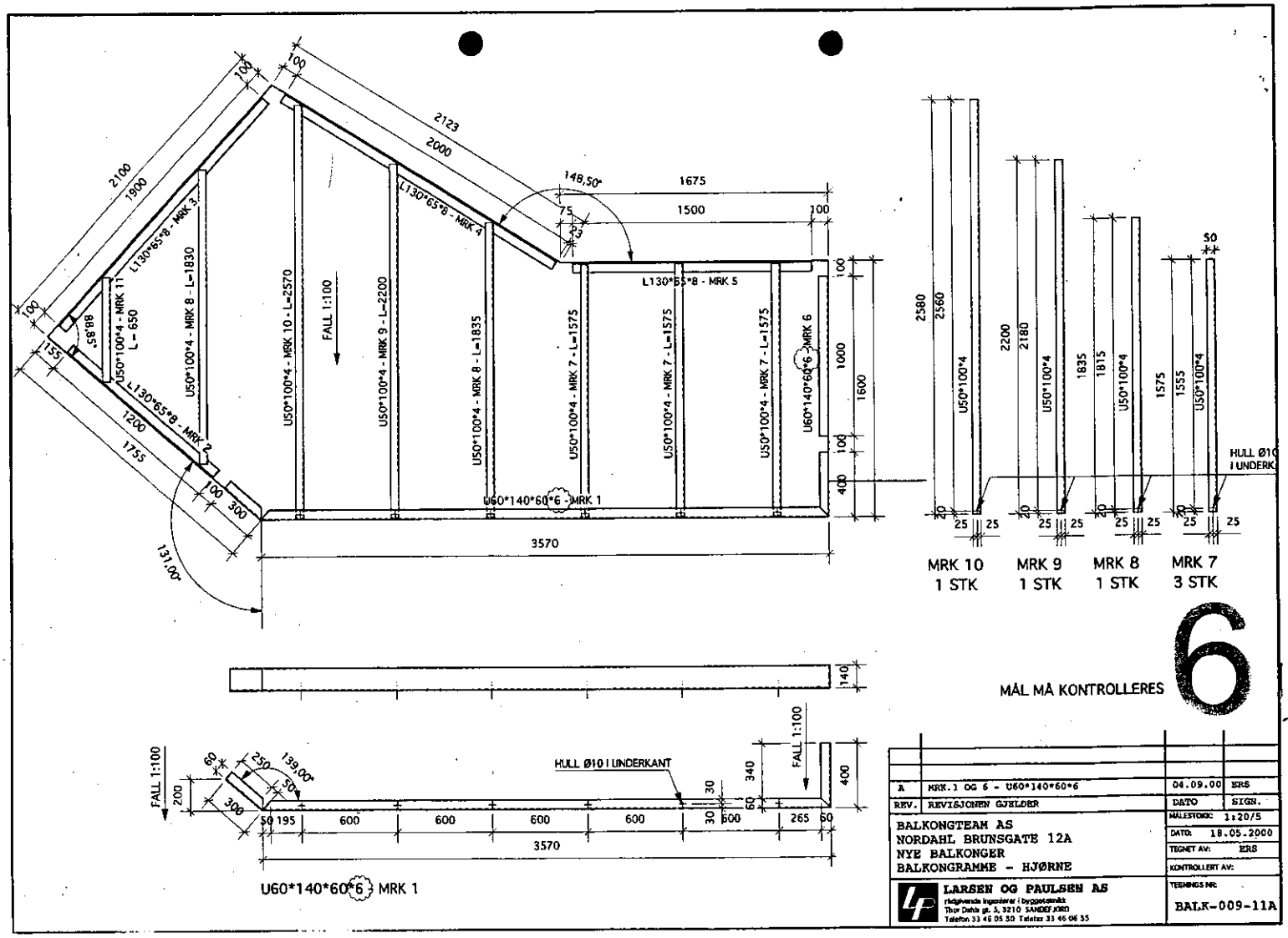


DETALJ D2
M=1:5

5

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
BALKONGTEAM AS NORDAHL BRUNSGATE 12A NYE BALKONGER SNITT		MÅLESTOKK:	1:10/5
		DATO:	05.06.2000
		TEGNET AV:	ERS
		KONTROLLERT AV:	
LARSEN OG PAULSEN AS		TEGNINGS NR:	

6 JUN. '00 10:12

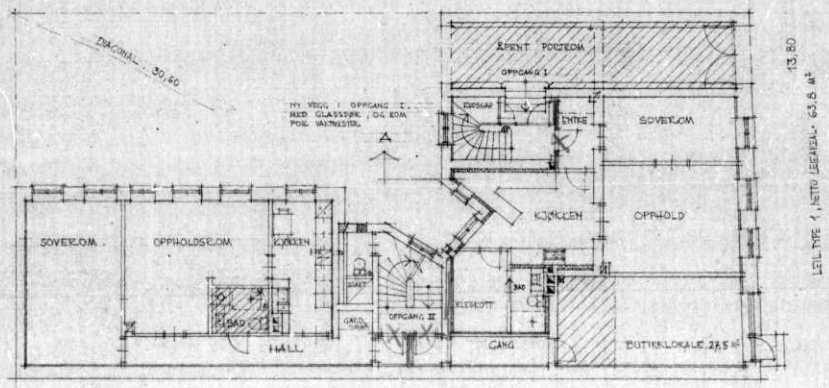


A	MRK.1 OG 6 - U60*140*60*6	06.09.00	ERS
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
BALKONGTEAM AS NORDAHL BRUNSGATE 12A NYE BALKONGER BALKONGRAMME - HJØRNE		MÅLESTOKK: 1:20/5 DATO: 18.05.2000 TEGNET AV: ERS KONTROLLERT AV:	
LARSEN OG PAULSEN AS rådgivende ingeniører i byggeteknikk Thor Dahls gt. 3, 3210 SANDEFJORD Telefon 33 46 05 50 Telefax 33 46 06 35		TEGNINGS NR: BALK-009-11A	

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 OKT. 1982

NORD

26,30 , TOMTENS TOTALE AREAL ER 374 M²

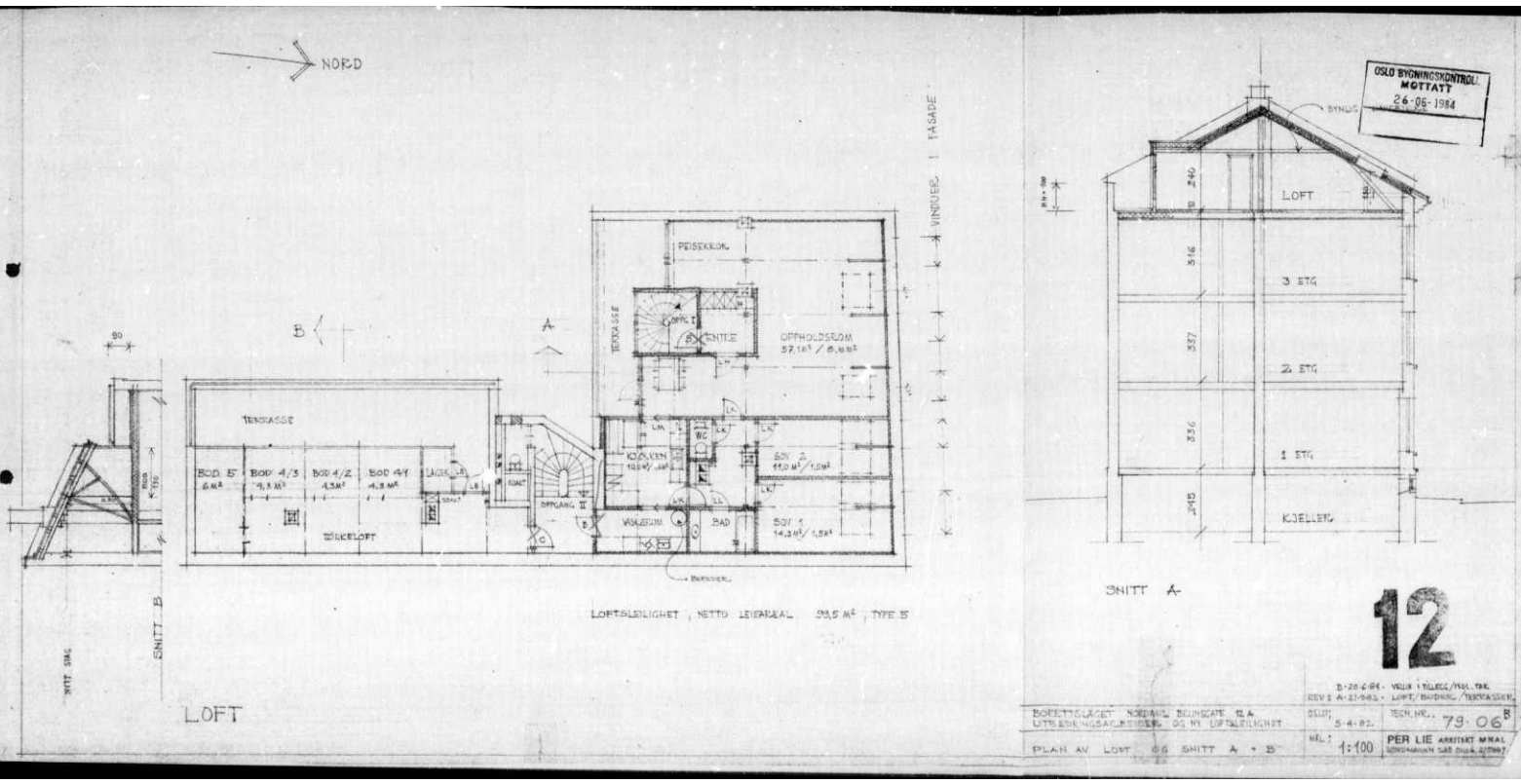


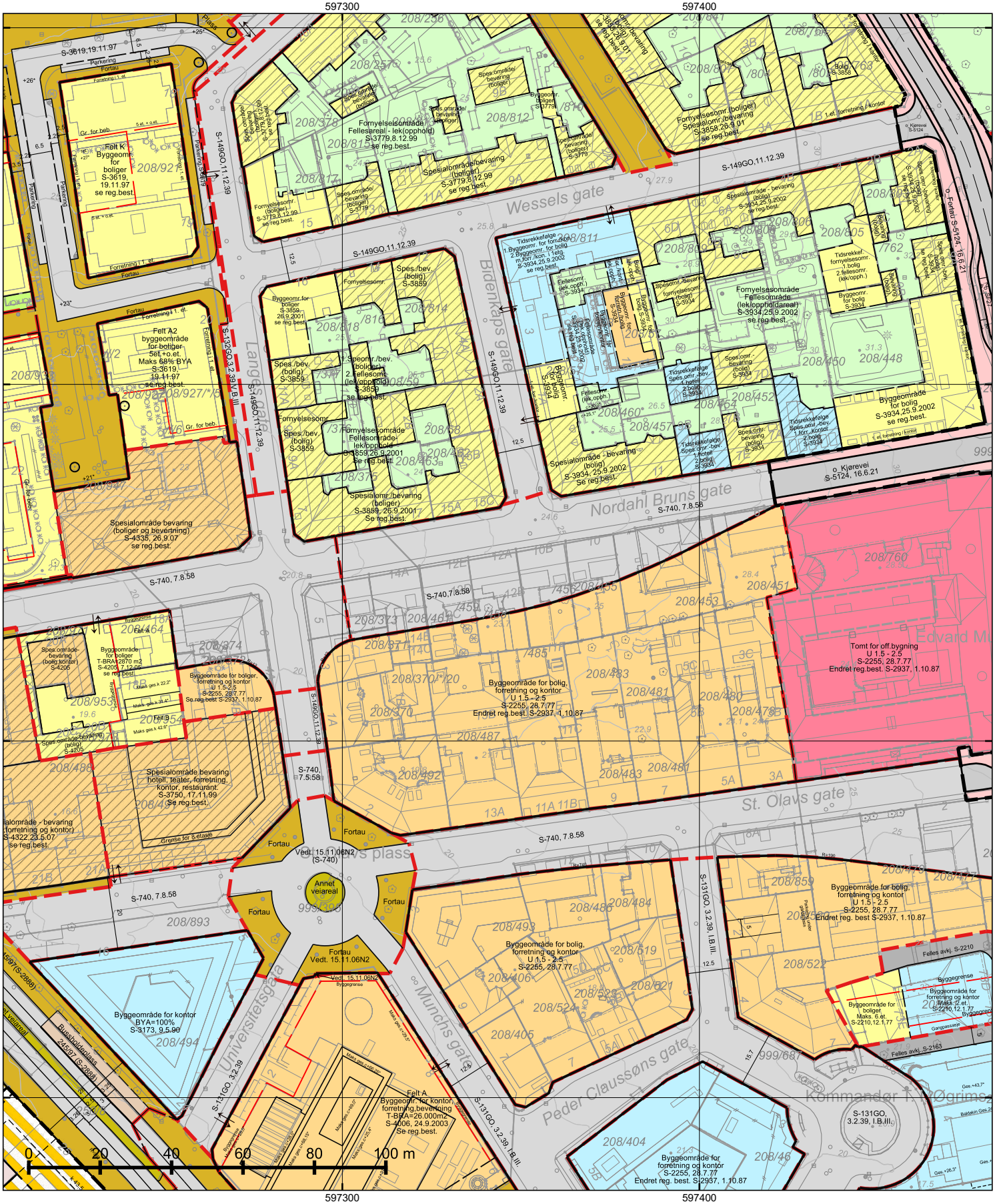
LEILIGHET TYPE 4/1, NETTO LEIEAREAL 68,7 M²

1 ETG.

7

BORETTSLAGET NORDAHL BRUNSGT 12 A UTBEDRINGSARBEIDENE	REV: A, 27-9-82	DRG. NR. 82-121
	DATO: 5-4-82	TEGN. NR: 73-03A
PLAN AV 1 ETG.	MÅL: 1:100	PER LIE ARKITEKT MNAL SØRKEDALSVEIEN 28 B, 0369 OSLO 3


NORD
B
A
TERRASSE
BOD. 5
6 M²
BOD 4/3
BOD 4/2
4,5 M²
BOD 4/1
4,5 M²
LAGER
BRATT
TAK
SNITT B
SNITT A
TERRASSE
PEISEKKOK.
OPPG. II
ENTRE
OPPHOLDSROM
57,1 m² / 8,6 m²
KJØKKEN
WC
VASKEROM
BAD
SOV. 2
11,0 m² / 1,5 m²
SOV. 1
14,2 m² / 1,5 m²
OPPGANG II
BALKONER
VINDUER I FASADE
TERRASSEDØR
TERRASSEDØR
TERRASSEDØR


597300
597400
6643800
6643700
6643600
6643500
Wessels gate
Nordahl Bruns gate
St. Olavs gate
Peder Claussøns gate
Bidenkaps gate
Langes gate
Universitetsgata
Munchs gate
Olavs plass
Felt K Byggeområde for boliger S-3619, 19.11.97 se reg.best
Felt A2 byggeområde for boliger 5et.+o.et. Maks 68% BYA S-3619, 19.11.97 se reg.best.
Spesialområde bevaring (boliger og bevertning) S-4335, 26.9.07 se reg.best.
Spesialområde bevaring hotell, tester, forretning, kontor, restaurant. S-3750, 17.11.99 Se reg.best.
Byggeområde for kontor BYA=100% S-3173, 9.5.90
Felt A Byggeområde for kontor, forretning,bevertning T-BRA=26.000m2 S-4006, 24.9.2003 Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning og kontor U 1.5 - 2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best S-2937, 1.10.87
Tomt for off.bygning U 1.5 - 2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning og kontor U 1.5 - 2.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Fornyelsesområde Fellesareal - lek(opphold) S-3779,8.12.99 se reg.best.
Spesialområde/bevaring S-3779,8.12.99 se reg.best.
Fornyelsesområde (lek/opphold(areal) S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3934, 25.9 2002 Se reg.best.
Spes./bev (bolig) S-3859
Fornyelsesområde Fellesområde - lek/opphold S-3859,26.9.2001 Se reg.best.
Spesialområde /bevaring (boliger) S-3859, 26.9.2001 Se reg.best.
Byggeområde for bolig S-3859 26.9.2001 se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig kontor) S-4205
Byggeområde for bolig T-BRA=2870 m2 S-4205,7.12.06 se reg.best
Byggeområde for bolig, forretning og kontor U 1.5-2.5 S-2255, 28.7.77 Se reg.best S-2937, 1.10.87
Felt B
Spesialområde bevaring (bolig) S-4335
Grense for 8-etasje
Vedt. 15.11.06N2 (S-740)
Annet veiareal
Fortau
Vedt. 15.11.06N2
Bussholdeplass 245797 (S-2888)
Felles avkj. S-2210
Felles avkj. S-2163
Byggegrense
Byggeområde for forretning og kontor Maks 5 et. S-2210,12.1.77
Byggeområde for bolig Maks. 6 et. S-2210,12.1.77
Gangpassasje
Kommandør T. Ø. Grimsg
Byggeområde for forretning og kontor S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Bolig S-3858
Fornyelsesområde/ bevaring (bolig) S-3779
Spesialområde/bevaring (bolig) S-3779
Fornyelsesområde/ bevaring (boliger) S-3779
Spesialområde/bevaring (boliger) S-3779
Fornyelsesområde (boliger) Spesialområde/bevaring S-3858,29.9.01 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3934, 25.9.2002 se reg.best.
Fornyelsesområde Fellesområde (lek/opphold) S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Byggeområde for bolig S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Tidsrekkefølge 1.Byggeomr. for bolig m.forr.,kon. 1 etg. 2.Byggeomr. for bolig S-3934,25.9.2002 se reg.best.
Tidsrekkefølge Spes.omr.-bev. 1.bolig 2.kontor S-3934
Tidsrekkefølge Spes.omr.-bev. 1.bolig 2.bolig S-3934
Tidsrekkefølge Spes.omr.-bev. 1.forr.,kontor 2.bolig S-3934
Tidsrekkefølge fornyelsesomr. 1.bolig 2.fellesomr. (lek/oppph.)
Fellesområde (lek/opph.) S-3934
Byggeområde for bolig S-3934
Spes.omr.-bevaring (bolig) S-3934
Fornyelsesområde (bolig) S-3934
Byggeområde for bolig S-3859 26.9.2001 se reg.best.
Fornyelsesområde
Spes./bev (bolig) S-3859
Spes.omr./bev. (boligen) 2.fellesomr. (lek/opphold) S-3859 Se reg.best.
Spes./bev (bolig) S-3859
Fornyelsesområde Fellesområde - lek/opphold S-3859,26.9.2001 Se reg.best.
Spesialområde /bevaring (boliger) S-3859, 26.9.2001 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3934, 25.9 2002 Se reg.best.
Spes.omr.-bevaring (bolig) S-3934
Tidsrekkefølge Spes.omr.-bev. 1.forr.,kontor 2.bolig S-3934
Tidsrekkefølge Spes.omr.-bev. 1.kontor 2.bolig S-3934
Fellesområde (lek.oppl.) S-3934
Byggeområde for bolig S-3934
Byggeområde for bolig S-3934
Byggeområde for bolig

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 614 - Grav- og urnelund

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- ↑ Inn-/utkjøring
- ○ Eksisterende tre som skal bevares

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538505
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 208, BNR. 458.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 208, bnr. 458.

GNR. 208 BNR. 458

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.1870.

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

374 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

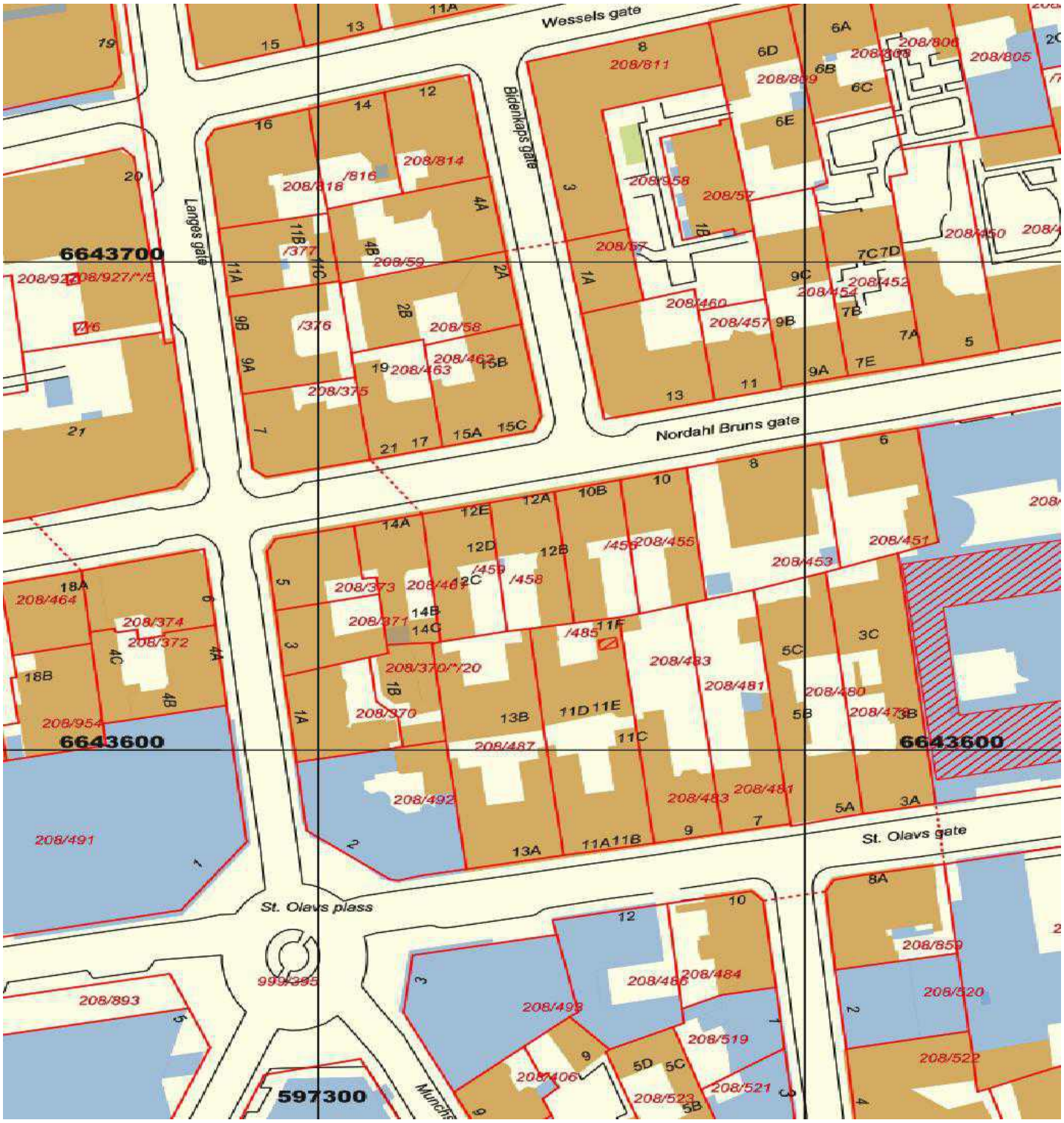
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordahl Bruns gate 12 B, 0165 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 458, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260474

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 915 69 768

E-post: jorgen.swensen@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.
