PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SVEN BRUNS GATE 9 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

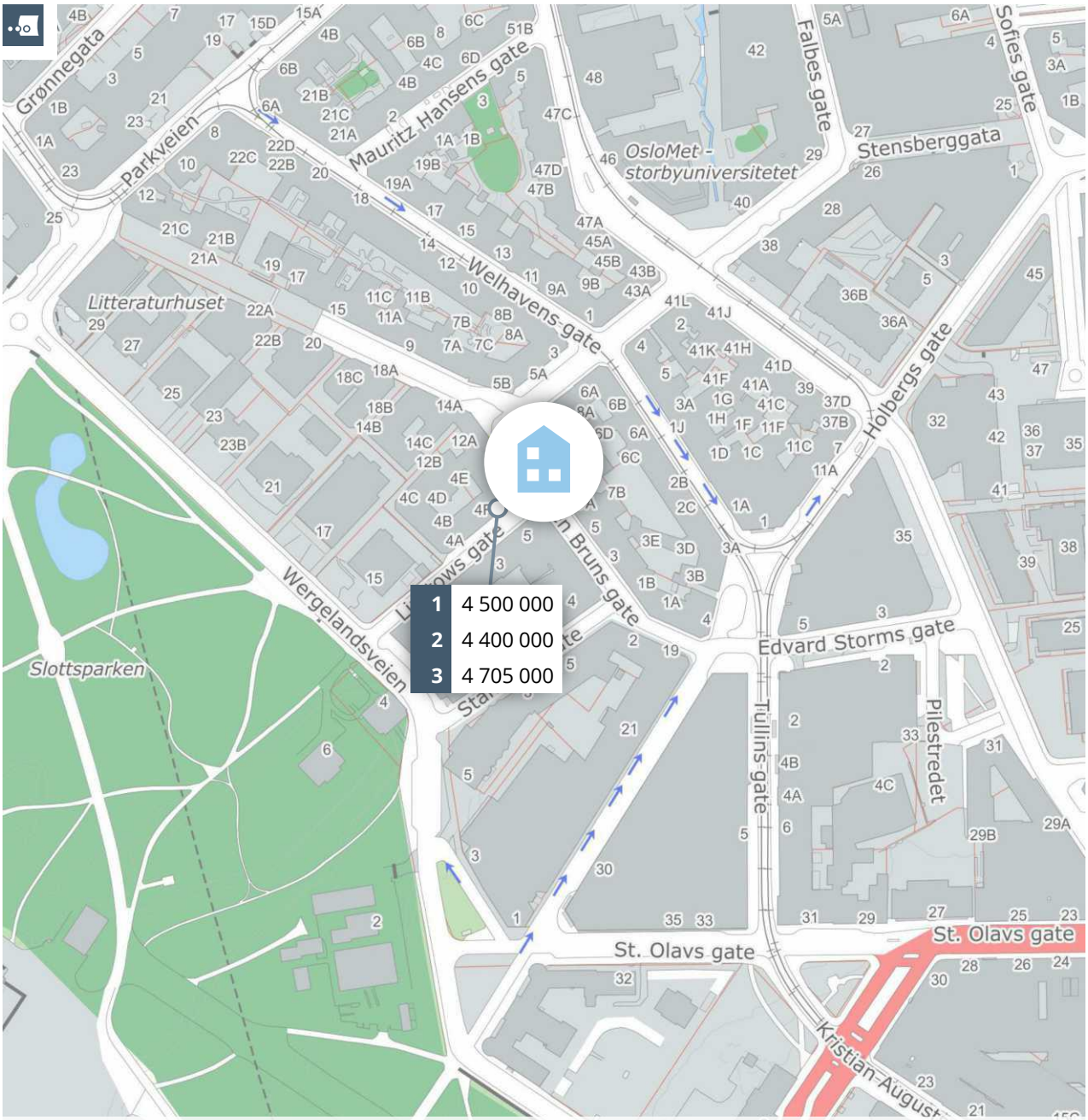
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SVEN BRUNS GATE 9 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 18.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sven Bruns gate 9 C, 0166 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 209 BNR 366 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 8

Verdivurdert til

4 690 000

701	4 690 701	142 142
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	2 278
Formue	13 010
Soverom	1
Etasje	5

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Linstows gate 6 34 m²	1960	2. etg	1 sov	13.04.2026	4 150 000	**4 350 000**	150 000	4 500 000	**132 353**
2	Linstows gate 6 33 m²	1960	2. etg	1 sov	17.04.2026	4 390 000	**4 250 000**	150 000	4 400 000	**133 333**
3	Linstows gate 6 41 m²	1960	4. etg	1 sov	18.02.2026	4 490 000	**4 555 000**	150 000	4 705 000	**114 756**

Velkommen til Sven Bruns gate 9C - en hyggelig og innbydende loftsleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet i Homansbyen. Leiligheten ligger øverst i bygget og har en praktisk planløsning med entré, soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning. Hovedbadet ble oppgradert i 2024 og har et moderne uttrykk. I tillegg disponerer leiligheten et separat bad/vaskerom og byr på svært gode oppbevaringsmuligheter med flere boder. Det foreligger også tillatelse til utvidelse av leiligheten, med mulighet for etablering av ytterligere et soverom og bad.

Beboerne har tilgang til en hyggelig felles bakgård og felles vaskeri i kjelleren.

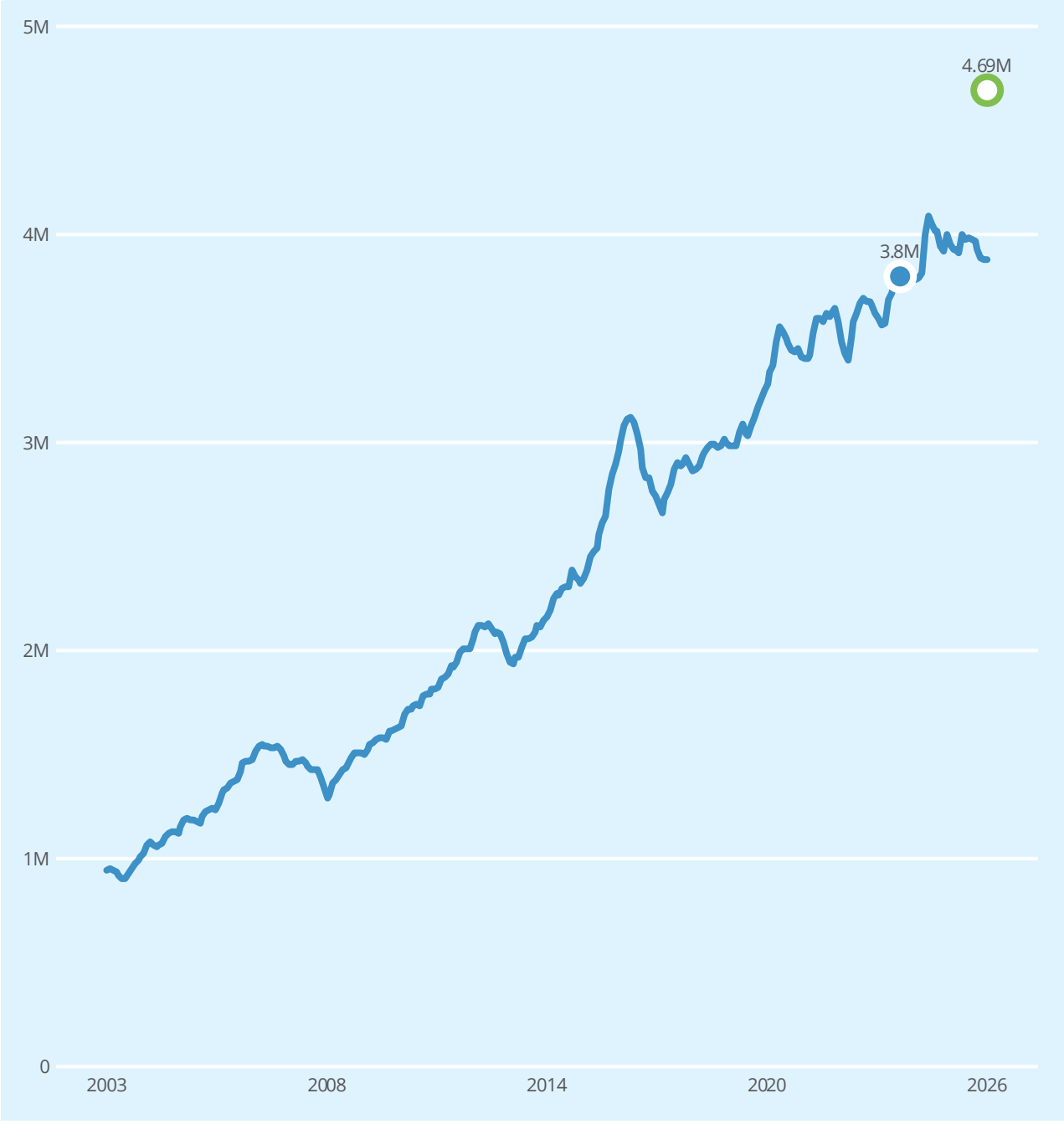
Kort fortalt:
- Sjarmerende loftsleilighet med tillatelse til utvidelse.
- Attraktiv og sentral beliggenhet i Homansbyen
- Hovedbad oppgradert i 2024
- Separat bad/vaskerom
- Svært gode oppbevaringsmuligheter med flere boder
- Felles bakgård og vaskeri i kjelleren
- Varmtvann og internett inkl. i fellesutgiftene

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.04.2024	06.05.2024	04.07.2024	3 950 000	3 800 000	0	3 800 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. pris satt ut fra tilsvarende salg i nærområdet

Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 8 grunnkrets nå

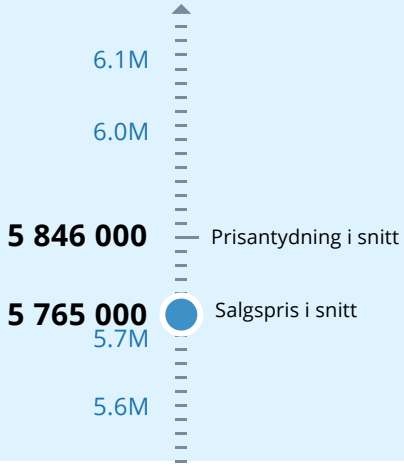
12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 3 - Rode 8 grunnkrets siste 6 mnd

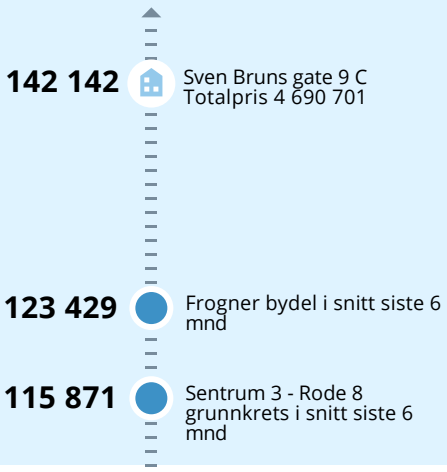
23
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Boligbygg med flere boenheter

Sven Bruns gate 9 C , 0166 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 366, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3518 **Eiendomsverdi ref nr:** ZW5175

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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

Rapportansvarlig



Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Bygård med bærende veggkonstuksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er dels pusset og malte og dels spekket med teglstein. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1986 utført med isolerglass. Finért entrédør/leilighetsdør fra 1986 med brannklassifisering B-30.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater er bestående av laminatgulv. Malte slette veggflater og hovedsakelig strie i innvendig tak (himling).

VÅTROM Gå til side

Leiligheten har et hovedbad fra 2024 og et eldre tilleggsbad fra 1986. Hovedbadet er flislagt og utstyrt med veggmontert toalett, servantinnredning og dusjnisje. Det er fremvist dokumentasjon fra utførelsen, herunder samsvarserklæring fra rørlegger, produktoversikt fra flislegger og bilder av membranarbeidet. Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte.

Tilleggsbadet ligger utenfor selve leiligheten med adkomst fra felles korridor. Rommet har våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegger, dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet benyttes i hovedsak som vaskerom av dagens eier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate, delvis utført i eik, med nedfelt kompositttkum. Det er nisjer/plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene internt i leiligheten er åpne kobberrør på kjøkkenet og rør-i-rør på badet.
Interne avløpsrør i leiligheten er av plast og stål.
Eier informerer om at det er felles varmtvannstanker i kjelleren.

Leiligheten er naturlig ventilert med avtrekk på begge bad og kjøkken. På det ene badet er det tilkoblet en elektrisk vifte på avtrekksventilen. Tilluft inn til leiligheten tilføres via luftespalter over vinduer.
Elektriske varmekabler i gulv på badet internt i leiligheten.

Sikringsskapet for leilighetens elektriske anlegg er plassert i entréen. Det er opplyst av tidligere eiere at det elektriske anlegget opprinnelig ble installert i perioden 1987–1991. Anlegget er senere oppgradert, men det foreligger kun dokumentasjon på elektriske arbeider utført i forbindelse med etableringen av badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

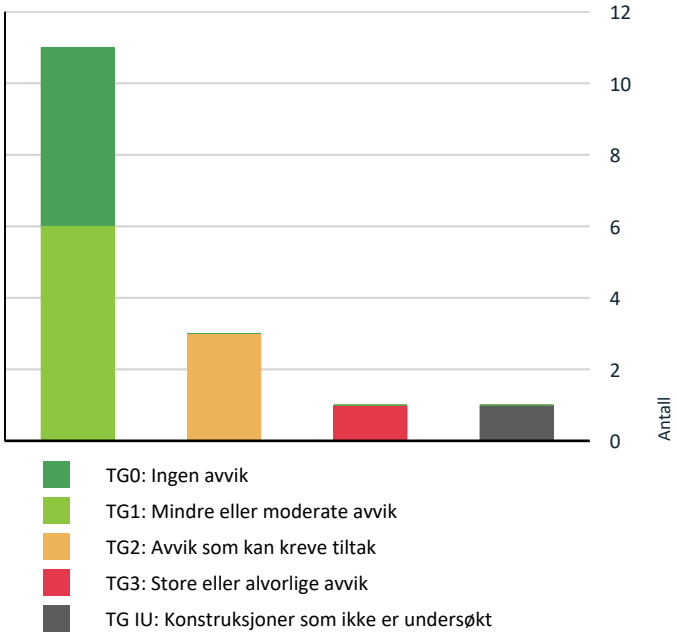
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

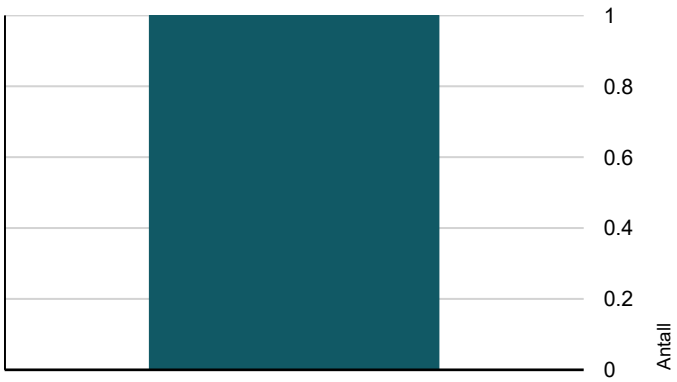
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loftestasje > Bad 2 > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loftestasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Våtrom > Loftestasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Loftestasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er fremvist en samsvarserklæring datert 2024: "legging av varmekabler, 3 stk downlights og tilkobling av vifte levert av kunde".
Samsvarserklæring datert 2026: "Lokal utjevnings forbindelse til slukrist på bad frakoblet. Utført kontroll av nødvendig beskyttelses utjevning i kjeller.
soilrør i kjeller er tilkoblet jord.
det er montert 30mA jordfeilsbryter i sikringsskap.
Det gis ikke garantier for fremtidig utskiftinger av rør i kjeller tilkobles jord på nytt."

Utover disse er det ingen dokumentasjon eller samsvarserklæringer på øvrige arbeider utført i leiligheten. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1890

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 1986 utført med isolerglass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduene fremstår med alders- og værbetinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje og stedvise sprekkdannelser i trevirket. Isolerglassene er av eldre dato og har nådd en alder hvor gjenværende levetid er usikker.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold av vinduene for å begrense videre nedbrytning av treverket. Ved stikkprøvekontroll fungerer vinduenes hovedfunksjoner fortsatt, men på grunn av alder og registrert slitasje må det påregnes et hyppigere vedlikeholdsbehov. Det kan heller ikke utelukkes at enkelte eller flere av vinduene vil få behov for utskifting innen relativt kort tid. Tidspunktet for når dette eventuelt blir nødvendig er vanskelig å fastslå.







Tilstandsrapport

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Finért entrédør/leilighetsdør fra 1986 med brannklassifisering B-30.

Årstall: 1986 **Kilde:** Egenerklæring

VÅTROM

LOFTESTASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad bygget i 2024. Det er fremvist samsvarserklæring fra rørlegger og en produktoversikt fra flislegger i tillegg til bilder fra arbeidet med membranarbeidet.

LOFTESTASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

LOFTESTASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er fall mot sluket i dusjsonen, mens gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt flere steder. Ved funksjonstest med kule ble det registrert at kulen flere steder utenfor dusjsonen ikke trillet mot sluket. Det ble samtidig ikke registrert fall feil vei mot baderomsdøren.
Ved baderomsdøren er det etablert et membranoppbrett på over 15 mm som bidrar til å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut av våtrommet. Fallforholdene tilfredsstiller ikke minimumskravene i byggteknisk forskrift. Gulvet vurderes likevel som funksjonelt, da det er fall i dusjsonen, ikke er registrert motfall mot døren og det er etablert membranoppbrett ved døråpningen.

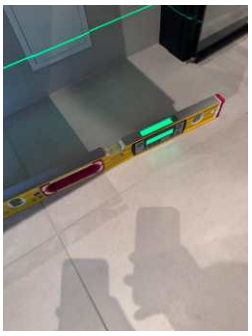
Konsekvens/tiltak

• Badet vurderes å fungere med avviket. Membranoppbrettet ved døren fungerer som en barriere mot lekkasjevann og kompenserer til en viss grad for de begrensede fallforholdene utenfor dusjsonen. Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak på bakgrunn av forholdet.

Tilstandsrapport







LOFTESTASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

I dusjen er det et sluk som er synlig tilknyttet en membranmansjett for smøremembran. Det er opplyst via produktoppstilling og bilder at badet er fuktsikret med et membransystem fra Shönox.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



LOFTESTASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning og en dusjnisje med glassdør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

LOFTESTASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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
• For å oppnå tilstrekkelig luftutskifting på badet bør tilluftstilførselen forbedres. Dette kan for eksempel gjøres ved å øke spalten under døren eller etablere annen egnet tilluftløsning.
Begrenset tilluft kan redusere effekten av ventilasjonen og føre til at fuktig luft ikke transporteres effektivt ut av rommet.

LOFTESTASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført en fuktmåling fra inspeksjonsluken rett på utsiden av dusjsonen da dette var det nærmeste stedet det var mulig å komme dusjsonen. En hulltakning ville vært lengre unna, og det er derfor ikke borret et hull i tillegg. Ved fuktmåling og inspeksjon i veggen bak luken ble det ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktnivåer.
Tilstandsgraden er kun basert på observasjoner ved denne liken og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.





LOFTESTASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad etablert i forbindelse med ombygging av loftet i 1986, med adkomst fra fellesareal utenfor leiligheten. Gulvet har våtromsbelegg og veggene er kledd med våtromsplater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er gulvsluk ved dusjkabinettet. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk.

Årstall: 1986 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Badet er fra 1986 og har passert forventet levetid for våtrommets overflater og tettesjikt. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringstidspunktet, men alder og utførelse medfører økt risiko for svikt og lekkasjer. Dusjkabinettet reduserer den direkte vannbelastningen på gulv og vegger, men erstatter ikke kravet til et funksjonelt og tett våtrom da det f.eks ved lekkasje, tilstopping eller oppstuving fra sluket kan vann belaste eldre gulvbelegg og tilslutninger.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må renoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Frem til renovering bør sluket renses og kontrolleres jevnlig, og rommet bør følges opp med tanke på tegn til lekkasje eller fuktskader. Fortsatt bruk med dagens konstruksjoner innebærer økt risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






LOFTESTASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltakninger da tilstøtende vegger anses å være branncelledelende vegger, og det ikke er tillatt med inngrep uten godkjenning hos plan- og bygningsetaten.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utført hulltakninger da tilstøtende vegger anses å være branncelledelende vegger, og det ikke er tillatt med inngrep uten godkjenning hos plan- og bygningsetaten.

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

LOFTESTASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate, delvis utført i eik, med nedfelt kompositttkum. Det er nisjer/plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

LOFTESTASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med avtrekksrør ført ut i en av byggets ventilasjonssjakter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene internt i leiligheten er åpne kobberrør på kjøkkenet og rør-i-rør på badet.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne avløpsrør i leiligheten er av plast og stål.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via byggets ventilasjonssjakter. Det ene badet har naturlig ventilasjonsoppdrift, mens det andre badet har elektrisk avtrekksvifte tilkoblet avtrekksventilen. På kjøkkenet er kjøkkenventilatoren tilkoblet en av byggets ventilasjonssjakter. Tilluft til leiligheten tilføres via luftespalter over vinduene.
Eier opplyser at det er tillatt å koble elektriske avtrekksvifter og kjøkkenventilator til byggets ventilasjonssjakter. Dette er ikke nærmere undersøkt av takstmann.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskapet for leilighetens elektriske anlegg er plassert i entréen. Det er opplyst av tidligere eiere at det elektriske anlegget opprinnelig ble installert i perioden 1987–1991. Anlegget er senere oppgradert, men det foreligger kun dokumentasjon på elektriske arbeider utført i forbindelse med etableringen av badet. Øvrige arbeider og endringer på det elektriske anlegget er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er fremvist en samsvarserklæring datert 2024: "legging av varmekabler, 3 stk downlights og tilkobling av vifte levert av kunde".
Samsvarserklæring datert 2026: "Lokal utjevnings forbindelse til slukrist på bad frakoblet. Utført kontroll av nødvendig beskyttelses utjevning i kjeller. soilrør i kjeller er tilkoblet jord.
det er montert 30mA jordfeilsbryter i sikringsskap.
Det gis ikke garantier for fremtidig utskiftinger av rør i kjeller tilkobles jord på nytt."

Utover disse er det ingen dokumentasjon eller samsvarserklæringer på øvrige arbeider utført i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget er utført av faglærte og det kan heller ikke utelukke at anlegget har feil og mangler. Ved feil på det elektriske anlegget kan dette i ytterste konsekvens utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er fremvist en samsvarserklæring datert 2024: "legging av varmekabler, 3 stk downlights og tilkobling av vifte levert av kunde".
Samsvarserklæring datert 2026: "Lokal utjevnings forbindelse til slukrist på bad frakoblet. Utført kontroll av nødvendig beskyttelses utjevning i kjeller. soilrør i kjeller er tilkoblet jord.
det er montert 30mA jordfeilsbryter i sikringsskap.
Det gis ikke garantier for fremtidig utskiftinger av rør i kjeller tilkobles jord på nytt."

Utover disse er det ingen dokumentasjon eller samsvarserklæringer på øvrige arbeider utført i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan dokumenteres at det elektriske anlegget er utført av faglærte og det kan heller ikke utelukke at anlegget har feil og mangler. Ved feil på det elektriske anlegget kan dette i ytterste konsekvens utgjøre fare for liv og helse. Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

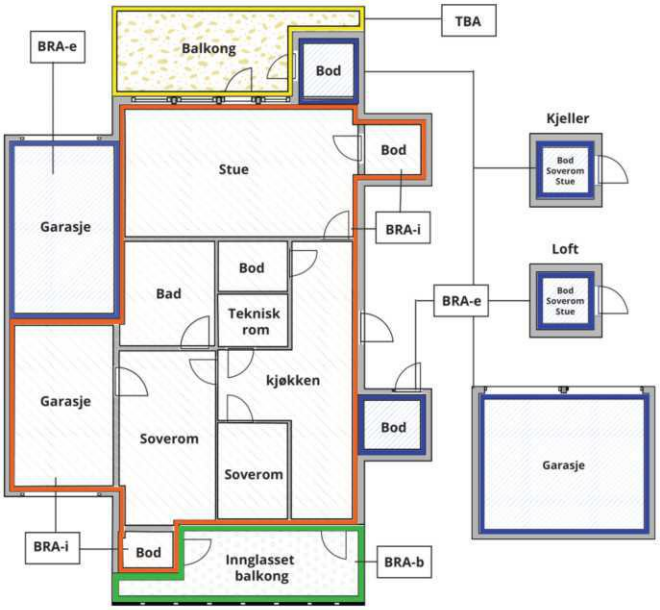
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftestasje	32	10		42	
Kjeller		2		2	
SUM	**32**	**12**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftestasje	Bad, stue/kjøkken, entré, bod, soverom	Bad 2, bod 2, bod 3	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken går fra 1,27 meter til 2,53 meter grunnet skråtak.

Bodene og badet utenfor leiligheten er fremvist av eier, og eier har informert om at bodene tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder. Dette gjelder også kjellerboden tilhørende denne leiligheten, selv om det er installert ventilasjon/avfuktingsanlegg i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024: Badet internt i leiligheten ble renovert.

2026: Fuktsikringen rundt sluket ble utbedret etter at det ble avdekket at en jordingskabel var ført mellom sluket og klemringen. Eier opplyser at elektriker ble kontaktet og vurderte at jordingskabelen til sluket kunne fjernes. Det er fremlagt dokumentasjon fra elektriker for dette arbeidet.
Det er fremvist bilder fra utbedringen av membranen rundt sluket. Det er imidlertid ikke fremlagt arbeidsbeskrivelse, garantiuttalelse eller annen dokumentasjon fra ansvarlig utførende som nærmere beskriver hvordan utbedringen er utført.

ALEKSANDER RØV AS
Hosleveien 30
1358 JAR

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Mats Dybdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	366		16	439.1 m²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse
Sven Bruns gate 9 C

Hjemmelshaver
Dybdahl Mats

Eierandel
33 / 1130

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Signert 15.09.2026	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260500
Addresse	Sven Bruns gate 9 C		
Postnr.	0166	Sted	OSLO
Selgers navn	Mats Dybdahl		

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?

07/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

94797986

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Badet ble totaloppussset i 2024 av Bedre Eiendom AS, Flis og Baderom AS, og Ess-installasjon AS.

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:

FDV på rørleggerarbeid, membran, og flisarbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er flislagt vegger og gulv, silikonert sanitærsone, membran for vegger og gulv, sealstrip. Se vedlagt FDV-dokumentasjon.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Satt inn 75mm MA støpejern til sluk og sluk i Blücher rustfritt stål 75mm.

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:

Legging av varmekabler, 3 stk. downlights, og tilkobling av vifte.

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 på EL-arbeid og garantiskjema på varmekabler.

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

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

Bytting av sluk og rør. Se forrige side.

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:

Se forrige side.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Bedre Eiendom AS - 26.08.2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
M D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 16.09.2026

Signert av *Mats Dybdahl*

Initialer selger:
M D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SVEN BRUNS GATE 9 SAMEIE

Utgave 01/22

Vedtatt på årsmøte 11.03.2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Vask

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes av renholdspersonell ved jevne mellomrom.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

8. Dyrehold

Dyrehold må styregodkjennes og skal ikke skape urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Sameiet har ikke garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Huseierne

VEDTEKTER

FOR Sven Bruns gate 9 Sameie

Vedtatt i årsmøte
den 11/03/2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sven Bruns gate 9 Sameie, og har gårdsnummer 209 og bruksnummer 366 i Oslo kommune. Sameiet blir opprettet ved seksjoneringsbegjæring som tinglyses. Sameiet består i dag av 20 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Det er planlagt å dele de to næringsseksjonene til 9 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23. Selskapet som seksjonerer eiendommen og konverterer næring til boliger kan fravike dette.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig

grunn til å nekte godkjenning.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6 Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene

fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Huseierne

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Huseierne

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

Huseierne

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Huseierne

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Huseierne

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 1-3 medlemmer inkl. styreleder, og 0-2 varamedlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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

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

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styreleder alene har signaturrett for sameiet.

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

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Huseierne

12. RETT TIL Å BYGGE BALKONGER

Seksjonseiere har rett til å bygge balkong utenfor egen seksjon ved tillatelse fra offentlige myndigheter for seksjonseiers egen regning og risiko.

13. RETT TIL Å INNLEMME BODER OG GANGAREAL I BRUKSENHETEN

Seksjoner med tilstøtende bod tinglyst som tilleggsdel eller del av seksjonen har rett til å innlemme denne i boenheten og bruksendre fra bod til bolig. Seksjonseieren har også rett til å reseksjonere fra tilleggsdel til hoveddel. Alt dette for seksjonseiers egen regning og risiko.

14. RETT TIL Å KONVERTERE NÆRING TIL BOLIG

Næringsareal i 1-2 etasje tillattes bruksendret og ombygget til boligseksjoner og oppdelt i flere leiligheter etter seksjonseiers ønske. Boder i etasjeplanet tillattes innlemmet i seksjonens hoveddel. Ventilasjonsrommet over portrommet tillattes innredet til hems med ønskede fasadeendringer. Fasadeendringer på vinduer i tidligere butikklokaler i 1 etasje mot gate tillates endret. Seksjonens bod i kjeller kan innlemmes i leilighet i første etasje og bruksendres og reseksjoneres til bolig. For seksjonseiers egen regning og risiko.

15. NYE TAKVINDUER KAN ETABLERES

Nye takvinduer kan etableres ved tillatelse fra offentlige myndigheter for seksjonseiers egen regning og risiko.

16. LOFT KAN KONVERTERES TIL BOLIG

Loft kan bruksendres til bolig med ønskede fasadeendringer og endringer i takplan etter tillatelse fra offentlige myndigheter. For respektive seksjonseiers regning og risiko.



Boliginformasjon

266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Utarbeidet av Agio Forvaltning

31.08.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	159260500
Vår ref.:	BO-2026-266-016
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	31.08.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«159260500»* på andel/seksjon nummer 16 i 266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie
Org.nr.:	933452093
Seksjons-/andelsnr.:	016
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	209/366/016
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Sikke-Cathrin Duggan
Styrets epost:	sbg9@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 93484569.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Sven Bruns gate 9, 0166 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Dybdahl, Mats
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnader	2 278,57
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**2 278,57**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 31.08.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	
Geldende rente:	%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	
Lånetype:	
Årlige terminer:	
Registrert utløpsdato:	
Lånets saldo:	

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 31.08.2026:	**kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	701
Andel formue pr. 31.12.2025:	13 010

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Innkalling til ordinært årsmøte 2026

266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Org.nr. 933452093

20.05.2026

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2026 for	**266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie**
Organisasjonsnummer:	933452093
Dato:	28.05.2026
Tid:	Kl. 18:00
Sted:	Digitalt via Teams. Link vil bli sendt ut i forkant av møtet til alle seksjonseiere.

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding for 2025**

Styrets årsmelding er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar styrets årsmelding til orientering.

3. **Styrehonorar**

Forslag til vedtak: Styrehonorar fastsettes til kr xx

4. **Årsregnskap 2025 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 godkjennes, revisjonsberetningen tas til orientering.

5. **Innmelde saker**

Det er ingen innmeldte saker fra seksjonseiere. Styret har meldt inn saker, disse er listet opp under.

5.1 Endring av husordensregler

En arbeidsgruppe bestående av Rebecka, Silje og Hedda har laget forslag til nye husordensregler.

Forslag til vedtak: Nye husordensregler vedtas

5.2 Endring av vedtekter

Forslag til endring av følgende vedtekter. Stemmes over 1 og 1 sak.

5.2.1 Endring av punkt 1

Punkt 1 endres til:

Sameiets navn er Sven Bruns gate 9 Sameie, og har gårdsnummer 209 og bruksnummer 366 i Oslo kommune. Sameiet består i dag av 30 boligseksjoner fordelt på adressene Sven Bruns gate 9 A, B og C.

Forslag til vedtak: Endring vedtas

5.2.2 Endring av punkt 2.3

Punkt 2.3 siste avsnitt endres til et underpunkt 2.3.1

~~(Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.)~~

Avsnittet erstattes med punkt 2.3.1

2.3.1 Seksjonseiers adgang til korttidsutleie (se vedlegg med nytt forslag)

Forslag til vedtak: Endring vedtas

5.2.3 Endring av punkt 5.3

5.3 Bygningsmessige arbeider (forslag til endring uthevet)

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. **Det er ikke tillatt å installere varmepumper i utvendig fasade da dette avviker fra praksis i andre bygårder i samme område og vil påvirke støyforhold i bakgården negativt.**

Siste avsnitt uendret.

Forslag til vedtak: Endring vedtas

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 28.05.2026 i 266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsmelding 2025
- Årsregnskap 2025
- Revisjonsberetning
- Husordensregler
- Vedtekter

266 - Signering protokoll årsmøte - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 27.03.2025

266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Org.nr. 933452093

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Boligselskap	**266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie**
Organisasjonsnummer:	933452093
Dato:	27.03.2025
Sted:	Digitalt via Zoom

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

13 antall stemmeberettigede til stede
12 antall seksjonseiere til stede
1 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Sikke-Cathrin Duggan og Oscar Hellenes ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

1. Valg av nytt styre

Det ble sendt ut mail i forkant av ekstraordinært årsmøte med informasjon om at nåværende styreleder ønsker å få plass et nytt styret i sameiet som består av eiere i sameiet. Det skal dermed velges ny styreleder, samt. styremedlemmer og evt. varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Hedda Bøle Haugen, Fredrik Tholvsen, Tareq Abou-Qassem, Sikke-Cathrin Duggan og Carolle Reitzer stiller til valg som styremedlemmer.

Protokolleres: Alle kandidater enstemmig valgt inn i styret. Årsmøtet vedtar å fortsette uten å velge styreleder. Styret vil seg i mellom bli enige om hvem som påtar seg denne rollen og gjøre nytt valg ved ordinært årsmøte 2025.

2. Låneopptak

Styret har innhentet lånetilbud fra DNB hvor formålet er vedlikehold og oppgradering av porttelefonsystem i sameiet. Styret har dermed fått et lånetilbud fra DNB på kr. 300 000,- med løpetid på 20 år. Se vedlagt lånetilbud.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar låneopptak på kr. 300 000,- i DNB til vedlikehold og oppgradering av porttelefonsystem. Løpetid: 20 år. Sikkerhet i pant: kr. 10 000,- på sperret konto i DNB.

Protokolleres: 1 stemme for **8** stemmer mot og **4** stemmer blankt. Låneopptak ikke vedtatt.

Møtet ble avsluttet kl. 08:37

266 - signering av protokoll årsmøte 2026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Johnsen, Magnus (11.11.1994), signert 13.07.2026 med Signicat Sign BANKID
- Jensen, Bahia Susan (18.01.1991), signert 13.07.2026 med Signicat Sign BANKID
- Flystveit, Arild (23.07.1969), signert 10.08.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll ordinært årsmøte 2026

266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Org.nr. 933452093

28.05.2026

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Magnus (11.11.1994), 13.07.2026
- Jensen, Bahia Susan (18.01.1991), 13.07.2026
- Flystveit, Arild (23.07.1969), 10.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2026 for	**266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie**
Organisasjonsnummer:	933452093
Dato:	28.05.2026
Tid:	Kl. 18:00
Sted:	Digitalt via Teams. Link vil bli sendt ut i forkant av møtet til alle seksjonseiere.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Magnus (11.11.1994), 13.07.2026
- Jensen, Bahia Susan (18.01.1991), 13.07.2026
- Flystveit, Arild (23.07.1969), 10.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   Vedtak:
   14 eiere til stede
   1 Fullmakt
   Totalt 15 stemmeberettigede til stede
   b) Godkjenning av innkalling
   Vedtak: Innkallingen er godkjent
   c) Valg av referent
   Vedtak: Magnus Johnsen velges som referent.
   d) Valg av møteleder
   Vedtak: Magnus Johnsen velges som møteleder.
   e) Valg av protokollunderskrivere
   Vedtak: Arild Flystveit og Susan Bahia Jensen velge som protokollunderskrivere.
   f) Valg av tellekorps
   Vedtak: Ingen tellekorps valgt.
   g) Godkjenning av dagsorden
   Vedtak: Ingen bemerkninger til dagsorden, dagsorden godkjennes.

2. **Styrets årsmelding for 2025**

Styrets årsmelding er til orientering.

Vedtak: Årsmøtet tar styrets årsmelding til orientering.

3. **Styrehonorar**

Vedtak: Ingen styrehonorar valgt.

4. **Årsregnskap 2025 og revisjonsberetning**

Vedtak: Årsregnskap for 2025 godkjennes, revisjonsberetningen tas til orientering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Magnus (11.11.1994), 13.07.2026
- Jensen, Bahia Susan (18.01.1991), 13.07.2026
- Flystveit, Arild (23.07.1969), 10.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

5. Innmelde saker

Det er ingen innmeldte saker fra seksjonseiere. Styret har meldt inn saker, disse er listet opp under.

5.1 Endring av husordensregler

En arbeidsgruppe bestående av Rebecka, Silje og Hedda har laget forslag til nye husordensregler.

Vedtak: Nye husordensregler vedtas.

5.2 Endring av vedtekter

Forslag til endring av følgende vedtekter. Stemmes over 1 og 1 sak.

5.2.1 Endring av punkt 1

Punkt 1 endres til:

Sameiets navn er Sven Bruns gate 9 Sameie, og har gårdsnummer 209 og bruksnummer 366 i Oslo kommune. Sameiet består i dag av 30 boligseksjoner fordelt på adressene Sven Bruns gate 9 A, B og C.

Vedtak: Endring vedtas

5.2.2 Endring av punkt 2.3

Punkt 2.3 siste avsnitt endres til et underpunkt 2.3.1

~~(Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.)~~

Avsnittet erstattes med punkt 2.3.1

2.3.1 Seksjonseiers adgang til korttidsutleie (se vedlegg med nytt forslag)

Vedtak: Endring vedtas

5.2.3 Endring av punkt 5.3

5.3 Bygningsmessige arbeider (forslag til endring uthevet)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Magnus (11.11.1994), 13.07.2026
- Jensen, Bahia Susan (18.01.1991), 13.07.2026
- Flystveit, Arild (23.07.1969), 10.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. **Det er ikke tillatt å installere varmepumper i utvendig fasade da dette avviker fra praksis i andre bygårder i samme område og vil påvirke støyforhold i bakgården negativt.**

Siste avsnitt uendret.

Vedtak: Endring vedtas.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Johnsen, Magnus (11.11.1994), 13.07.2026
- Jensen, Bahia Susan (18.01.1991), 13.07.2026
- Flystveit, Arild (23.07.1969), 10.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Org.nr. 933452093

06.06.2025

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	**266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie**
Organisasjonsnummer:	933452093
Dato:	18.06.2025
Tid:	Kl: 18:00
Sted:	Digitalt via Zoom/Teams. Link vil bli sendt ut i forkant av møtet til alle seksjonseiere.

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding for 2024/2025**

Styrets årsmelding er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar styrets årsmelding til orientering.

3. **Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 godkjennes, revisjonsberetningen tas til orientering.

4. **Innmelde saker**

4.1 – innmeldt sak fra seksjonseier

1. Opprustning av inngangspartiet i den bakre oppgangen inkl. fikse porten fra gata. Kanskje til og med litt oppfriskning eller minimum opprydning i bakgården

2. Søppel. Minimum så trenger beboerne noen retningslinjer rundt håndtering av søppel. Nå fungerer det slik at det som ikke går i kontaineren legges på utsiden. Det ser ikke bra ut. Jeg har selv gjort litt opprydning tidlig i mai, for det var mye løs søppel både under kontainerne og rundt i gården. Håper dette kan bli bedre, og da mer trivelig.

4.2 – Innmeldt sak fra styret: orientering om sameiets økonomi.

Styret og forretningsfører Agio Forvaltning AS orienterer om sameiets økonomi.

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 18.06.2025 i 266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsmelding 2024/2025
- Årsregnskap 2024
- Revisjonsberetning

Styrets årsmelding 2024/2025

Sven Bruns gate 9 er en ærverdig, gammel bygård fra 1890 som står registrert på Byantikvarens gule liste over bygg som har kulturminneverdi. Gården ble i mange år eid og vedlikeholdt av Misjonsalliansen. Bygget ble kjøpt av Nordic Apartment AS / Hellenes Invest i mars 2024 for å bygges om til salg i privatmarkedet. Antall seksjoner har i byggeperioden gått fra 22 til 30. Sameiet vårt ble stiftet 11.03.2024 av Oscar Hellenes (protokoll ligger i sameieportalen agioforvaltning.no).

Følgende årsmelding er skrevet av nytt styre som har sittet siden mars/april 2025:

I april og mai har styret jobbet med å få oversikt over økonomi, få tilgang til å bestille nøkler, administrere Unloc og besvart henvendelser fra sameiere. I tillegg har innkassokrav fra leverandører og søknader om betalingsutsettelser vært en del av det nye styrets jobb til nå.

Orientering om drift av bygget og overgang fra eiendomsutvikler til nytt sameie

I perioden mars 2024 til mars 2025 var Oscar Hellenes alene om styre og drift i Sven Bruns gate 9. I denne perioden har sameiet hatt løpende driftsutgifter som fellesutgiftene ikke har dekket. Det ble innkalt til et ekstraordinært styremøte av Agio v/Oscar Hellenes 27.mars 2025, der agendaen var å ta opp lån på bygget for å dekke ubetalte regninger og å velge nytt styre. Da det nye styret fikk oversikt i april 2025, fant vi et etterslep på ubetalte regninger på nærmere 400.000,-. Vi så oss nødt til å sende ut varsel om ekstraordinær innbetaling til alle sameiere fordelt etter samme brøk som for fellesutgifter, med forfall 20.juni 2025.

Det nye styret har ikke informasjon om hvordan fellesutgiftene ble fastsatt fra oppstarten i 2024. Agio forvaltning sier de ikke har noen dokumentasjon på hvordan fellesutgiftene er fastsatt. Nivået på felleskostnader er noe styret fastsetter. Agio fikk kun oversendt hva hver enkelt leilighet skulle ha i felleskostnader fra Oscar Hellenes, og har fakturert ut i henhold til dette.

Eieren av usolgte seksjoner (Nordic Apartments) har ikke betalt felleskostnader på lik linje med nye eiere som har flyttet inn og betalt fra overtakelse. I januar 2025 ble fellesutgiftene justert opp med 18%. Dersom alle seksjoner (inkludert Nordic Apartment sine) hadde betalt fellesutgifter etter gjeldende brøk, ville det kun dekket ca. 60% av løpende kostnader. Dette viser også at budsjettet for perioden har vært feil. Manglende innbetaling av fellesutgifter fra usolgte seksjoner i kombinasjon med alt for lave felleskostnader i utgangspunktet, har tappet sameiet for driftsmidler. På bakgrunn av dette har det nye styret sendt en faktura til Nordic Apartment AS med ønske om innbetaling av manglende fellesutgifter på 259.768,- med betalingsfrist 6.juni 2025. Denne er p.t ikke betalt.

Styret har siden begynnelsen av april forsøkt å få til en befaring med Oscar Hellenes for å ta en gjennomgang av punkter vi mener bør utbedres før det kan utstedes ferdigattest på arbeidet relatert til ombygging. Vi har oversendt flere brev til Hellenes med lister over hva vi ønsker skal utbedres. Vi har også innhentet et pristilbud fra Oslo Bygg Teknikk AS på hva det vil koste oss å utbedre disse forholdene selv. Vi har per dags dato ikke lykkes å bli enige med Nordic Apartment / Hellenes Invest om en fordeling av utgifter. Vi søker derfor juridisk rådgivning med dekning innenfor vår forsikringsavtale, og håper at vi skal få dekket noe av tapet fra manglende fellesutgifter og for arbeid som ikke er ferdigstilt i fellesarealene etter ombygging i 1. og 2.etasje, samt kjeller. Styret vil sende ut informasjon om utfallet til

alle sameiere når utfallet er klart.

Orientering om økonomi og budsjett 2025/2026
Viser til regnskap og likviditetsbudsjett. Sameiet trenger ca. 75.000,- månedlig til drift. Fellesutgifter vil derfor økes igjen fra 1.august 2025 etter gjeldende brøk, for å dekke sameiets løpende utgifter. Likviditetsbudsjettet legger opp til et stramt resultat, og selv med økning i fellesutgifter fra august 2025, vil vi kun ende opp med i underkant av 40.000,- til uforutsette utgifter. Styret velger likevel å ikke øke fellesutgiftene mer enn dette i første omgang, slik at utgiftene ikke økes alt for kraftig for nye eiere det første året. Vi mener relativt sett at vi, selv etter en økning, har lave felleskostnader tatt i betraktning byggets alder og tilstand. Vi ber likevel alle sameiere om å forberede seg på noe økning i fellesutgifter også i 2026/2027.

Ny forsikringsavtale på bygget
Vi har endret forsikring i Gjensidige til å gjelde 30 sameieseksjoner. I tillegg inkluderer avtalen styreansvarsforsikring, rettshjelp og rådgivning. Prisen har ikke steget betydelig fra tidligere. Vi faktureres nå månedlig, og ikke årlig.

Oversikt over leverandører:
Forretningsfører: Agio forvaltning
Telenor: TV/Bredbånd i 3, 4 og 5 etasje.
Global Connect: Fiber til 1 og 2 etasje
Strøm: Fjordkraft
Forsikring: Gjensidige Forsikring
Porttelefonsystem: UNLOC (app)
Oslo kommune (kommunale avgifter)
Brelco: Vedlikehold og oppsett av ny brannsentral

Styremøter i perioden
Nytt styre ble valgt på ekstraordinært årsmøte den 27.mars 2025, ny styreleder og 2 varamedlemmer kom på plass på nytt ekstraordinært årsmøte 10.april 2025. Det har vært gjennomført 3 styremøter siden april 2025. Styret møtes hver første onsdag i måneden.

Styremedlemmer (valgt for 2 år):

- Sikke-Cathrin Duggan, seksjon 15, styreleder, telefon 986 65 310
- Carolle Reitzer, seksjon 12
- Fredrik Tholvsen, seksjon 13
- Hedda Bøle Haugen, seksjon 10
- Tareq Abou-Qassem, seksjon 29

Varamedlemmer:

- Martin Tomren, seksjon 19
- Rebecka Kirkeberg Hjort, seksjon 4

Saker vi jobber med i 2025

- Å komme til enighet med Nordic Apartment / Hellenes Invest om økonomi og oppussing av fellesarealer som er påvirket av utbygging
- Å sørge for at regninger blir betalt
- Å få oversikt over leietakere i bygget (alle eiere må melde inn navn og kontaktdetaljer på leietakere til forretningsfører)
- Internkontroll, sørge for brannvarsling og HMS (brannøvelse)

Saker vi tar med oss videre til 2026

- Se på nye vedtekter og husordensregler ved behov
- Se hva økonomien tillater av oppussing i fellesarealer
- Gå igjennom avtaler og evt, inngå nye (vaskefirma, bredbånd, fiber etc)
- Innmeldte saker fra årsmøtet

Utleie av seksjonen

Vi ser at mange har kjøpt sin seksjon med tanke på utleie, korttid eller langtid. Airbnb og kortidsutleie er regulert i sameieloven. Årsmøtet kan endre på lengden på kortidsutleie, og bestemme om leietakere også for kortvarige leieforhold skal rapporteres til styret. Det har ikke kommet forslag om dette.
Faste leietakere over lengre tid skal rapporteres inn til vår forretningsfører. Send en e-post til magnus.johnsen@agioforvaltning.no med navn og kontaktdetaljer. Dette er spesielt viktig med tanke på sikkerhet og brann/redning.

Brannvarsling

Det er installert ny brannsentral i bygget. Vi vil innen utgangen av juni gjennomføre brannøvelse, og sørge for at alle enheter og fellesarealer (kjeller, ganger og loft) blir testet. Dette gjøres i samarbeid med Brelco. Det er viktig at informasjon som sendes til eiere når det gjelder brannvarsling blir videreformidlet til leietakere.

Dugnad

Styret vil invitere alle til dugnad høsten 2025 for å ta et tak i bakgård, vaskekjeller, og fellesarealer som har behov for opprydning.

Klager på bråk, oppførsel, skader i fellesareal

Hvis noen vil klage på bråk eller uorden i sameiet, så send en e-post til styret sbg9@styremail.no med leilighetsnummer, så tar vi direkte kontakt med eier av leiligheten.

Kommunikasjonskanaler

Bruk e-post sbg9@styremail.no for å komme i kontakt med styret.
Det er opprettet en Facebook-gruppe for eiere og beboere som heter “Sven Bruns gate 9”.
All formell informasjon fra styret til sameiere vil gå via e-post sendt fra sbg9@styremail.no. I noen tilfeller vil vi i tillegg legge ut innlegg i Facebook-gruppa.

Oslo, 04.06.2025
Styret i Sven Bruns gate 9 Sameie

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

266 - signering av årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	118 617	508 443
Annen driftsinntekt		110 000	0
Sum innkrevde felleskostnader		**228 617**	**508 443**
Driftskostnader			
Vedlikehold og reparasjoner	3	68 025	26 601
Kabel-TV/Internett		23 940	0
Renhold		11 725	36 000
Energi og brensel		37 704	30 000
Andre driftskostnader	4	6 646	4 540
Forretningsførerhonorar		23 333	42 000
Forsikring		69 262	117 600
Kommunale avgifter		76 261	218 000
Sum driftskostnader		**316 896**	**474 742**
DRIFTSRESULTAT		**-88 279**	**33 701**
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter		418	391
Finanskostnader		241	0
Netto finansposter		**178**	**391**
ÅRSRESULTAT		**-88 101**	**34 092**
Overføringer			
Til annen egenkapital		-88 101	0
SUM OVERFØRINGER		**-88 101**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		1 557
Andre kortsiktige fordringer	5	86 432
Sum fordringer		87 989
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 056
Sum omløpsmidler		**90 045**
SUM EIENDELER		**90 045**
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Annen egenkapital	7,8	-88 101
Sum egenkapital		**-88 101**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		163 352
Annen kortsiktig gjeld		14 795
Sum kortsiktig gjeld		**178 147**
Sum gjeld		**178 147**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 045**

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Styrets leder	Hedda Bøle Haugen Styremedlem	Carolle Reitzer Styremedlem
Fredrik Tholvsen Styremedlem	Sikke-Cathrin Duggan Styremedlem	Tareq Abou-Qassem Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifte

Det har vært gjennomført 4 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	118 617
Sum Innkrevde felleskostnader	**118 617**

Note 2 Personalkostnader

Ingen personalkostnader i 2024

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
VVS	7 916
Elektro	26 070
Brannanlegg	34 039
Sum Vedlikehold	**68 025**

Note 4 Andre driftskostnader

	2024
Øreavrunding	-1
Bankgebyrer	1 986
Andre kostnader	4 661
Sum Andre driftskostnader	**6 646**

Note 5 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	86 432
Sum Andre kortsiktige fordringer	**86 432**

Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1520.09.32339	2 056
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**2 056**

Note 7 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Årets resultat	-88 101	-88 101
Egenkapital 31.12.	**-88 101**	**-88 101**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at sameiet ikke har hatt ett fullt driftsår, og sameiet har fått høyere kostnader enn først antatt. Sameiet har som tiltak økt felleskostnadene pr. seksjon.

Note 8 Disponible midler

	2024
Endringer i disponible midler:	
Årets resultat	-88 101
Årets endring i disponible midler	**-88 101**
Disponible midler 31.12	**-88 101**
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	90 045
Kortsiktig gjeld	178 147
Disponible midler	**-88 101**

Negative disponible midler skyldes i hovedsak leverandørgjeld. Styret har valgt å avvente med uttak av lån og i stedet brukt av oppsparte midler, for å spare rentekostnader. Dette medfører at disponible midler har vært negative i perioder, deriblant pr. 31.12. Styret vil fortløpende vurdere tiltak for å bedre situasjonen og sikre god drift av boligselskapet.

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sven Bruns Gate 9 Sameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:

  - ledelsen
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Styret i Sven Bruns Gate 9 Sameie

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sven Bruns Gate 9 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sven Bruns Gate 9 Sameie som viser et underskudd på kr 88 101. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 5. juni 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

266 - Signering protokoll ekstraordinært årsmøte - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 10.04.2025

266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Org.nr. 933452093

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte

Boligselskap	**266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie**
Organisasjonsnummer:	933452093
Dato:	10.04.2025
Sted:	Digitalt via Zoom

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

9 antall stemmeberettigede til stede
9 antall seksjonseiere til stede
Ingen fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Rebecka Hjorth og Tareq Abou-Qassem ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Valg av styreleder

Sikke-Cathrin Duggan stiller til valg som styreleder.

Protokolleres: Enstemmig valgt

3. Valg av varamedlem

Rebecka Hjorth og Martin Tomren stiller til valg som varamedlemmer.

Protokolleres: Enstemmig valgt

4. Orientering om status i sameiet

Styret orienterer om økonomien i sameiet, ordinært årsmøte, status renovasjon og brannvarsling.

Protokolleres: Årsmøtet tar orientering til etterretning

Møtet ble avsluttet kl. 18:25

Protokoll ordinært årsmøte 2025

266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Org.nr. 933452093

06.06.2025

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	**266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie**
Organisasjonsnummer:	933452093
Dato:	18.06.2025
Tid:	Kl: 18:00
Sted:	Digitalt via Zoom/Teams. Link vil bli sendt ut i forkant av møtet til alle seksjonseiere.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
      Vedtak: 14 eiere til stede, ingen fullmakter registrert.
      14 stemmeberettigede til stede.
   b) Godkjenning av innkalling
      Vedtak: Godkjent
   c) Valg av referent
      Vedtak: Magnus Johnsen valgt.
   d) Valg av møteleder
      Vedtak: Magnus Johnsen valgt.
   e) Valg av protokollunderskrivere
      Vedtak: Arild Flystveit og Fredrik Tholvsen
   f) Valg av tellekorps
      Vedtak: Ingen tellekorps valgt.
   g) Godkjenning av dagsorden
      Vedtak: Dagsorden er godkjent.

2. **Styrets årsmelding for 2024/2025**

Styrets årsmelding er til orientering.

Vedtak: Årsmøtet tar styrets årsmelding til orientering.

3. **Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning**

Vedtak: Årsregnskap for 2024 godkjennes, revisjonsberetningen tas til orientering.

4. **Innmelde saker**

4.1 – innmeldt sak fra seksjonseier

1. Opprustning av inngangspartiet i den bakre oppgangen inkl. fikse porten fra gata. Kanskje til og med litt oppfriskning eller minimum opprydning i bakgården

2. Søppel. Minimum så trenger beboerne noen retningslinjer rundt håndtering av søppel. Nå fungerer det slik at det som ikke går i kontaineren legges på utsiden. Det ser ikke bra ut. Jeg har selv gjort litt opprydning tidlig i mai, for det var mye løs søppel både under kontainerne og rundt i gården. Håper dette kan bli bedre, og da mer trivelig.

Vedtak: Styret jobber videre med saken, årsmøtet er orientert.

4.2 – Innmeldt sak fra styret: orientering om sameiets økonomi.

Styret og forretningsfører Agio Forvaltning AS orienterer om sameiets økonomi.

Vedtak: Årsmøtet er orientert.

266 - årsregnskap og fullstendighetserklæring

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

ÅRSREGNSKAP

SVEN BRUNS GATE 9 SAMEIE

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 933 452 093

Utarbeidet av:

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 544 563	118 617	508 443	935 936
Annen driftsinntekt	1	40 000	110 000	-	-
Sum driftsinntekter		**1 584 563**	**228 617**	**508 443**	**935 936**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	-	-	-	-
Personalkostnader	2	-	-	-	-
Vedlikehold	3	165 998	68 025	26 601	92 000
Kabel-TV/Internett		128 592	23 940	-	139 600
Renhold		48 969	11 725	36 000	40 600
Energi og brensel		177 014	37 704	30 000	126 000
Andre driftskostnader	4	72 048	6 646	4 540	14 214
Revisjonshonorar		8 275	-	-	8 606
Forretningsførerhonorar		59 833	23 333	42 000	60 000
Konsulenthonorar	5	6 750	-	-	-
Andre avg. pliktige honorarer	5	68 640	-	-	24 000
Forsikring		137 453	69 262	117 600	130 000
Kommunale avgifter	6	234 339	76 262	218 000	250 000
Sum driftskostnader		**1 107 911**	**316 897**	**474 741**	**885 020**
DRIFTSRESULTAT		**476 652**	**-88 280**	**33 702**	**50 916**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	7	8 221	418	391	8 428
Finanskostnader		29 012	241	-	-
Netto finansposter		**-20 791**	**177**	**391**	**8 428**
ÅRSRESULTAT		**455 861**	**-88 103**	**34 093**	**59 344**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		455 861	-88 103		
Sum overføringer		**455 861**	**-88 103**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		-	-
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		-	-
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		263 020	1 557
Andre kortsiktige fordringer	8	-31 720	86 432
Sum fordringer		**231 300**	**87 989**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		182 308	2 056
Sum omløpsmidler		**413 607**	**90 045**
SUM EIENDELER		**413 607**	**90 045**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9, 10	367 759	-88 101
Sum egenkapital		**367 759**	**-88 101**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		-	-
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 869	163 352
Annen kortsiktig gjeld		15 980	14 794
Sum kortsiktig gjeld		**45 849**	**178 146**
Sum gjeld		**45 849**	**178 146**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**413 607**	**90 045**

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Sikke-Cathrin Duggan
Styreleder

Hedda Haugen
Styremedlem

Carolle Catherine Beatrice Reitzer
Styremedlem

Fredrik Tholvsen
Styremedlem

Tareq Abou-Qassem
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	634 794	118 617
Andre inntekter	909 769	-
Startkapital	40 000	110 000
Sum	**1 584 563**	**228 617**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	71 037	-
VVS	-	7 916
Elektro	-	26 070
Brannanlegg	93 386	34 039
Leie vaktmester	1 575	-
Sum	**165 998**	**68 025**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	4 888	-
Vakthold- og alarmtjenester	9 875	-
Øreavrunding	-9	-1
Bankgebyrer	2 646	1 986
Andre kostnader	4 880	4 661
Endring i avsetning tap på fordringer	49 768	-
Sum	**72 048**	**6 646**

Note 5: Honorarer

Beskrivelse	2025	2024
Honorar konsulent	6 750	-
Juridisk bistand	68 640	-
Sum	**75 390**	**-**

Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	234 339	54 463
Eiendoms- og festeavgift	-	21 799
Sum	**234 339**	**76 262**

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	586	418
Utbytte Gjensidige Forsikring	7 635	-
Sum	**8 221**	**418**

Note 8: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Avsetning tap på kundefordringer	-49 768	-
Periodiserte kostnader	18 048	86 432
Sum	**-31 720**	**86 432**

Note 9: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	-88 101
Tilført fra årsresultat	455 861
Egenkapital pr 31.12.2025	**367 759**

Note 10: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	-88 101
Endring egenkapital	455 860
Disponible midler pr 31.12.2025	**367 759**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	413 607	90 045
Kortsiktig gjeld	-45 849	-178 146
Sum disponible midler	**367 759**	**-88 101**

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sven Bruns Gate 9 sameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen
    - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
    - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____
Sikke-Cathrin Duggan
Styrets leder

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sven Bruns Gate 9 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sven Bruns Gate 9 Sameie som viser et underskudd på kr 88 101. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 5. juni 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sven Bruns Gate 9 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sven Bruns Gate 9 Sameie som viser et overskudd på kr 455 861. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsensansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
06.05.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 5. mai 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
06.05.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Anna

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

06.05.2026 13:25:46

Signaturmetode

BankID (NO)

Styrets årsmelding 2024/2025

Sven Bruns gate 9 er en ærverdig, gammel bygård fra 1890 som står registrert på Byantikvarens gule liste over bygg som har kulturminneverdi. Gården ble i mange år eid og vedlikeholdt av Misjonsalliansen. Bygget ble kjøpt av Nordic Apartment AS / Hellenes Invest i mars 2024 for å bygges om til salg i privatmarkedet. Antall seksjoner har i byggeperioden gått fra 22 til 30. Sameiet vårt ble stiftet 11.03.2024 av Oscar Hellenes (protokoll ligger i sameieportalen agioforvaltning.no).

Følgende årsmelding er skrevet av nytt styre som har sittet siden mars/april 2025:

I april og mai har styret jobbet med å få oversikt over økonomi, få tilgang til å bestille nøkler, administrere Unloc og besvart henvendelser fra sameiere. I tillegg har innkassokrav fra leverandører og søknader om betalingsutsettelser vært en del av det nye styrets jobb til nå.

Orientering om drift av bygget og overgang fra eiendomsutvikler til nytt sameie

I perioden mars 2024 til mars 2025 var Oscar Hellenes alene om styre og drift i Sven Bruns gate 9. I denne perioden har sameiet hatt løpende driftsutgifter som fellesutgiftene ikke har dekket. Det ble innkalt til et ekstraordinært styremøte av Agio v/Oscar Hellenes 27.mars 2025, der agendaen var å ta opp lån på bygget for å dekke ubetalte regninger og å velge nytt styre. Da det nye styret fikk oversikt i april 2025, fant vi et etterslep på ubetalte regninger på nærmere 400.000,-. Vi så oss nødt til å sende ut varsel om ekstraordinær innbetaling til alle sameiere fordelt etter samme brøk som for fellesutgifter, med forfall 20.juni 2025.

Det nye styret har ikke informasjon om hvordan fellesutgiftene ble fastsatt fra oppstarten i 2024. Agio forvaltning sier de ikke har noen dokumentasjon på hvordan fellesutgiftene er fastsatt. Nivået på felleskostnader er noe styret fastsetter. Agio fikk kun oversendt hva hver enkelt leilighet skulle ha i felleskostnader fra Oscar Hellenes, og har fakturert ut i henhold til dette.

Eieren av usolgte seksjoner (Nordic Apartments) har ikke betalt felleskostnader på lik linje med nye eiere som har flyttet inn og betalt fra overtakelse. I januar 2025 ble fellesutgiftene justert opp med 18%. Dersom alle seksjoner (inkludert Nordic Apartment sine) hadde betalt fellesutgifter etter gjeldende brøk, ville det kun dekket ca. 60% av løpende kostnader. Dette viser også at budsjettet for perioden har vært feil. Manglende innbetaling av fellesutgifter fra usolgte seksjoner i kombinasjon med alt for lave felleskostnader i utgangspunktet, har tappet sameiet for driftsmidler. På bakgrunn av dette har det nye styret sendt en faktura til Nordic Apartment AS med ønske om innbetaling av manglende fellesutgifter på 259.768,- med betalingsfrist 6.juni 2025. Denne er p.t ikke betalt.

Styret har siden begynnelsen av april forsøkt å få til en befaring med Oscar Hellenes for å ta en gjennomgang av punkter vi mener bør utbedres før det kan utstedes ferdigattest på arbeidet relatert til ombygging. Vi har oversendt flere brev til Hellenes med lister over hva vi ønsker skal utbedres. Vi har også innhentet et pristilbud fra Oslo Bygg Teknikk AS på hva det vil koste oss å utbedre disse forholdene selv. Vi har per dags dato ikke lykkes å bli enige med Nordic Apartment / Hellenes Invest om en fordeling av utgifter. Vi søker derfor juridisk rådgivning med dekning innenfor vår forsikringsavtale, og håper at vi skal få dekket noe av tapet fra manglende fellesutgifter og for arbeid som ikke er ferdigstilt i fellesarealene etter ombygging i 1. og 2.etasje, samt kjeller. Styret vil sende ut informasjon om utfallet til

alle sameiere når utfallet er klart.

Orientering om økonomi og budsjett 2025/2026
Viser til regnskap og likviditetsbudsjett. Sameiet trenger ca. 75.000,- månedlig til drift. Fellesutgifter vil derfor økes igjen fra 1.august 2025 etter gjeldende brøk, for å dekke sameiets løpende utgifter. Likviditetsbudsjettet legger opp til et stramt resultat, og selv med økning i fellesutgifter fra august 2025, vil vi kun ende opp med i underkant av 40.000,- til uforutsette utgifter. Styret velger likevel å ikke øke fellesutgiftene mer enn dette i første omgang, slik at utgiftene ikke økes alt for kraftig for nye eiere det første året. Vi mener relativt sett at vi, selv etter en økning, har lave felleskostnader tatt i betraktning byggets alder og tilstand. Vi ber likevel alle sameiere om å forberede seg på noe økning i fellesutgifter også i 2026/2027.

Ny forsikringsavtale på bygget
Vi har endret forsikring i Gjensidige til å gjelde 30 sameieseksjoner. I tillegg inkluderer avtalen styreansvarsforsikring, rettshjelp og rådgivning. Prisen har ikke steget betydelig fra tidligere. Vi faktureres nå månedlig, og ikke årlig.

Oversikt over leverandører:
Forretningsfører: Agio forvaltning
Telenor: TV/Bredbånd i 3, 4 og 5 etasje.
Global Connect: Fiber til 1 og 2 etasje
Strøm: Fjordkraft
Forsikring: Gjensidige Forsikring
Porttelefonsystem: UNLOC (app)
Oslo kommune (kommunale avgifter)
Brelco: Vedlikehold og oppsett av ny brannsentral

Styremøter i perioden
Nytt styre ble valgt på ekstraordinært årsmøte den 27.mars 2025, ny styreleder og 2 varamedlemmer kom på plass på nytt ekstraordinært årsmøte 10.april 2025. Det har vært gjennomført 3 styremøter siden april 2025. Styret møtes hver første onsdag i måneden.

Styremedlemmer (valgt for 2 år):

- Sikke-Cathrin Duggan, seksjon 15, styreleder, telefon 986 65 310
- Carolle Reitzer, seksjon 12
- Fredrik Tholvsen, seksjon 13
- Hedda Bøle Haugen, seksjon 10
- Tareq Abou-Qassem, seksjon 29

Varamedlemmer:

- Martin Tomren, seksjon 19
- Rebecka Kirkeberg Hjort, seksjon 4

Saker vi jobber med i 2025

- Å komme til enighet med Nordic Apartment / Hellenes Invest om økonomi og oppussing av fellesarealer som er påvirket av utbygging
- Å sørge for at regninger blir betalt
- Å få oversikt over leietakere i bygget (alle eiere må melde inn navn og kontaktdetaljer på leietakere til forretningsfører)
- Internkontroll, sørge for brannvarsling og HMS (brannøvelse)

Saker vi tar med oss videre til 2026

- Se på nye vedtekter og husordensregler ved behov
- Se hva økonomien tillater av oppussing i fellesarealer
- Gå igjennom avtaler og evt, inngå nye (vaskefirma, bredbånd, fiber etc)
- Innmeldte saker fra årsmøtet

Utleie av seksjonen

Vi ser at mange har kjøpt sin seksjon med tanke på utleie, korttid eller langtid. Airbnb og kortidsutleie er regulert i sameieloven. Årsmøtet kan endre på lengden på kortidsutleie, og bestemme om leietakere også for kortvarige leieforhold skal rapporteres til styret. Det har ikke kommet forslag om dette.
Faste leietakere over lengre tid skal rapporteres inn til vår forretningsfører. Send en e-post til magnus.johnsen@agioforvaltning.no med navn og kontaktdetaljer. Dette er spesielt viktig med tanke på sikkerhet og brann/redning.

Brannvarsling

Det er installert ny brannsentral i bygget. Vi vil innen utgangen av juni gjennomføre brannøvelse, og sørge for at alle enheter og fellesarealer (kjeller, ganger og loft) blir testet. Dette gjøres i samarbeid med Brelco. Det er viktig at informasjon som sendes til eiere når det gjelder brannvarsling blir videreformidlet til leietakere.

Dugnad

Styret vil invitere alle til dugnad høsten 2025 for å ta et tak i bakgård, vaskekjeller, og fellesarealer som har behov for opprydning.

Klager på bråk, oppførsel, skader i fellesareal

Hvis noen vil klage på bråk eller uorden i sameiet, så send en e-post til styret sbg9@styremail.no med leilighetsnummer, så tar vi direkte kontakt med eier av leiligheten.

Kommunikasjonskanaler

Bruk e-post sbg9@styremail.no for å komme i kontakt med styret.
Det er opprettet en Facebook-gruppe for eiere og beboere som heter “Sven Bruns gate 9”.
All formell informasjon fra styret til sameiere vil gå via e-post sendt fra sbg9@styremail.no. I noen tilfeller vil vi i tillegg legge ut innlegg i Facebook-gruppa.

Oslo, 04.06.2025
Styret i Sven Bruns gate 9 Sameie

Styrets årsmelding 2025/2026

Sven Bruns gate 9 er en ærverdig, gammel bygård fra 1890 som står registrert på Byantikvarens gule liste over bygg med kulturminneverdi. Gården består av 30 selveierseksjoner, og er sentralt plassert i Oslo.

Følgende årsmelding er skrevet av styreleder for perioden juni 2025 til mai 2026

Orientering om økonomi og budsjett 2025/2026

Viser til likviditetsbudsjett. Sameiet trenger 78.000,- i månedlig inntekt for å opprettholde sunn drift og god likviditet. Fellesutgifter kreves inn etter fastsatt brøk.

Fellesutgifter ble økt fra 1.august 2025 for å stå i samsvar med driftsutgifter, og prisjustert 4% opp fra 1.januar 2026. I tillegg har vi hatt 2 ekstra innbetalinger av fellesutgifter i juni og november 2025 for å dekke opp for ubetalte regninger i første driftsår, advokatutgifter i forbindelse med forlikssak og uforutsette utgifter. Vi inngikk forlik med Nordic Apartment og Oscar Hellenes den 23.februar 2026. Sameiet mottok et vederlag på 210.000,- og avsluttet dermed saken. Sameiet har nå en buffer på 10.000,- per seksjon (300.000,) til uforutsette utgifter, og nok likviditet til å sørge for grei drift videre.

Vi har i løpet av året byttet leverandører på renhold og bredbånd for å spare penger. Styret har foreløpig besluttet å ikke bruke penger på oppussingsprosjekter i fellesarealer enn så lenge. Vi vil over tid spare opp litt midler som vi eventuelt kan benytte på å pusse opp inngangspartiet, male trappeoppganger eller andre ting som årsmøtet måtte ønske å prioritere. Styret har imidlertid inngått en avtale om driftstjenester fra 1.mai med Olav Veiteberg for å holde tritt med behov for vedlikehold og drift av bygget. Dette har vist seg å bli for tidkrevende for styret å håndtere dette alene, selv om flere har trådt til og bidratt med tid og fagkunnskap.

Styret ønsker ikke å øke fellesutgifter med mindre det er helt nødvendig. Vi vil derfor ikke øke fellesutgifter ytterligere inneværende år, men foreta en beskjeden inflasjonsjustering fra 1. januar 2027 for å holde tritt med prisøkning fra leverandørene.

Drift av bygget

- Vi ble den 16.april gjort oppmerksom på at det foregår nedfall av teglsteinsdeler og puss på gavlveggen mot bakgården til Sven Bruns gate 7, samt at gesimsbeslaget er delvis blåst vekk to steder. Dette utgjør en fare for liv og helse i bakgården til nr. 7. Vi ser på muligheten for å utbedre dette sammen med Favn AS som pusser opp nabogården, og som allerede har satt opp et stillas som grenser mot oss. Dette vil medføre kostnader.
- I tillegg er det funnet fukt i kjellerboder som følge av brenntetting og nye dører. Vi må følge opp dette sammen med seksjonseiere og evt. fagfolk som kan sette inn ventilasjon.
- Vi har ellers skiftet låser i hovedinngangsdør og gitterdør inn til bakgården, begge var utslitt.
- Det er byttet tørketrommel i vaskerommet,
- Vi har fått to miljøgebyr fra Oslo kommune for forsøpling utenfor inngangspartiet.

Tiltak i kjeller

- I september ble det murt igjen hull i grunnmurer for å holde skadedyr (rotter) ute.
- I slutten av august 2025 ble det oppdaget innbrudd i kjellerboder. Det ble montert automatiske dørlukkere på dører. Dører til kjeller skal alltid være låst.
- Det ble meldt om manglende varmtvann i forbindelse med utbygging, og 3 nye varmtvannsberedere ble installert og justert på nytt fundament i oktober 2025. De tre nyeste VVB'erne besørger nå varmtvann til nye leiligheter i plan 1 og 2. De tre andre gir varmtvann til 3, 4 og 5 etasje.
- Styret har reklamert på manglende brannsikring i kjeller i forbindelse med at tidligere eier ville søke om ferdigattest på bygget. Siden høsten 2025 har kjeller er det branntettet og brannfuget i kjellerboder, og Kvikk installasjon har utført arbeid med brannsikring (flyttet på brannvarslere pga ombygging etc). Dette arbeidet er nå ferdig. Det ble utstedt ferdigattest på bygget 30.04.2026.

Strøm

Styret har inngått avtaler om Norgespris på våre to strømavtaler i fellesarealene. Det gir litt mer forutsigbarhet, og har vist seg å holde strømutgifter på et greit nivå.

Renhold

Vi inngikk ny avtale med Aqua Renhold fra 1.mars 2026 om renhold og leie av dørmatte.

Oversikt over nåværende leverandører:

Forretningsfører: Agio forvaltning frem til 01.09.2026. Etter dette går vi over til OBOS.
Global Connect: Fiber i alle etasjer
Strøm: Fjordkraft
Forsikring: Gjensidige Forsikring
Porttelefonsystem: UNLOC (app)
Oslo kommune (kommunale avgifter)
Brelco: Vedlikehold av brannsentral
Renhold: Aqua Renhold

Styremøter i perioden

Nytt styre ble valgt for 2 år i 2025. Det har vært gjennomført 10 styremøter i perioden siden sist årsmøte 18. juni 2025.

Styremedlemmer (valgt for 2 år):

- Sikke-Cathrin Duggan, seksjon 15, styreleder, telefon 986 65 310
- Carolle Reitzer, seksjon 12 (trer ut av styret fra mai 2026)
- Fredrik Tholvsen, seksjon 13
- Hedda Bøle Haugen, seksjon 10

- Tareq Abou-Qassem, seksjon 29

Varamedlemmer:

- Martin Tomren, seksjon 19
- Rebecka Kirkeberg Hjort, seksjon 4

Carolle Reitzer har meddelt at hun går ut av styret fra mai 2026. Vi trenger foreløpig ingen erstatning, da vi er godt dekket opp med varamedlemmer.

Saker vi jobber med videre i 2026/2027

- Ny forretningsfører fra 01.09.2026 er OBOS i Oslo. Med denne avtalen får vi også en bra beboerportal, en bedre HMS- og vedlikeholdsportal og bedre kontroll på leietakere i bygget.
- Fjerne gammelt porttelefonsystem og skilt fra inngangspartiet
- Brannvarsling og internkontroll - sørge for brannøvelse og at brannrutiner etterleves.
- Søppelhåndtering og mer plass til restavfall i søppelskapet og mindre søppel i bakgården.
- Vedlikeholdsplan for bygget i samarbeid med vaktmester.

Dugnad



Vi gjennomførte en dugnad 6.september 2025 der dører ble malt, et lass med jord ble fjernet fra bakgården og flere hull i kjeller og portrom ble murt igjen for å stanse skadedyr. En spesiell takk til Arild Flystveit som kom hele veien fra Kristiansand for å spyle hele bakgården ren med høytrykkspyler. Takk til alle som bidro! (Bilde: Silje og Rebecka som malte inngangsdøren i en litt mer dempet grønnfarge)

Utleie av seksjonene

Vi har fortsatt ikke oversikt over alle leietakere i bygget. Faste leietakere utover 30 dager sammenhengende skal rapporteres inn til vår forretningsfører. Send en e-post til magnus.johnsen@agioforvaltning.no med navn og kontaktdetaljer. Dette er spesielt viktig med tanke på sikkerhet og brann/redning.

Brannvarsling og brannrutiner

Det ble installert ny brannsentral i bygget våren 2025. Vi gjennomførte en brannøvelse 1.juli i fjor, og forsøkte å følge opp de seksjonene der brannvarslingen ikke fungerte. Loft og kjeller er utbedret med tanke på brannvarsling. Det har den siste tiden vært mange tilfeller der brannalarmen er utløst på grunn av matlaging og for dårlige kjøkkenvifter og utlufting, særlig i utleie-leiligheter.

Det er viktig at alle eiere setter seg inn i brannrutiner som ble sendt ut i januar og som ligger i mappa ved brannsentralen i 1.etg. Det er også viktig at brannrutiner blir videreformidlet til leietakere. Brannalarmen går ofte i bygget, og den som skrur av alarmen skal logge hendelsen og sjekke at det ikke er brann i den

aktuelle leiligheten som blinker på displayet. Brannalarmen vår er **ikke** knyttet opp mot nødetater eller noen form for varsling. Det blir ny brannøvelse i juni 2026.

Klager på bråk, oppførsel, skader i fellesareal

Hvis noen vil klage på bråk eller uorden i sameiet, så send en e-post til styret sbg9@styremail.no med leilighetsnummer, så tar vi direkte kontakt med eier av leiligheten. Det har vært klager knyttet til bråk og røyking i fellesarealer i løpet av året. Spesielt røyking i og utenfor bygget har vært problematisk, og vi vil foreslå for årsmøtet å endre husordensregler der blant annet røyking i bakgården ikke er tillatt.

Dyrehold

Styret har innvilget 1 søknad om dyrehold i løpet av året, ref. vedtekter punkt 2.6

Kommunikasjonskanaler

Bruk e-post sbg9@styremail.no for å komme i kontakt med styret.
Det er opprettet en Facebook-gruppe for eiere og beboere som heter “Sven Bruns gate 9”.

All formell informasjon fra styret til sameiere vil gå via e-post sendt fra sbg9@styremail.no og videre i den nye beboerportalen fra 01.09.2026.

Oslo, 20.05. 2026
Styret i Sven Bruns gate 9 Sameie

266 - signering av årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	118 617	508 443
Annen driftsinntekt		110 000	0
Sum innkrevde felleskostnader		**228 617**	**508 443**
Driftskostnader			
Vedlikehold og reparasjoner	3	68 025	26 601
Kabel-TV/Internett		23 940	0
Renhold		11 725	36 000
Energi og brensel		37 704	30 000
Andre driftskostnader	4	6 646	4 540
Forretningsførerhonorar		23 333	42 000
Forsikring		69 262	117 600
Kommunale avgifter		76 261	218 000
Sum driftskostnader		**316 896**	**474 742**
DRIFTSRESULTAT		**-88 279**	**33 701**
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter		418	391
Finanskostnader		241	0
Netto finansposter		**178**	**391**
ÅRSRESULTAT		**-88 101**	**34 092**
Overføringer			
Til annen egenkapital		-88 101	0
SUM OVERFØRINGER		**-88 101**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		1 557
Andre kortsiktige fordringer	5	86 432
Sum fordringer		87 989
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 056
Sum omløpsmidler		**90 045**
SUM EIENDELER		**90 045**
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Annen egenkapital	7,8	-88 101
Sum egenkapital		**-88 101**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		163 352
Annen kortsiktig gjeld		14 795
Sum kortsiktig gjeld		**178 147**
Sum gjeld		**178 147**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**90 045**

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
266 - Sven Bruns Gate 9 Sameie

Styrets leder	Hedda Bøle Haugen Styremedlem	Carolle Reitzer Styremedlem
Fredrik Tholvsen Styremedlem	Sikke-Cathrin Duggan Styremedlem	Tareq Abou-Qassem Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifte

Det har vært gjennomført 4 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	118 617
Sum Innkrevde felleskostnader	**118 617**

Note 2 Personalkostnader

Ingen personalkostnader i 2024

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
VVS	7 916
Elektro	26 070
Brannanlegg	34 039
Sum Vedlikehold	**68 025**

Note 4 Andre driftskostnader

	2024
Øreavrunding	-1
Bankgebyrer	1 986
Andre kostnader	4 661
Sum Andre driftskostnader	**6 646**

Note 5 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	86 432
Sum Andre kortsiktige fordringer	**86 432**

Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1520.09.32339	2 056
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**2 056**

Note 7 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Årets resultat	-88 101	-88 101
Egenkapital 31.12.	**-88 101**	**-88 101**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at sameiet ikke har hatt ett fullt driftsår, og sameiet har fått høyere kostnader enn først antatt. Sameiet har som tiltak økt felleskostnadene pr. seksjon.

Note 8 Disponible midler

	2024
Endringer i disponible midler:	
Årets resultat	-88 101
Årets endring i disponible midler	**-88 101**
Disponible midler 31.12	**-88 101**
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	90 045
Kortsiktig gjeld	178 147
Disponible midler	**-88 101**

Negative disponible midler skyldes i hovedsak leverandørgjeld. Styret har valgt å avvente med uttak av lån og i stedet brukt av oppsparte midler, for å spare rentekostnader. Dette medfører at disponible midler har vært negative i perioder, deriblant pr. 31.12. Styret vil fortløpende vurdere tiltak for å bedre situasjonen og sikre god drift av boligselskapet.

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sven Bruns Gate 9 Sameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:

  - ledelsen
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Styret i Sven Bruns Gate 9 Sameie

V. D J.-No. 285. 97.
6. Bilag.

STADSKONDUKTØREN 2156/97 KRISTIANIA — 2006/97 — 2293/97 — 3362/97

Anmeldelse
2 Skitser
5 Tegninger.
4 Tegninger } 1/2 98.
1 Skitse } 1/2 98.
2 Tegn. af Arbeidsbeskr. 2/398.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 405/97. KRISTIANIA — 626/97

30/4. Bygning
Anmeldelse
Tegning

Expeditions-Dokument № 1.

2/5 98 angaaende Vaaningshus
Anmeldelse
Tegning
paa Matr.-No. 9 Inen Bjørns Gade.
14/2-99. Anmeldelse
Tegning
Attesterne
indleveret 3 Juli 1899. Attesteret 25 Juli 99.

Overrendes D. Kst. Dpt. [illegible] maalingsbeskrivelsen med Anmodning om at opgive om [illegible] med [illegible] Matr.-No., Grandes og Tabelfeil, Tegningen [illegible] paa [illegible] Tvistigheder a. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 5 Juli. 1899.

Lem. Linthoe

BYGNINGSKOMMISSIONEN 326/97 KRISTIANIA

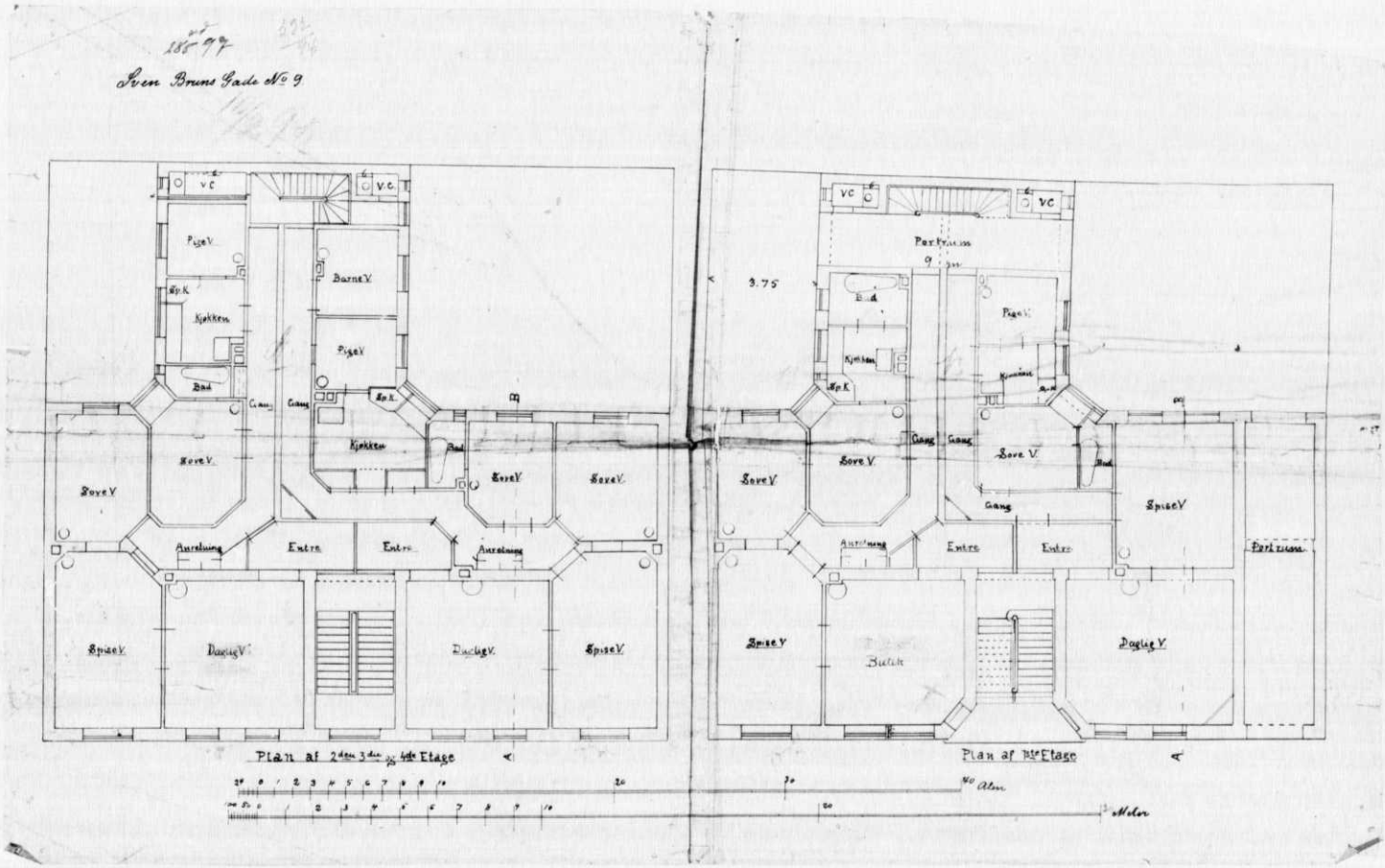
Intet at bemærke
d. 7/7 1897.
Theodor Gallis.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 401/97 KRISTIANIA

Af Grundens hele Areal er bebygget ca. 215 m².
Tilligemed tilbygget Gaard.
d. u. s. — Hjalmar Eide

Oversendes den første Sundhedskommission

Kristiania den 10 Juli 1899.
Lem Linthoe

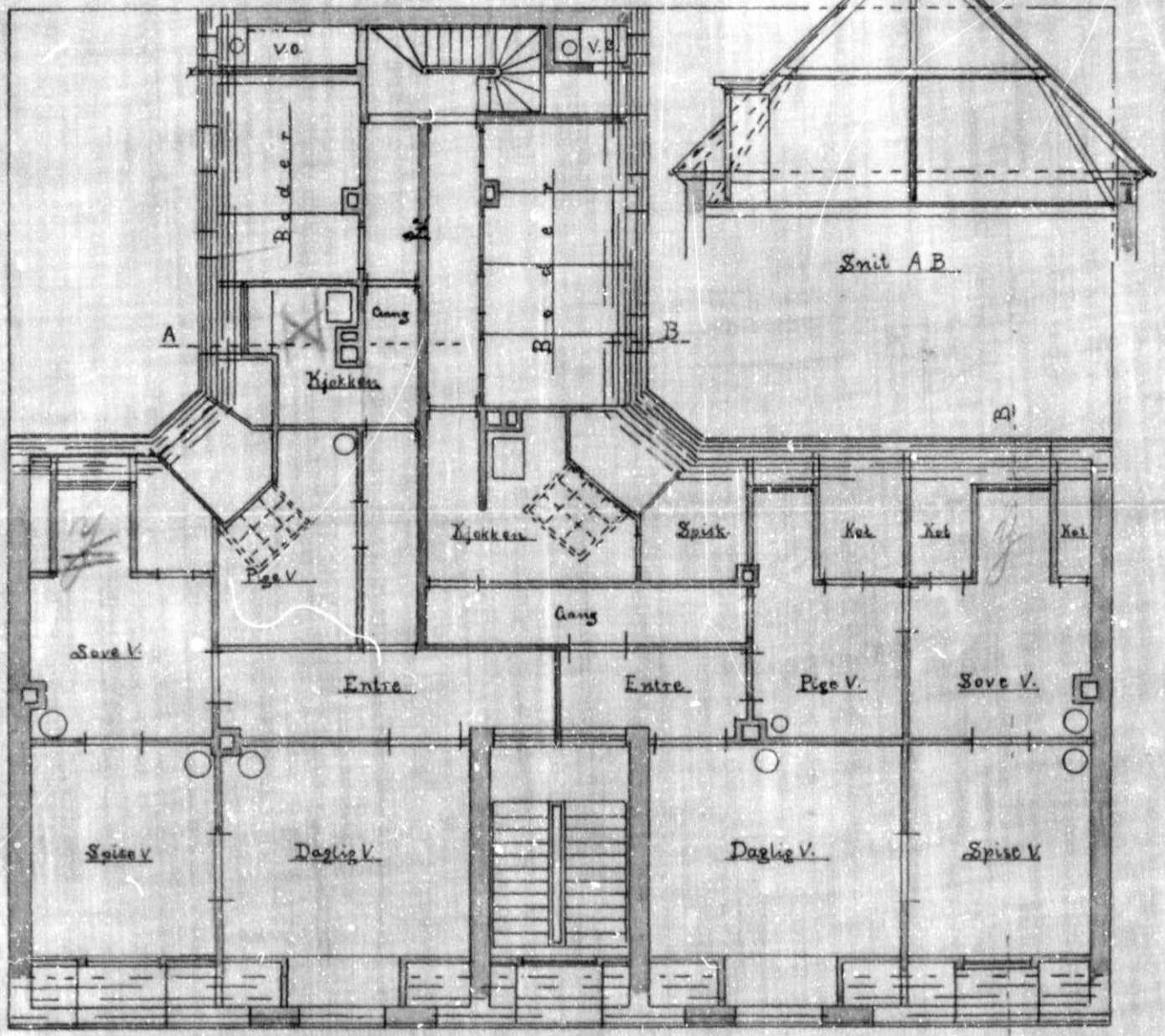

Iven Bruns Gade No 9
V.C.
Pige V.
Barne V.
Sp.K.
Kjøkken
Bad
Gang
Sove V.
Entre
Anretning
Spise V.
Daglig V.
Plan af 2den 3die og 4de Etage
Portrum
3.75
Spise V.
Billiard
Plan af 1ste Etage
Alen
Meter

Sven Bruns Gade No 9.

V.D.J.-No. 2885/97

2158/97

1109.97 - I



Plan af Qvistetagen.

Stn Brunsg f. 9.

1098/1929.

Vannklosettanlegg.

N.D. BYG. NR. 1098/29 OSLO

Anmeldelse.
Ledningen

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosettanlegg og sammenføringsrør

på matr.-nr. 9 Sven Brunsgt

Innlevert 29de juli 1929. Attestert

OSLO VANN- OG KLOAKVESENET JR. 002876 31. JUL 1929 KONTORAVD.

Oversendes Oslo vann- og kloakkvesen samt Oslo helseråd.

30/7 29

Stadskaptein.

J. nr. 2876/1929. Matr. nr. 9 Sven Bruns gate.

Oversendes Oslo helseråd.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at anbringelse av vannklosetter i denne eiendom krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6, og at uttrekksledningen må omlegges så den blir i overensstemmelse med de gjeldende bestemmelser.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo Vann- og kloakkvesen, den 3. august 1929

Kristoffersen.

Knut Aasen

Tilbakesendes Oslo Bygningsråd.

De gjeldende regler for innredning av w.c.rum må følges. Man forbeholder sig adgang til senere innskrenkninger med sanitære hensyn ved søppelbrenningsanlegget.

Oslo helserådet 6 aug. 1929.

J. v. Braun.

1098/1929

N.d. til innstilling.

Oslo 7/8. 29

OSLO 958/29 BRANDVESEN

Oversendes hr. Brannsjefen til uttalelse

Oslo 7/8 29. G. Bugge

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Kjellernedgang i forbindelse med bitrappen innbygges ildsikkert med ildsikker selvlukkende dör.
2. Vegger og tak i rum for söppelovn i kjelleren utföres ildfast (mur eller betong).
3. Dör i dette rum samt dörer i rum foran nedkaståpningene merket rödt X på planene gjöres ildsikre og selvlukkende.
4. Treverk i kjellertrappens vange og 1. etasjes gulv må gis minst 35 cm. avstand fra pipens indre flate som antydet med rödt på bl. 4.
5. Nedkastpipen må forsynes med en av brandchefen godkjent gnistfanger og i 5. etasje med feierluke av störrelse som pipens tversnitt.
6. Tilsynet med söppelforbrenningsanlegget må påhvile en kyndig mann der er ansvarlig for at fyringsinstruksen overholdes og at ulemper ved anlegget ikke opstår.
7. Man forbeholder sig adgang til å skride inn dersom anlegget skulde vise sig å medföre ulemper eller fare for omgivelsene.

Oslo Brandvesenet den 12. august 1929.

J. Brandt Olsen.

Tilbakesendes kr. byggningsskrivelsen og innstilles til godkjennelse under henvisning til de foranstående påtegninger.

Oslo 15/8-29. For inspektøren
H. M. Fagerli.

1098/29

Godkjennes som innstillet.

Oslo 16/8.29
A. Skilland

Meddelt 19/8.-29

OSLO
VANNVERKSLEDNINGEN
JNr. 005114 17.NOV.1930
KONTORBRUK

Oversendes Oslo Vann og Kloakkvesen
for dettes
Oslo helseråd til besiktigelse
Kjøpelsforbrendingen ustyde.

Oslo 15/11-30. G. Vaaler.

Kr. A. 5114/1930 Matr. nr. 9 Sven Brüns gt.
Oversendes Oslo helseråd
Rørleggerarbeidet er besiktiget.
Godkjent
Oslo vann- og kloakkvesen 17/12-30.
J. Vaaler.

Arnt Asker

Ad: matr.no. 9 Sven Brunsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Helserådet har intet å bemerke til søppelforbrenningsanlegget.

Fyringen må skjøttes så ikke omboende generes av lukt eller røk.

Intet å bemerke til W.C.anlegget.

Oslo helseråd, den 2 januar 1931.

Efter Bemyndigelse

Odd Sundt

Bygn. chefens
Mottatt: 3 - JAN 1931

Rapport til Oslo byg[illegible]skontroll

Byggherre	
Det Norske Lutherske Misjon.	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
1	9 Sven Brüns gt.

66/1490

Arbeidet er utført
Ikke noe å bemerke.
Kan ferdigattestes.

Oslo, den 24/8-66

P. Magnussen
Underskrift

O. B. Skj. C 19 · 50 000. R. A. 4848/65. —

Arbeidssted: Sven Bruns gt. 9.

Journalnr.: 66/1490

Tegn. nr.: 1.

Arbeidets art: Fjernelse av lettvegg i 2. etasje.

Innlevert: 1/6-66.

Bygningens art:

Byggherre: Det Norske Lutherske Indremisjonsselskap, Staffeldts gt. 4, Os

Byggemelder: Ole Dalheim, Nils Huusgt. 9 a, Oslo - 4.

Ansvarshavende: Snekker Ole Dalheim, hill. forutsatt

4/6-66
A 17.6.66.

Byggetillatelse 21/6-66

A

Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON			Tillat påvist	Gravetillatelse
Byplankont.				Dato	N.nr. 1873			
Helseråd				1/6-66	Bet. 16/6-66		B	
Brannvesen				Dato	N.nr.		C 1	
V. & k. v.					Bet.		C 2	
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.		E	
				Dato	N.nr.		F	
Gransking	Lundve 21/6 66.-				Bet.		G	
Fasaderåd				Dato	N.nr.		H	
Bygn.råd					Bet.		I	
				Dato	N.nr.		J	
					Bet.		K	

FERDIGKONTROLL		
Puss- og innredningstillatelse		
Brukstillatelse		
Ferdigpes.		
Frist mangler		
Mangler rettet 24/8-66.		
Pipeattest		
Gateattest		
Vannattest		
Hageattest		
Fyringsanlegg		
Heiseattest		
Film		
Ferdigattest	5/9-66.	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H - K = diverse.

Sem & Stenersen E. Oslo Nr. 10 950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III *41 72 00

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f. eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Rivning av en lettvegg	Sven Brunsgt. 9	66/1490.
Bygningens art (f. eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e. l.).		Gårdsnr. / Bruksnr.
Byggherre: Indremisjonsselskapet	Adresse og telefonnr.: Staffeldtsgt. 4	205330

Herr
Snekker Ole Dalheim
Søkerens fagtittel og navn
Nils Hansgt. 90
Adresse
OSLO 4
Poststed
22512
Telefon nr.

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f. eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:
☒ Hele arb. ☐ Del av arb.

Arbeidet omfatter vesentlig:
☒ Trearbeid ☐ Murarbeid ☐ Arm. betong ☐ Betong ☐ Sstålkonstr. ☐ ☒ Rivning

For betongarbeider etter NS. 427 A angis etter oppgave fra konsulenten:
Spenningsklasse ☐ Utførelsesklasse ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndsverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 1/6-66

Ole Dalheim
Søkerens underskrift.

Erklæring fra byggherren:
Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 1/6-66

Det norske lutherske indremisjonsselskap
Byggherrens underskrift.

Fra bygningskontrollen:
Sendes tilbake til søkeren. Tillates å forestå arbeidet.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo, bygningskontrollen, den 17-6-1966
Hans Gulbrandsen

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngåes.

A. 9. 6000. R. A. 4395/64.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Sven Brunsgate 9	Journalnr.	86/460
Arbeidets og bygningens art	Bruksendring fra leiligheter til kontorer i 1. og 2. etg. samt ombygging leiligheter til hybelleiligheter i 3., 4. og 5. etg. m.m.	Innlevert	5.2.86
Byggherre	Det N. Luth. Indremisjonsselskap, P.B. 6830 St.Olavspl. Oslo 1		
Anmelder	Armoco A/S, Postboks 32, Brattlikollen 1106 Oslo 11.		

BH/BH

Oslo, den 15. mai 1986

1-2-3-4-5

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Approbasjonen omfatter bruksendring i 1. og 2. etasje samt oppdeling av leiligheter til hybler fra 3. til 5. etasje i en bygning bestående av 5 etasjer + kjeller med yttervegger av mur og trebjelkelag.

Idet bygningskontrollen har funnet å gi tillatelse som kreves ved vedtekt til bygningslovens § 91a, bokstav a og c, godkjennes byggemeldingen.

Det er konferert med brannvesenet:

Nye stålbjelker må beskyttes i A 60 konstruksjon.
Dører mrk. X i 1. og 2. etasje skal være B 30 S.
Alle dører til hybelleilighetene skal være B 30.
Dører mrk. R skal være B 60 S.
Dører mrk. U kan utbedres til B 30 standard og påsettes selvlukker.
Hver leilighet skal være egen branncelle.
Korridorvegger og leilighetsskillevegger skal utføres i konstruksjon A 60.
Eventuelt brennbart materiale på vegger og tak i trapperom og på tretrapps underside, skal kles med tennvernende kledning A 20.
Nye kledninger på vegger og himlinger skal være tennvernende A 10.
Det må installeres røykvarsler i hver leilighet. Jfr. kap. 31:4 i gjeldende byggeforskrifter.

Bad/WC og kjøkken må ventileres i henhold til byggeforskriftenes kap. 47.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Redegjørelse for statiske beregninger må innsendes.

Mekanisk ventilasjon må anmeldes særskilt.

Arbeidstilsynets godkjennelse må innhentes.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Sven Brunsgate 9	86/460	Se ark 1.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B¹ Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. Ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. **Arbeidstilsynets godkjenning må foreligge.**
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste iedd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve
overarkitekt

B. Hegna

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

Skj. B 17 B

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Armoco A/S
Postboks 32
Brattlikollen
1106 OSLO 11

Oslo den 18. februar 1991

Vår ref.	Jnr.	Distrikt	Saksbehandler
FM/BL.	86/0460	Midtre	Faezeh Mottahedeh

GNR/BNR : 209/0366, Sven Bruns gt. 9
ARBEIDSART: Bruksendr. fra leil.til kontorer m.m.
BYGGHERRE : Indremisjonsselskapet

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 6 og 7, approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Rømningsvei skal være egen branncelle. Vegger vist med blått må utføres i konstruksjon B 60, dører merket X må brannklassifiseres B 30.

Forøvrig er brannvesenets merker overført de nye tegninger.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 3 og 5, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll,

Sven Sandberg
Overark.

Faezeh Mottahedeh
avd.arkitekt

Sett 6/3-91 FB

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

V. 1, 2 mill.

Bruksendring fra leiligheter til kontorer i 1. og 2.etasje, samt ombygging leiligheter til hybelleiligheter i 3.4. og 5.etg. m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Sven Bruns gate 9		86/460

Byggherre

Det Norske Lutherske Indre-
misjonsselskap,
P.b.6830 St.Olavspl.
0130 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Leif Johannesen
Libakkfaret 2 B
1106 OSLO 11

Meldt GAB 9/3-89

AO/bs

Dato 8.3.89.

Saken behandles av: A.Ouedraogo.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.6.89 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Oversender brannvesenets brev datert 2.2.89 i forbindelse med ferdigbefaring. Bygningskontrollen henholder seg til dette.

2. Korrigerte plantegninger av 2. og 5.etg. må innsendes i 2 ekspl. for godkjennelse.

3. Underside av trappeløp i baktrapp må kles med tennvernende kledning KlA/INl eller kan brannhem. benyttes av godkjent malerfirma, attestasjon må foreligge.

4. Takhimling og vegger må kles med KlA/INl.

5. Vegg mellom trapperom og loft skal utføres i B 60 konstruksjon og dør skal være ny B 30 S.

6. Kjellervegg skal være i B 60 konstruksjon og dør ny B 30 S.

7. Ansvarshavende må redegjøre om leil.skillene i 3, 4 og 5.etg. tilfredstiller kravene i approbasjon hvor disse må utføres i A 60 konstruksjon.

8. Dører i hovedtrapp må utbedres til B 30 S.

9. Dør til bad i 5.etg. skal være B 30 S.

Vedlegg.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O.Davidsen

MO

Bygningsinspektør
for Anatole Ouedraogo

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Bruksendring fra leiligheter til kontorer i 1. og 2.etg.
Samt ombygging leiligheter til hybelleiligheter i 3., 4. og 5.etg. m.m.

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Sven Bruns gate 9		86/460

Byggherre

Det Norske Lutherske
Indremisjonsselskap
P.b. 6830 - St. Olavs pl.

0130 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Leif Johannesen
Libakkfaret 2 B

1106 OSLO 11

AO/tfn
Dato 12.6.1989
Saken behandles av: Anatole Ouedraogo

xxxx

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Bruksendring fra leiligheter til kontorer i 1. og 2.etg.
Samt ombygging leiligheter til hybelleiligheter i 3., 4. og 5.etg. m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sven Bruns gate 9		86/460

Byggherre

Det Norske Lutherske
Indremisjonsselskap
P.b. 6830 - St. Olavs pl.

0130 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Leif Johannesen
Libakkfaret 2 B

1106 OSLO 11

LOS/tfn

Dato 3.5.1991

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

For bygningssjefen

Bygningsinspekter
Leif O. Solheim

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

SKI C-16 ANDVORD

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.03.2024
	202451033 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marifat Abdugani	

Adresse:	SVEN BRUNS GATE 9	Eiendom:	209/366/0/0
Tiltakshaver:	Nordic Apartment AS	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til tiltak - Sven Bruns gate 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av balkonger, mottatt 23.01.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan S-2512 § 7 formål felles lekeareal**
- **plan- og bygningsloven § 29-4 minstekrav om avstand til nabogrense**

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter oppføring av balkonger mot bakgården i 2., 3., og 4. etasje, i Sven Bruns gate 9, bydel - Frogner.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Tidligere reguleringsplan S- 2255 vedtatt 07.01.1981 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformålet felles lekeareal blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Midlertidig forbud mot tiltak

Plan- og bygningsetaten viser til brev sendt 01.03.2024 om ønske å legge ned midlertidig forbud mot tiltak i Sven Bruns gate 9, sak 202452525. Det er varslet at vi har igangsatt arbeid med et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen. Varsel om midlertidig forbud mot tiltak er i forbindelse med bruksendring fra kontor til boliger i 1. og 2. etasje som vi mottok 27.02.2024, se sak 202318727.

Det er viktig å understreke at varselet om det midlertidige byggeforbudet kun omfatter bruksendring i 1. etasje. I dette spesifikke tilfelle har vi vurdert at fasadeendringene ikke vil påvirke den pågående vurderingen at et midlertidig byggeforbud, da fasadeendringer gjelder kun 2., 3., og 4. etasje.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Sven Bruns gate 9 er en velbevart klassisk murgårdsbebyggelse oppført i 1897. Eiendommen er registrert av Byantikvaren som gullistet og ligger i et område med nasjonale kulturminneinteresser. Den eksisterende fasaden mot bakgård er enkel i utforming uten ekstra dekor. Gårdsrommet er noe trang og har begrenset tilgjengelighet og synlighet.

Det foreslåtte tiltaket omfatter oppføring av fem balkonger på fasade mot bakgård. Balkongene utføres i svartlakkert varmforsinket stål med rekkverket i galvanisert og lakkert stål med 10 x 10 mm stående spiler.

Etaten vurderer at størrelsen på de foreslåtte balkongene vil ha en viss innvirkning på den eksisterende situasjonen. Samtidig anerkjenner vi at tiltaket er i tråd med retningslinjene som er fastsatt i balkongveilederen, og vi vurderer at balkongene ikke vil ha negative konsekvenser for de eksisterende kulturelle og antikvariske verdiene. Vi vurder at balkongene er plassert slik at de ikke tildekker eller kommer i konflikt med eksisterende elementer.

Plan- og bygningsetaten vurderer at prosjekterte balkonger hensyntar fasadenes opprinnelige komposisjon, og konkluderer med at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i forhold til seg selv og omgivelsen, jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Vi legger til grunn at tiltaket er prosjektert etter gjeldende tekniske krav, jf. 29-4 første ledd.

Dispensasjon

Minsteavstand fra balkongene til nabogrense vil bli 2,6 meter mot Welhavens gate 6 E, 209/415. Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra plan- og bygningsløven § 29-4 andre ledd

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er at den skal ivareta hensyn til blant annet brannsikkerhet, lys- og luftforhold, åpenhet mellom bygninger og ivareta naboers interesser best mulig.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at brannsikkerhet mellom eiendommene ivaretas i henhold til gjeldende forskrifter gjennom prosjekteringen av tiltaket.

Balkongen blir oppført med en avstand på 2,6 meter til nabogrensen. Det er verdt å merke seg at i eiendomsgrensen står det en gavlvegg, som betyr at tiltaket ikke berører naboen i Welhavens gate 6E, 209/415. Vi mener at hensynet til naboen ikke blir vesentlig tilsidesatt, ettersom det er en gavlvegg i eiendomsgrensen, og det vil ikke oppstå innsyn eller sjenanse.

Med dette som bakgrunn anser vi at de mest betydningsfulle hensynene i dette tilfellet er lys og luft mellom bebyggelsen. Etaten vurderer at størrelsen på de ønskede balkongene kan ha en viss

innvirkning på det allerede trange gårdsrommet. Samtidig tar vi hensyn til at grensene her er mot en gavlvegg, og at balkongen er utformet med en transparent løsning og en enkel utforming, noe som ikke vil ha en vesentlig negativ innvirkning på lys- og luftforholdene.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen med å innvilge dispensasjon er at boenheten som får balkong vil få privat uteoppholdsareal, som vil gi brukerne økt bokvalitet. Ulempen ved prosjektet er at tiltaket er oppført nærmere enn 4 meter mot nabogrensen. Men i dette konkrete tilfellet vurderer vi at det er vanskelig å unngå dette i indre by der bygårder står side om side og nærheten til naboen er uunngåelig.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen S- 2512 § 7 formål flate felles lekeareal, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-2512 § 7

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er at områdene i kvartalet brukes til fellesareal for lek og beboerne i kvartalet.

I dette konkrete tilfelle er det ønskelig å oppføre balkonger i 2., 3., og 4. etasje mot bakgården. Balkongene i 2. etasje har dybde på 1,2 m og oppføres ca. 4,6 m over bakkeplan. Plan- og bygningsetaten vurderer at oppføring av balkonger over bakkeplan har minimal innvirkning på de eksisterende fellesområdene for lek og rekreasjon for beboerne.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelen med å innvilge dispensasjon er at boenheten som får balkong vil få privat uteoppholdsareal, som vil gi brukerne økt bokvalitet. Ulempen ved prosjektet er at tiltaket er oppført på området som er regulert til felles lekeareal. Men i dette konkrete tilfelle vurderer vi at det er vanskelig å unngå dette, spesielt med tanken på den tette bebyggelsen i sentrale byområder.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202451033			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Plan 2 etasje	B2321-01	04.12.2023	1/13
Plan 3 etasje	B2321-02		1/14
Plan 4 etasje	B2321-03	04.12.2023	1/15
Snitt	B2321-06	04.12.2023	1/16
Fasade 1	B2321-04	04.12.2023	1/17
Fasade 2	B2321-05	04.12.2023	1/18

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202451033	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
979546483 BALKONGTEAM AS	PRO - Prosjektering for hele tiltaket, unntatt konstruksjonssikkerhet, tkl.2
979546483 BALKONGTEAM AS	UTF - Utførelse av hele tiltaket, tkl.2
922946469 HUKON AS	PRO - Konsturksjonssikkerhet, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

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

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

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marifat Abdugani - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling bygge- og eiendomssaker
enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Nordic Apartment AS, Sven Bruns gate 9, 0166 OSLO

Daxaro Norge AS
Lilleakerveien 31, oppgang B
0283 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.01.2024
Liv Harr	202318491 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SVEN BRUNS GATE 9	Eiendom:	209/366/0/0
Tiltakshaver:	NORDIC APARTMENT AS	Søker:	Daxaro Norge AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til tiltak – Sven Bruns gate 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring og innlemmelse av fellesareal i eksisterende boenheter mottatt 18.12.2023.

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder bruksendring og innlemmelse av fellesareal i eksisterende boenheter i 3.-5. etasje i Sven Bruns gate 9, i bydel Frogner. Det etableres i tillegg et nytt takvindu.

Bruksendring	H0502 – Bruksendring av boder til bad og soverom
Innlemmelse av fellesareal og utvidelse av eksisterende boenheter	H0304 – Utvidelse av leilighetsareal H0305 – Utvidelse av leilighetsareal H0404 – Utvidelse av leilighetsareal H0405 – Utvidelse av leilighetsareal H0502 –Åpning av planløsning i stue

	H0505 – Utvidelse av leilighetsareal
Fasadeendring	H0506 – Nytt takvindu (1,0 x 1,0 m)

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Sven Bruns gate - Hegdehaugsveien - Welhavens gate - Holbergs plass er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 - Kommuneplan 2015.

Eiendommen er på Byantikvaren sin gule liste over bevaringsverdige bygg.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Nabosamtykke

Det er innhentet nabosamtykke fra eier av eiendom med gnr. 209 og bnr. 69 for etablering av takvindu 1,5 meter fra felles nabogrense datert 12.11.2023.

Uttalelse fra Byantikvaren

Byantikvaren har ingen merknader til forslaget om å etablere et nytt takvindu i leilighet H0506. Vi viser til vedlagt dokument av 03.01.2024 i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Bruksendring

I leilighet H0502 bruksendres bod til bad og soverom. Generelle krav til dagslys og takhøyde er ivaretatt. Rømningssituasjonen endres ikke som følge av bruksendringen. Leiligheten vil ha en funksjonell planløsning etter gjennomført tiltak, og vi godkjenner derfor omsøkt bruksendring.

Utvidelse av leilighetsareal

Leiligheter i tredje, fjerde og femte etasje utvides ved at deler av fellesareal innlemmes i boenhetene. Innlemmelsene medfører at eksisterende romarealer utvides, men medfører ikke etablering av nye separate rom. Innlemmelsene bidrar til at leilighetene får større bruksareal, noe som i seg selv kan bidra til bedre bokvalitet. Vi legger til grunn at det foreligger privatrettslig tillatelse til å innlemme deler av fellesarealene.

Takvindu

Plan- og bygningsetaten stiller seg bak Byantikvaren sin vurdering og finner at takvinduet er i henhold til pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Konstruksjonssikkerhet

Ansvarlig søker har i dokument av 10.01.2024 redegjort for valg av tiltaksklasseplassering for konstruksjonssikkerhet. Det argumenteres for at tiltaket ikke berører byggets hovedbæresystem. Vi legger søkers opplysninger til grunn og har derfor ikke bedt om obligatorisk uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet, jf. SAK10 § 14-2.

Brannsikkerhet

Det er sendt inn en faglig redegjørelse fra Sigurd Hoelsbrekken vedrørende tiltaksklasseplassering for brannsikkerhet. Arbeidet berører i liten grad rømningsveier og personsikkerhet. Oppgaven begrenser seg til å bestemme brannmotstand til brannskillende bygningsdeler. Konklusjonen er at tiltakets kompleksitet er liten og dermed kan plasseres i tiltaksklasse 1. Plan- og bygningsetaten har tillit til den faglige begrunnelsen og aksepterer derfor tiltaksklasse 1 for brannsikkerhet i denne saken.

Tekniske krav

Dere har ikke søkt om unntak eller dispensasjon og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202318491			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3 etasje	A20-04	18.12.2023	1/22
Plan 4 etasje	A20-05	18.12.2023	1/23
Plan 5 etasje	A20-06	18.12.2023	1/24
Snitt A-A	A30-102	18.12.2023	1/25
Fasade nordøst	A40-104	18.12.2023	1/26
Situasjonsplan	A10-1	08.01.2024	5/4

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202318491	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
914043921 BENKI AS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner - Tiltaksklasse 1
998052084 BTI KONSULT AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet - Tiltaksklasse 2
915677274 DAXARO NORGE AS	SØK - Hele tiltaket - Tiltaksklasse 1 PRO - Arkitektur - Tiltaksklasse 1
913529979 NORSK RØRSERVICE AS	PRO - Sanitærinstallasjoner - Tiltaksklasse 1 UTF - Sanitærinstallasjoner - Tiltaksklasse 1
979980809 SIVILINGENIØR SIGURD HOELSBREKKEN	PRO - Brannkonsept - Tiltaksklasse 1
999146635 UAVHENGIG KONTROLL OSLO AKERSHUS AS	KONTROLL - Våtrom - Tiltaksklasse 1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

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

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
NORDIC APARTMENT AS, Terningbekk 2, 0272 OSLO

Kgl. V Dbnr. 9268 den 7/11 1955

ERKLÆRING

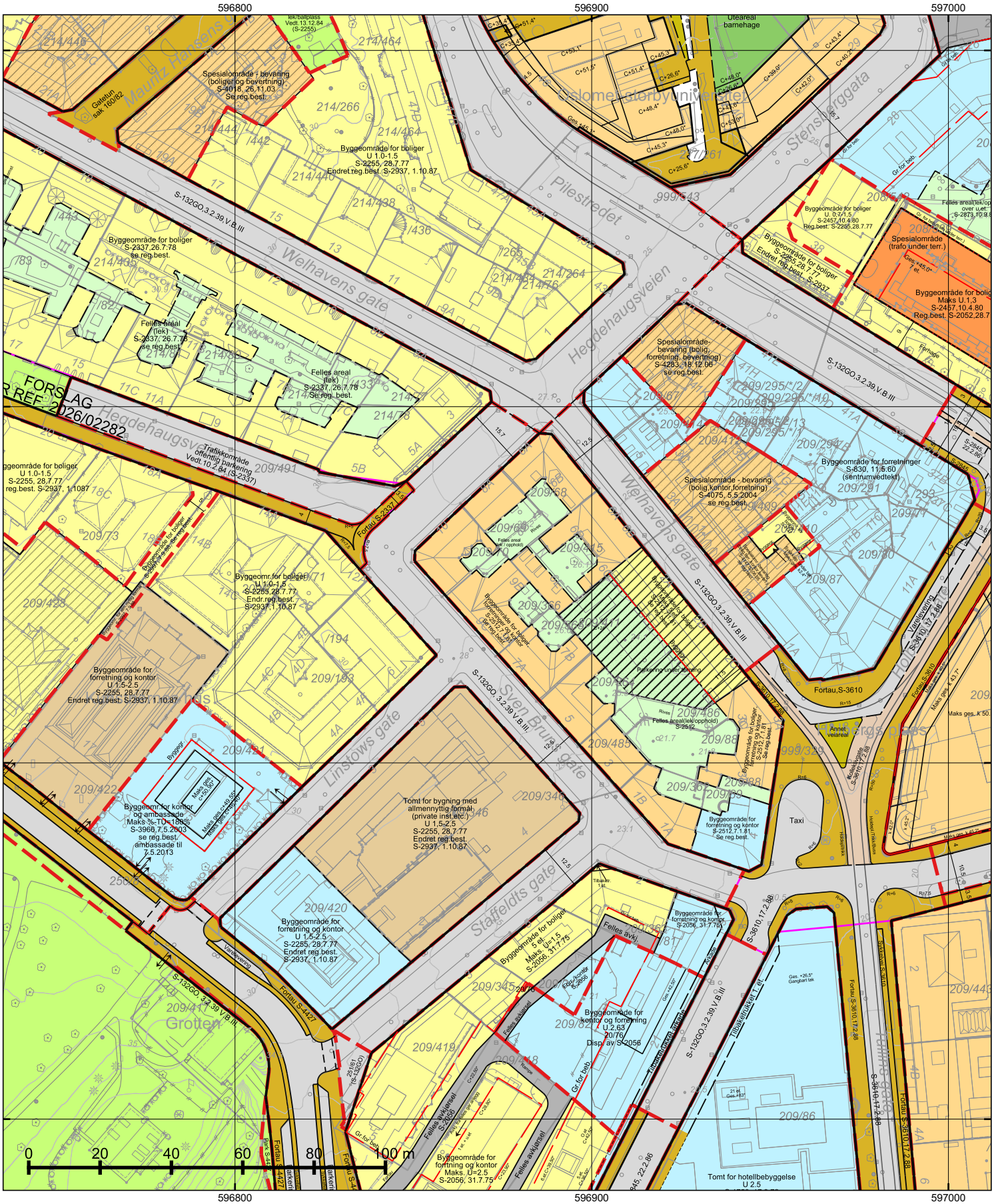
Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 9 Sven Dunvgd. ..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 7.11. 1955.

..... Skjøteinnehaver.

..... Eier



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

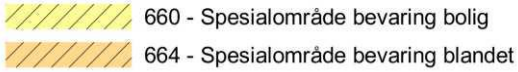
PlottID/Best.nr: 162379/ 86538911
Deres ref.:
Adresse: Sven Bruns gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/366

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





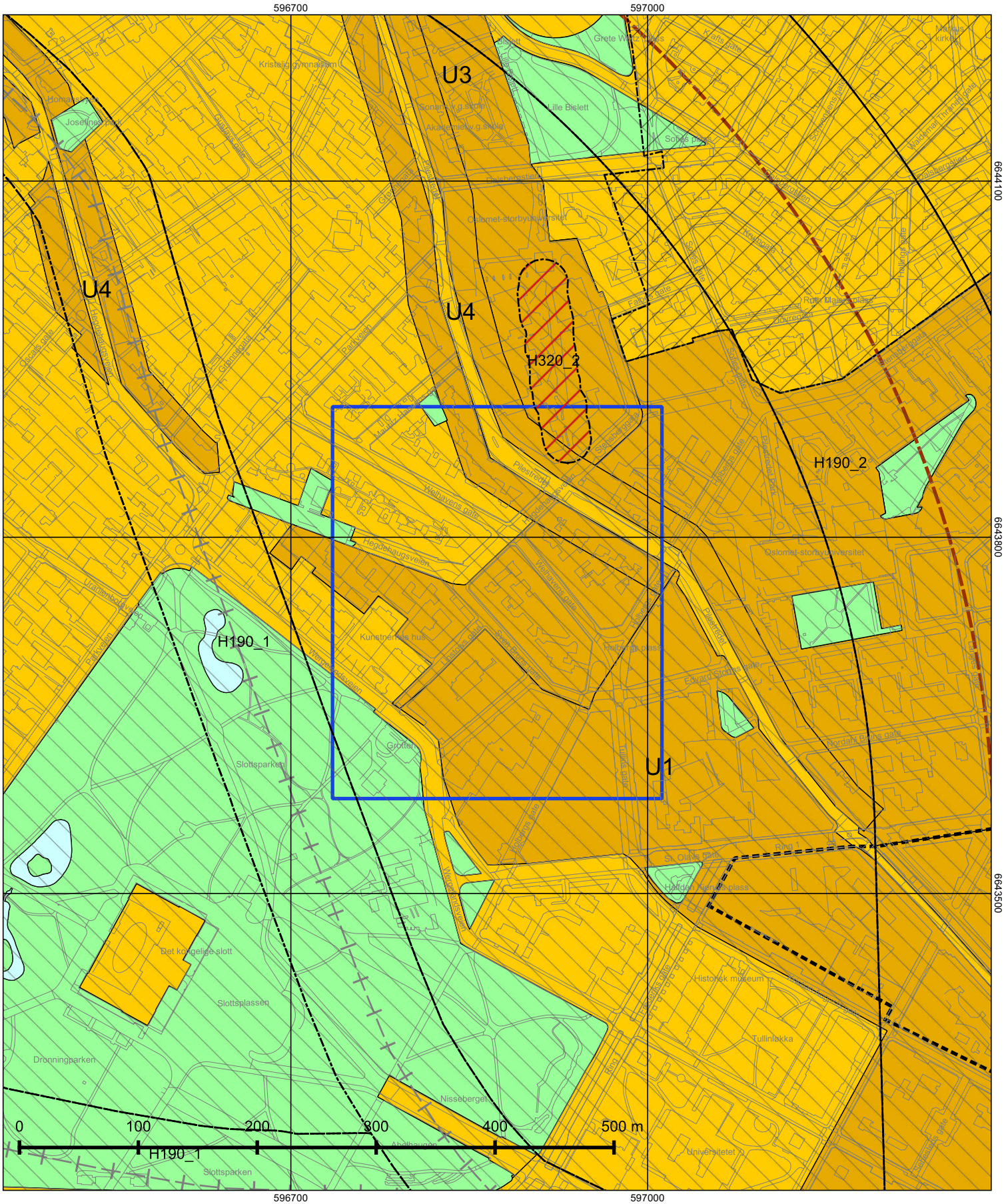
RbBevaringGrense

70 - Felles avkjørsel
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
324 - Veigrunn under bru
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Underjordisk anlegg
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162379/86538911
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

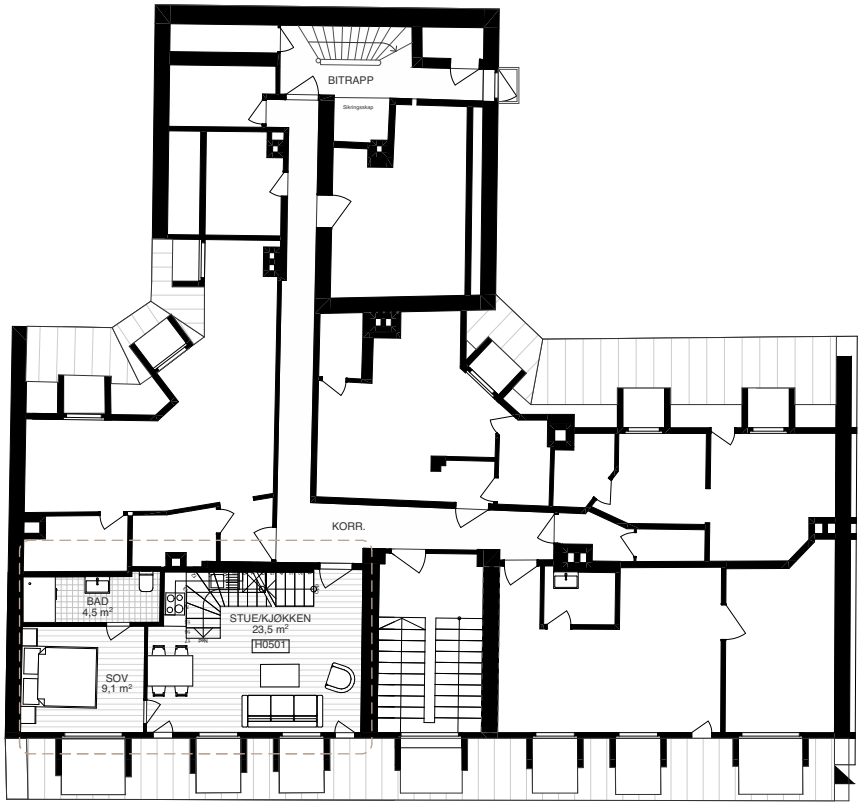
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

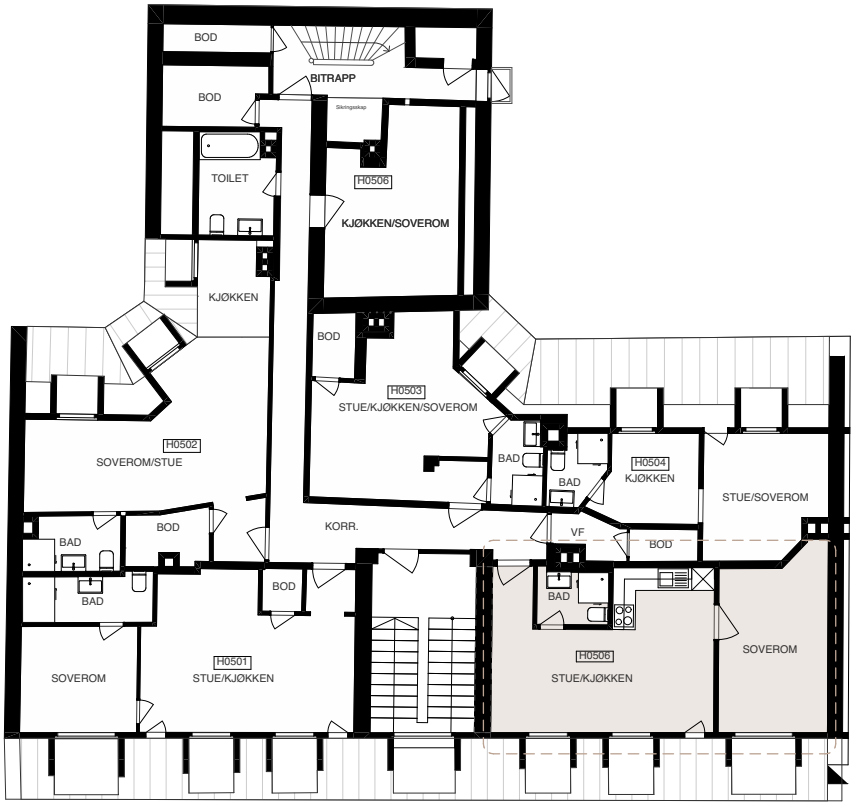






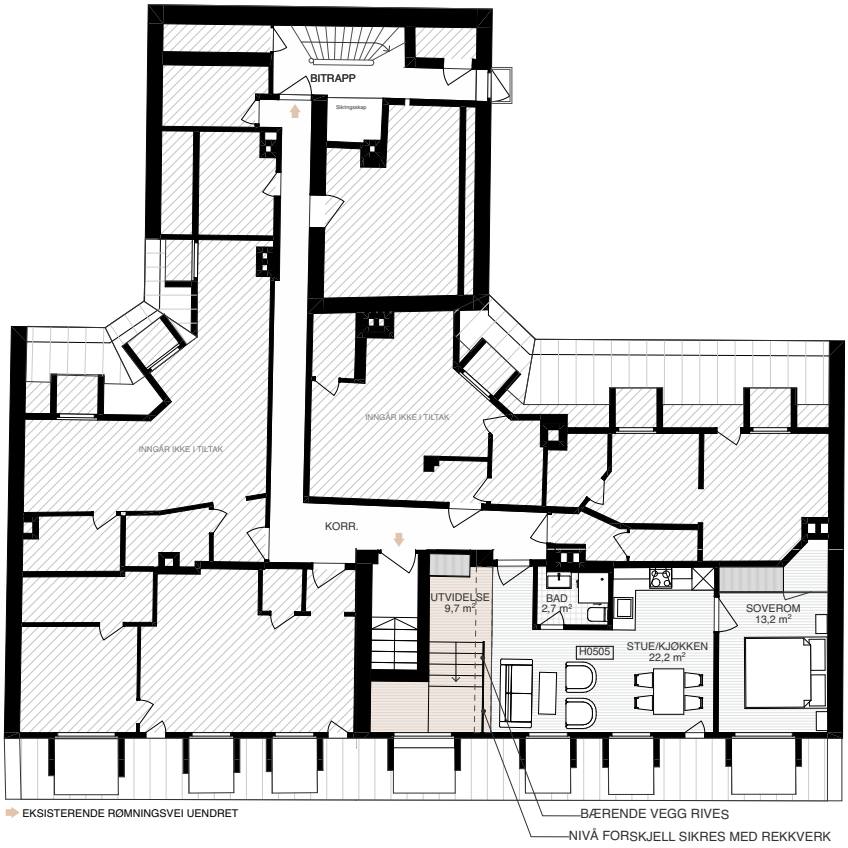


Notater:	Tegning:	Tegnings No:	Fase:	Dato:	Rev:	Fase:	Dato:	Rev:		
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet. Det tas forbehold om at mål kan avvike.	Ny plan 5. etg	250	Forhåndskonferanse							ātt ARKITEKTUR
UTF må følge TEK eller VTEK med mindre annet er spesifisert.			Nabovarsel	30.01.2025	A				Målestokk: 1:100 @ A3	25.02.2025
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Adresse:	Tiltakshaver:	Søknad om tillatelse til tiltak	25.02.2025	A				Kontakt:	
	SVEN BRUNS GATE 9, OSLO	SIKKE-CATHRIN DUGGAN							**E** info@att-ark.no | **T** 469 37 973 | LOH	

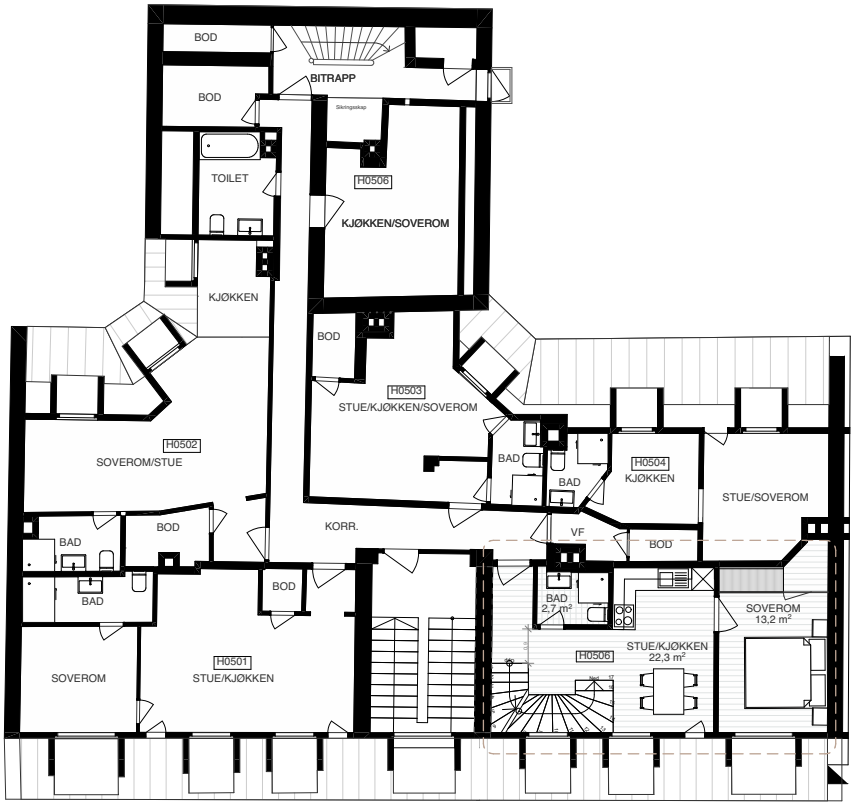


SØKNADENS GYLDIGHETSOMRÅDE

Notater:	Tegning:	Tegnings No:	Fase:	Dato:	Rev:	Fase:	Dato:	Rev:		
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet. Det tas forbehold om at mål kan avvike.	Eksisterende plan 5. etg	150	Forhåndskonferanse	–	–					ātt ARKITEKTUR
UTF må følge TEK eller VTEK med mindre annet er spesifisert.			Nabovarsel	01.10.2024	A				Målestokk: 1:100 @ A3	28.10.2024
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Adresse:	Tiltakshaver:	Søknad om tillatelse til tiltak	28.10.2024	A				Kontakt:	
	SVEN BRUNS GATE 9, OSLO	MARTIN TOMREN							**E** info@att-ark.no | **T** 469 37 973 | LOH	

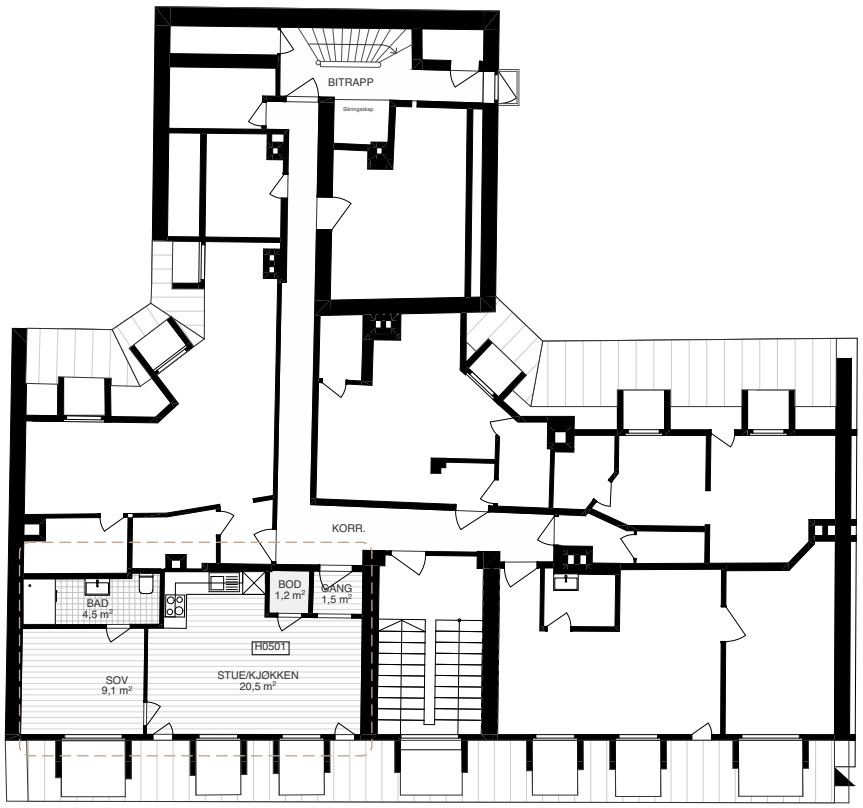


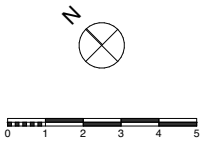
Notater:	Tegning:	Tegnings No:	Fase:	Dato:	Rev:	Fase:	Dato:	Rev:		
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet. Avvik kan forekomme	Ny plan 5. etg	250	Revisjon/ avgrensning av søknadens gyldighetsområde	31.10.2024	B					ātt ARKITEKTUR
UTF må følge TEK eller VTEK med mindre annet er spesifisert.									Målestokk: 1:100 @ A3	13.02.2025
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Adresse:	Tiltakshaver:							Kontakt:	
	SVEN BRUNS GATE 9, OSLO	MARTIN TOMREN							**E** info@att-ark.no | **T** 469 37 973 | LOH	



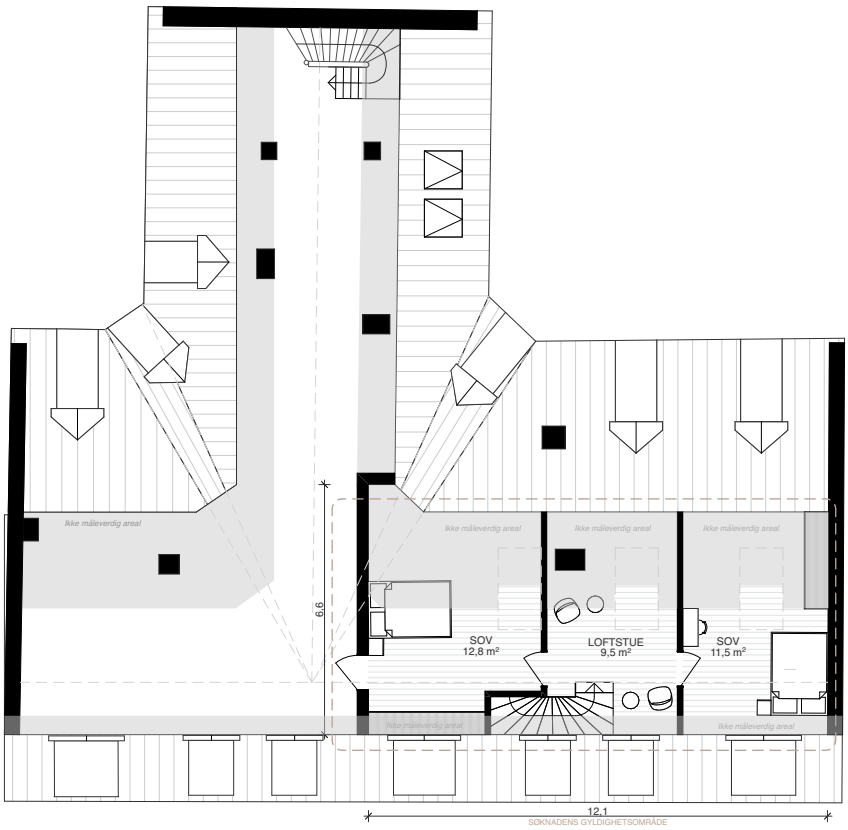
SØKNADENS GYLDIGHETSOMRÅDE

Notater:	Tegning:	Tegnings No:	Fase:	Dato:	Rev:	Fase:	Dato:	Rev:		
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet. Det tas forbehold om at mål kan avvike.	Ny plan 5. etg	250	Forhåndskonferanse	–	–					ātt ARKITEKTUR
UTF må følge TEK eller VTEK med mindre annet er spesifisert.			Nabovarsel	01.10.2024	A				Målestokk: 1:100 @ A3	28.10.2024
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Adresse:	Tiltakshaver:	Søknad om tillatelse til tiltak	28.10.2024	A				Kontakt:	
	SVEN BRUNS GATE 9, OSLO	MARTIN TOMREN							**E** info@att-ark.no | **T** 469 37 973 | LOH	





Notater:	Tegning:	Tegnings No:	Fase:	Dato:	Rev:	Fase:	Dato:	Rev:		
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet. Det tas forbehold om at mål kan avvike.	Eksisterende plan 5. etg	150	Forhåndskonferanse							ātt ARKITEKTUR
UTF må følge TEK eller VTEK med mindre annet er spesifisert.			Nabovarsel	30.01.2025	A				Målestokk: 1:100 @ A3	25.02.2025
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Adresse:	Tiltakshaver:	Søknad om tillatelse til tiltak	25.02.2025	A				Kontakt:	
	SVEN BRUNS GATE 9, OSLO	SIKKE-CATHRIN DUGGAN							E info@att-ark.no | T 469 37 973 | LOH	



Notater:	Tegning:	Tegnings No:	Fase:	Dato:	Rev:	Fase:	Dato:	Rev:		
NB! Alle mål må kontrolleres på stedet. Det tas forbehold om at mål kan avvike.	Ny plan Loft	260	Forhåndskonferanse	–	–					ātt ARKITEKTUR
UTF må følge TEK eller VTEK med mindre annet er spesifisert.			Nabovarsel	01.10.2024	A				Målestokk: 1:100 @ A3	08.01.2025
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Adresse:	Tiltakshaver:	Søknad om tillatelse til tiltak	28.10.2024	A				Kontakt:	
	SVEN BRUNS GATE 9, OSLO	MARTIN TOMREN	Omprosjektering	08.01.2025	B				**E** info@att-ark.no | **T** 469 37 973 | LOH	

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614743739
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
938419264	MISJONSALLIANSEN		Postboks 6863 St Olavsplass, 0130 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	209	366

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	209	366	0	1	48 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	2	35 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	3	19 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	4	20 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	5	24 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	6	31 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	7	49 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	8	49 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	9	35 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	10	19 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	11	20 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	12	23 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	13	32 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	14	49 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	15	37 / 1130	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	209	366	0	16	33 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	17	23 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	18	24 / 1130	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	209	366	0	19	40 / 1130	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 1342041 Tinglyst: 19.04.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1342041/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	209	366	0	20	272 / 1130	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	209	366	0	21	222 / 1130	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	209	366	0	22	26 / 1130	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1342041/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:36

16.04.2024 NASH

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Søknad om seksjonering

RETT KOPI

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo Kommune	Plan- og bygningsetaten. Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Nasibeh Hoseini 45878914

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Killingnuten AS v/ Oscar Hellenes	827 645 222	o@hellenesinvest.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Terningbekk 2	0272	Oslo	98089424

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
301	Oslo Kommune	209	366	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
938 419 264	Misjonsalliansen	1/1

* 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	48		13	B	32	~~B~~	25				37				49			
2	B	35		14	B	49		26				38				50			
3	B	19	~~B~~	15	B	37	B	27				39				51			
4	B	20	~~B~~	16	B	33	~~B~~	28				40				52			
5	B	24		17	B	23		29				41				53			
6	B	31		18	B	24		30				42				54			
7	B	49		19	B	40	B	31				43				55			
8	B	49		20	N	272	B	32				44				56			
9	B	35		21	N	222	B	33				45				57			
10	B	19	~~B~~	22	N	26	~~B~~	34				46				58			
11	B	20	~~B~~	23				35				47				59			
12	B	23		24				36				48				60			

** Sum tellere: 1130 ** Nevner = 1130

Dato	Innsenderens underskrift
30.10.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

** Endret etter avtale med søker (Oscar Hellenes) 15.02.2024/NASH.
* Endret etter avtale " " " 09.04.2024/NASH.

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
30.10.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

* 10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 30.10.2023		Søren Oscar Hellenes (Fullmakt vedlagt) For Nordic Apartment AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
301	Oslo Kommune	209	366	

Dato	Underskrift	Stempel
5/3-2024	Inger Dyås	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
30.10.2023	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Endret etter avtale med Søker (Oscar Hellenes) 15.02.2024 /NASH

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

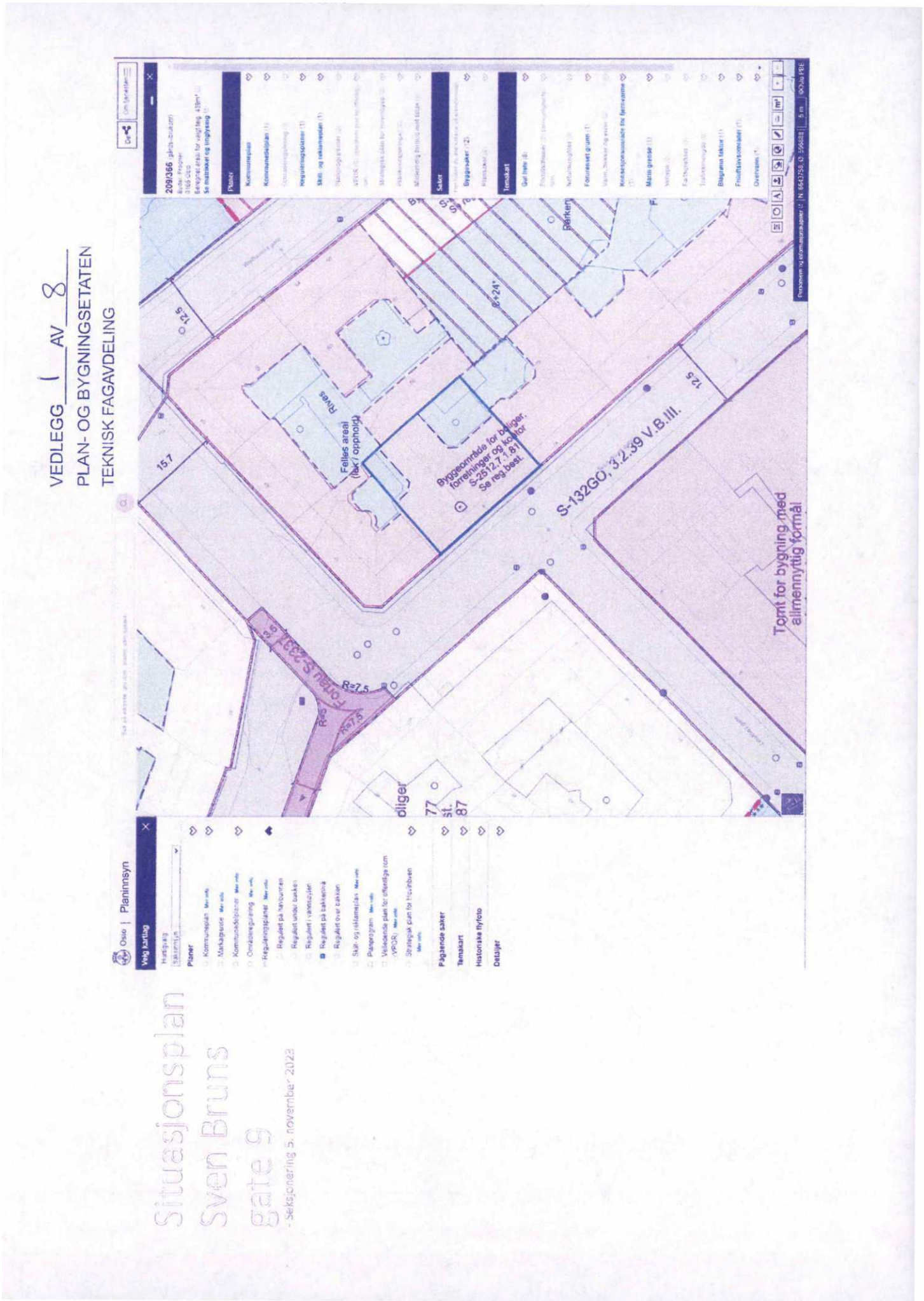
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

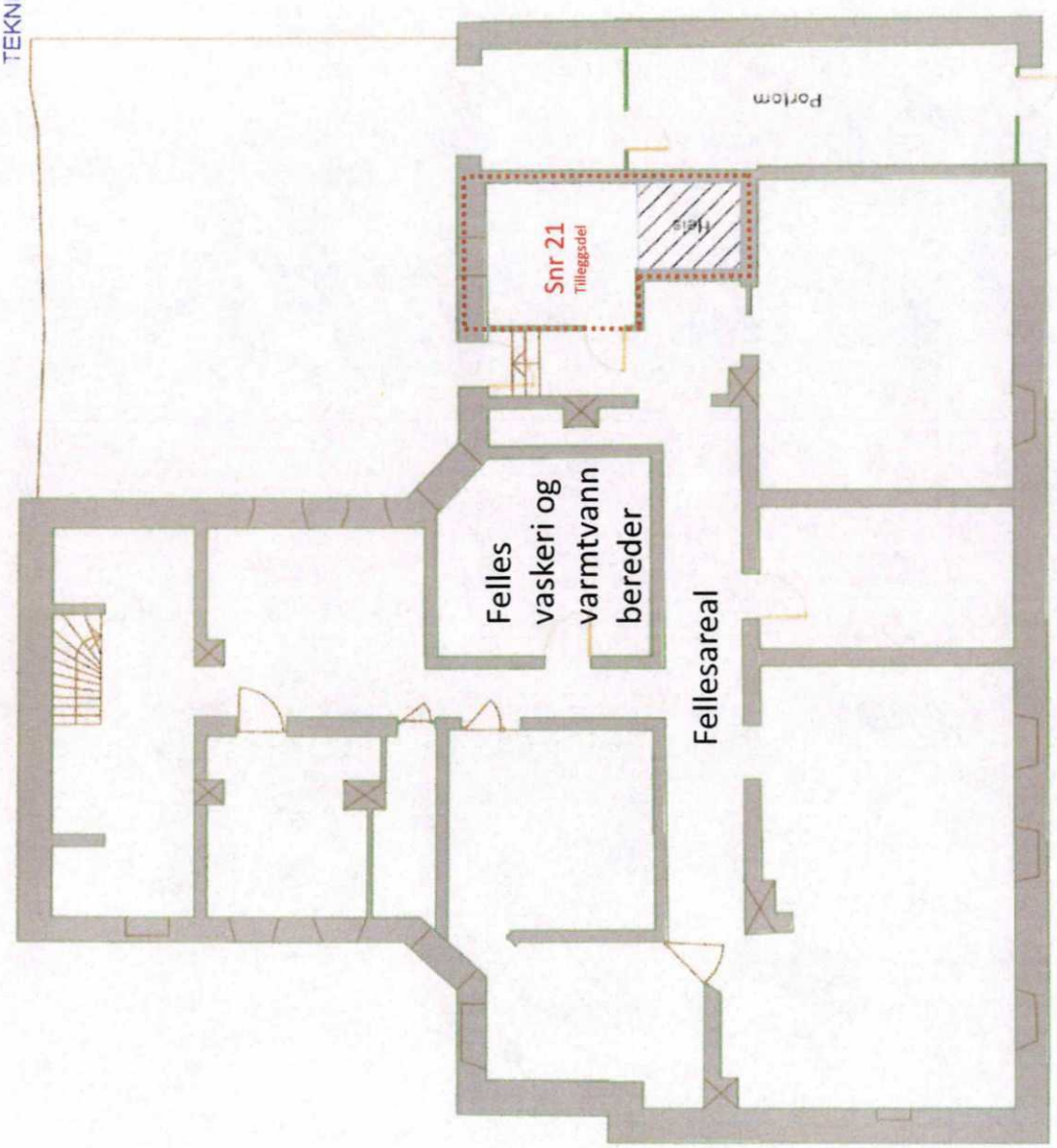
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
30.10.2023	


VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Situasjonsplan
Sven Bruns
gate 9
- Seksjonering 5. november 2025
Oslo | Planinnsyn
Velg kartlag
Planer
Pågående saker
Tematkart
Historiske flyfoto
Ortofoto
Saker
Byggesaker (2)
Tematkart
Grøntområder
Parken
Felles areal (lek / opphold)
Byggeområde for boliger, forretninger og kontor S-2512.7.1.81 Se reg.best.
S-132GO, 3.2.39 V.B.III.
Torget S-2331.5
Tomt for bygning med allmennyttig formål
R=7.5
R=6
12.5
15.7
77
87

VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

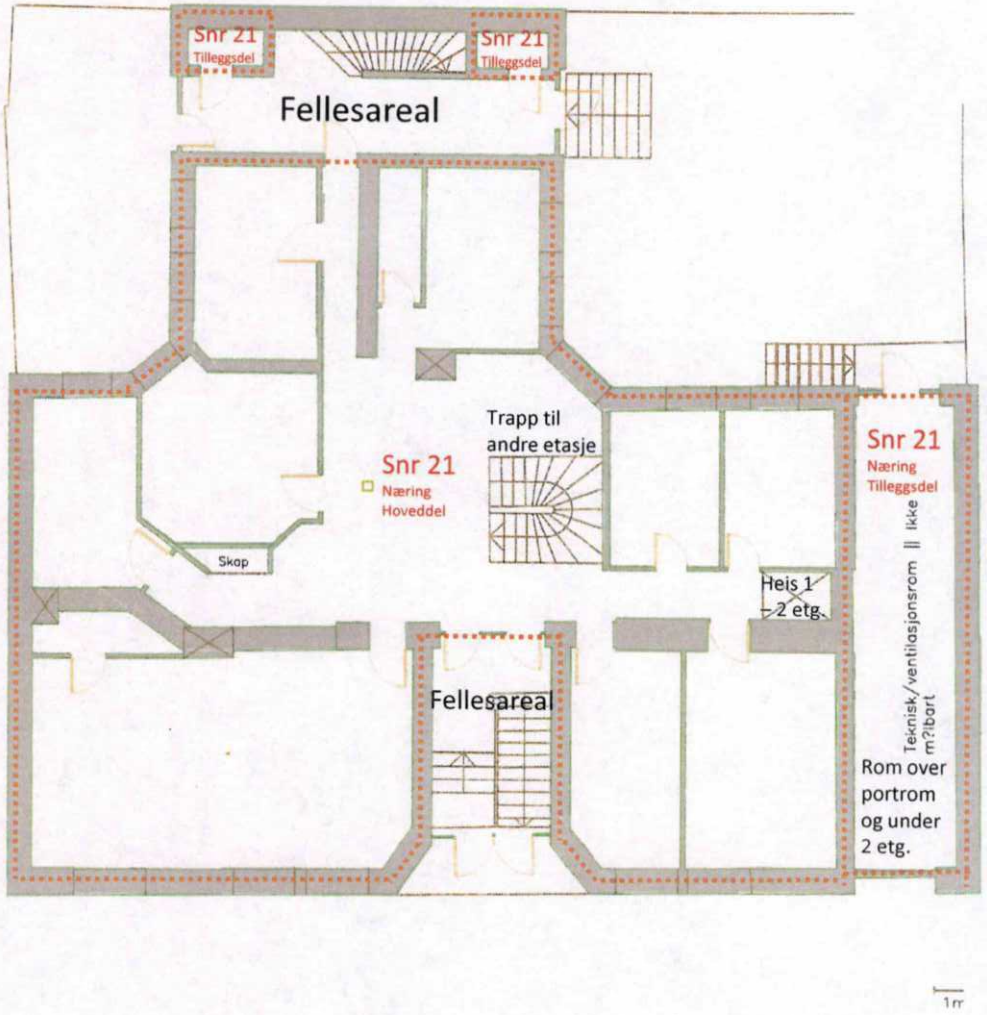


Sven Bruns gate 9
- Seksjonering 5. november 2023
Kjeller

VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

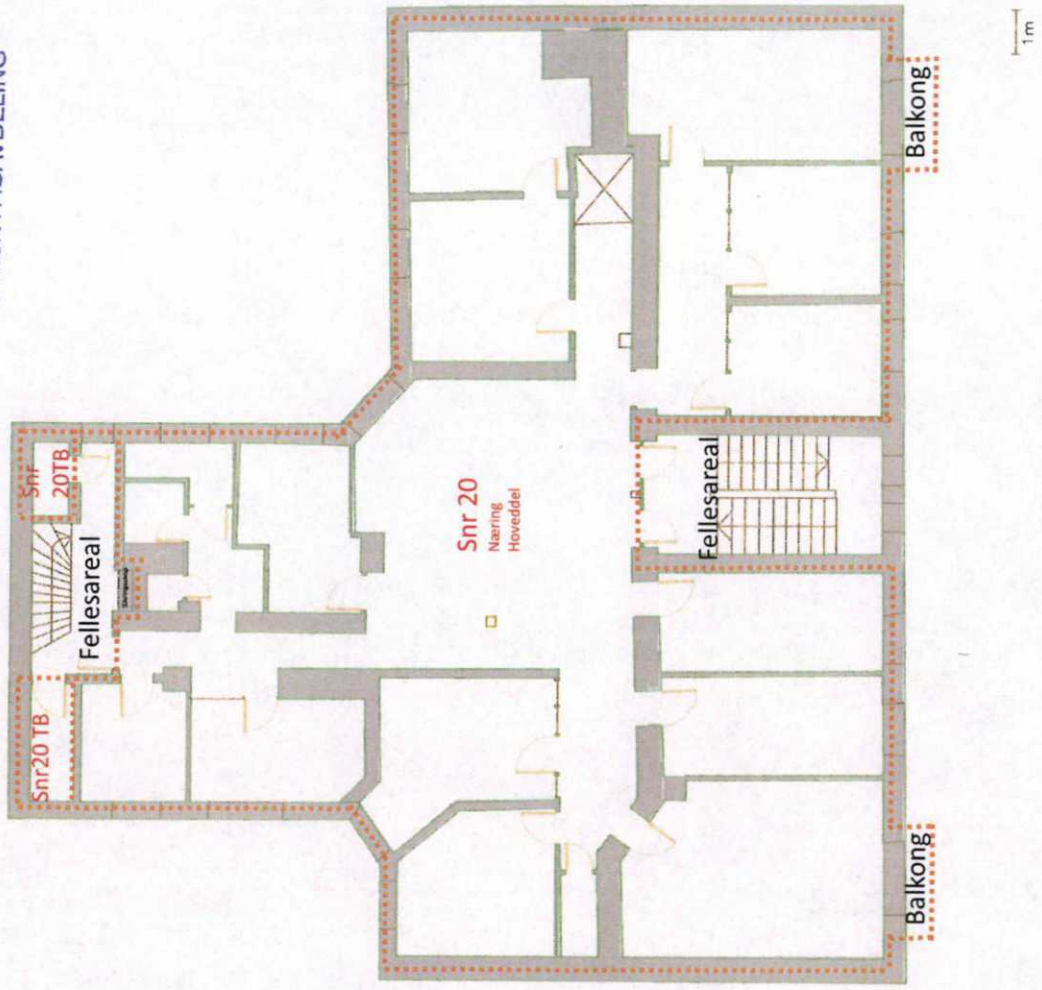
Sven Bruns gate 9

- Seksjonering 5. november 2023
1 etg



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1342041/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:36

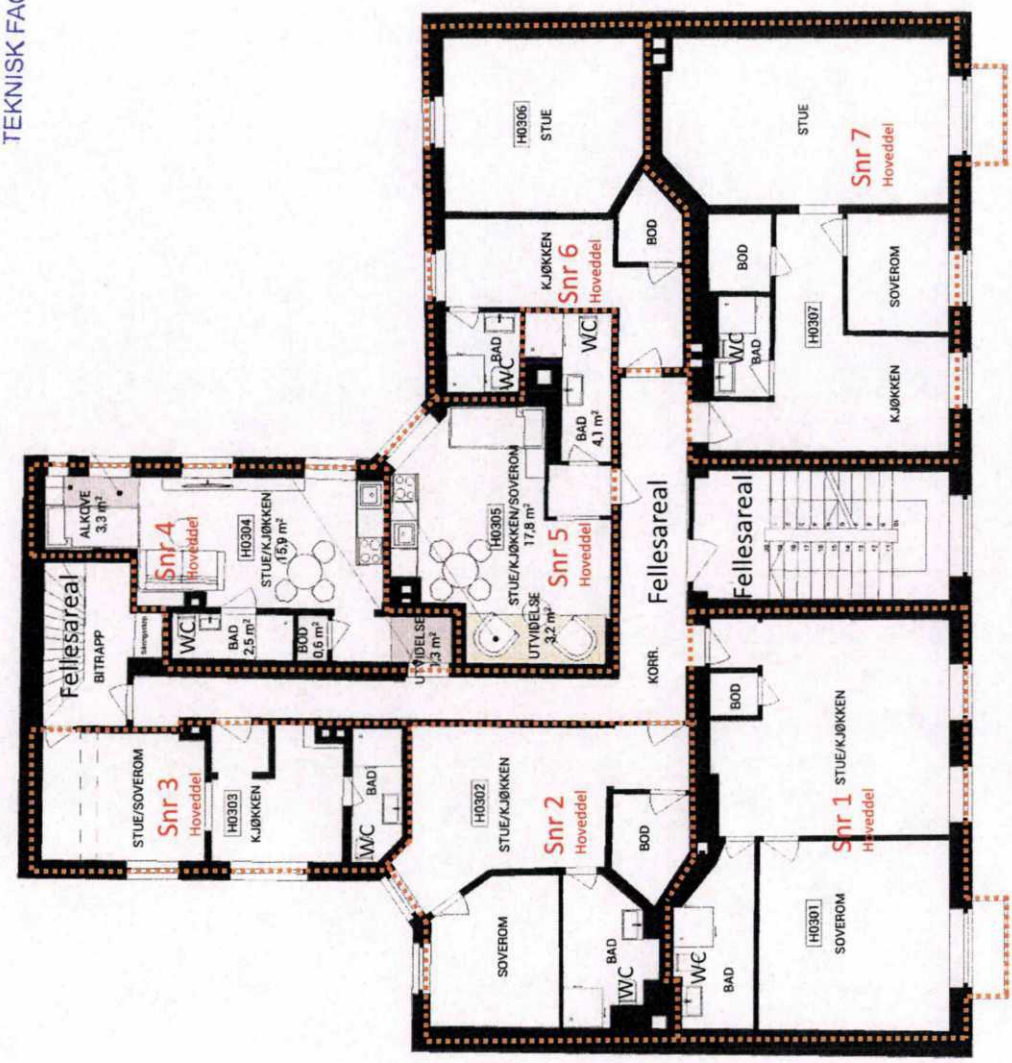
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Sven Bruns gate 9

- Seksjonering 5. november 2023
2 etg

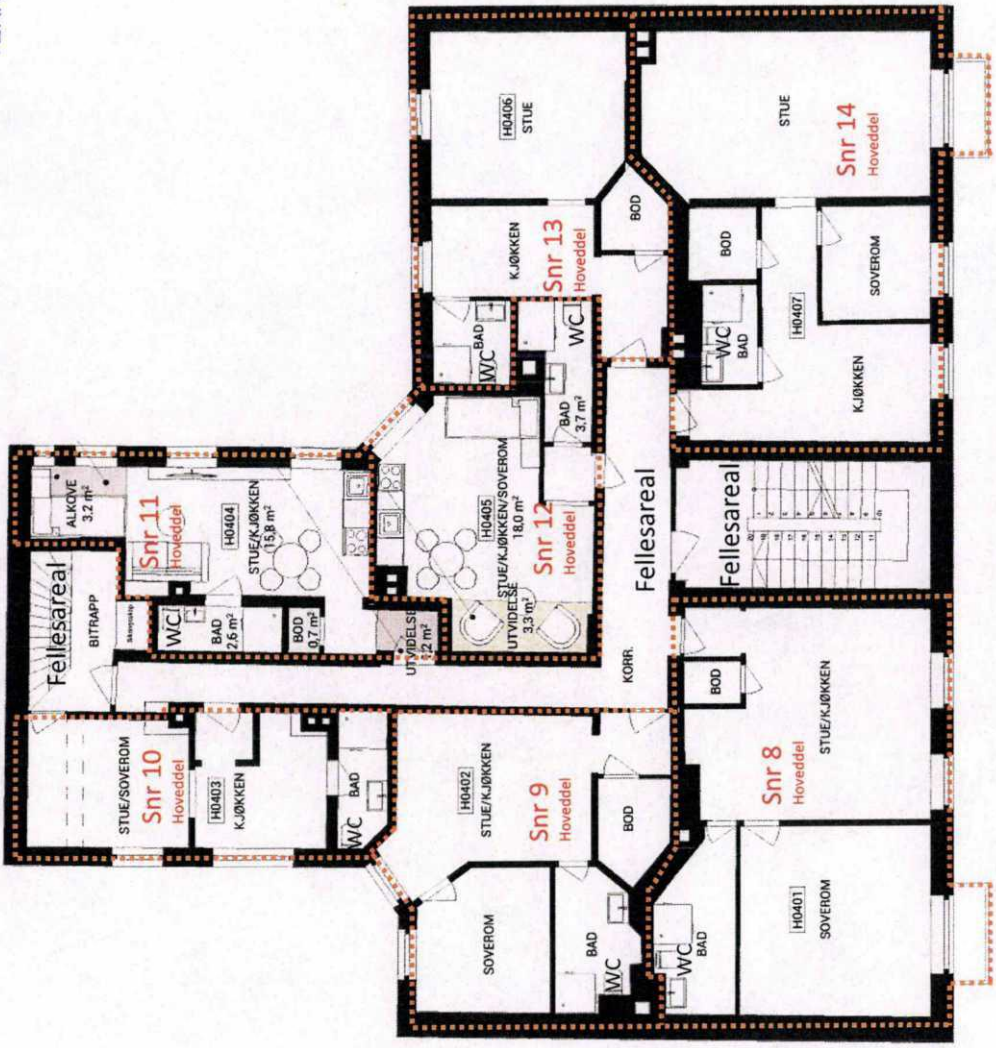
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Sven Bruns gate 9
Seksjonering
Plan 3

NY PLAN 3. ETASJE

VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



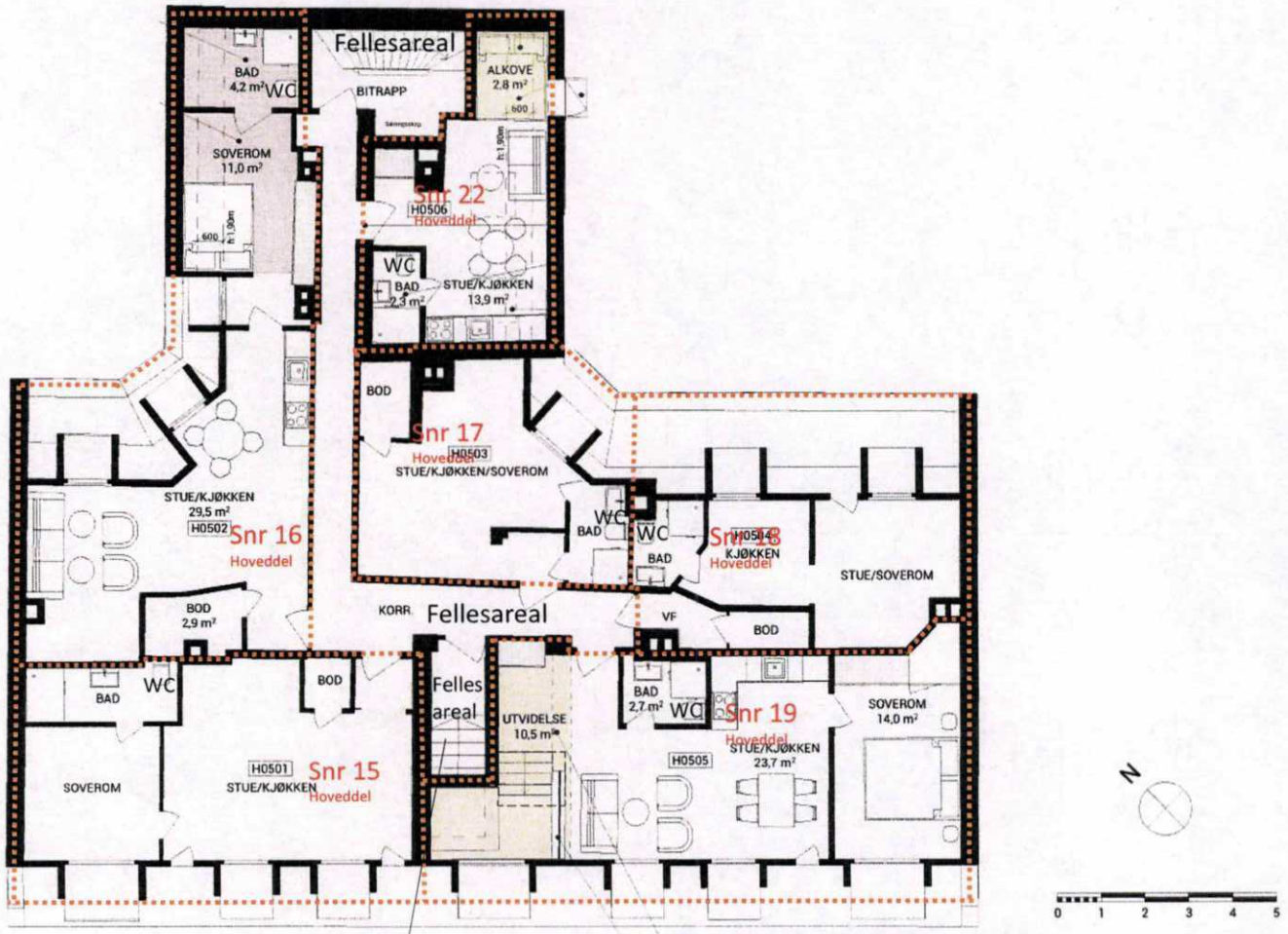
Sven Bruns gate 9
Seksjonering
Plan 4

NY PLAN 4. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1342041/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:36

VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Sven Bruns gate 9
Seksjonering
Plan 5



Trappeløp skal ha fri takhøyde og bredde iht. krav.

Gulvhøyde skal holdes slik at trappeløp under har fri takhøyde iht. krav.

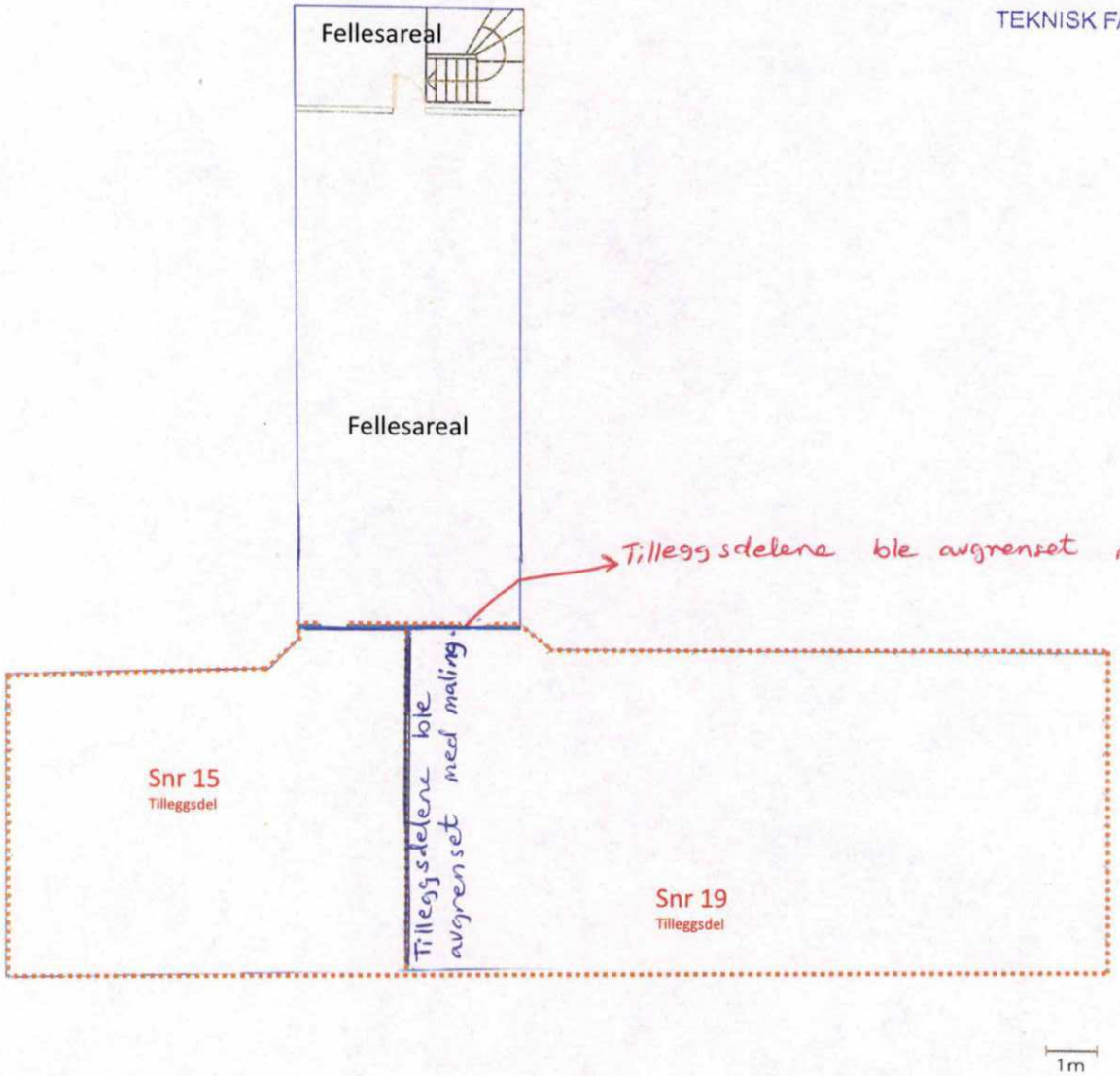
NY PLAN 5. ETASJE

1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1342041/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-31 11:36

VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Sven Bruns gate 9
Seksjonering
Loft

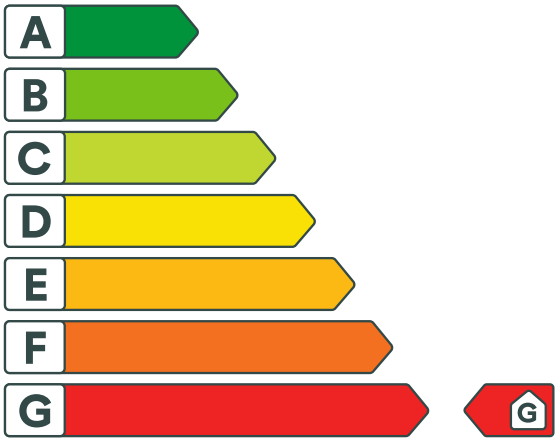


*Endret etter avtale med søker (Oscar Hellenes) 05.03.2024/OVAIH

Energiattest



Adresse **Sven Bruns gate 9C, 0166 OSLO**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343791**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80490909**
Gårdsnummer **209**	Bruksnummer **366**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0502**



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 **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **602,25**

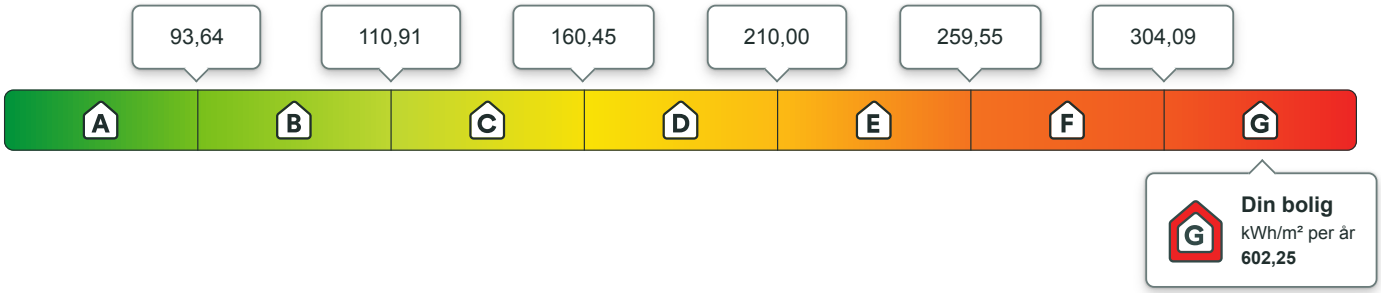
Sven Bruns gate 9C, 0166 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 499,10	**602,25**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sven Bruns gate 9C, 0166 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sven Bruns gate 9C, 0166 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Sven Bruns gate 9C

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 214 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Radisson Blu Scandinavia Linje FB5A, FB5B	2 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	2 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

BARNEHAGER

Bygården barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (1-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Holbergs Plass	3 min
Joker Parkveien Oslo	4 min

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

VARER/TJENESTER

Paleet Karl Johan	10 min
Vitusapotek Holbergs Plass	3 min
Vinmonopolet Paleet	10 min

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
Lille bislett	8 min
Treningshuset	5 min
EVO Oscarsgate	8 min

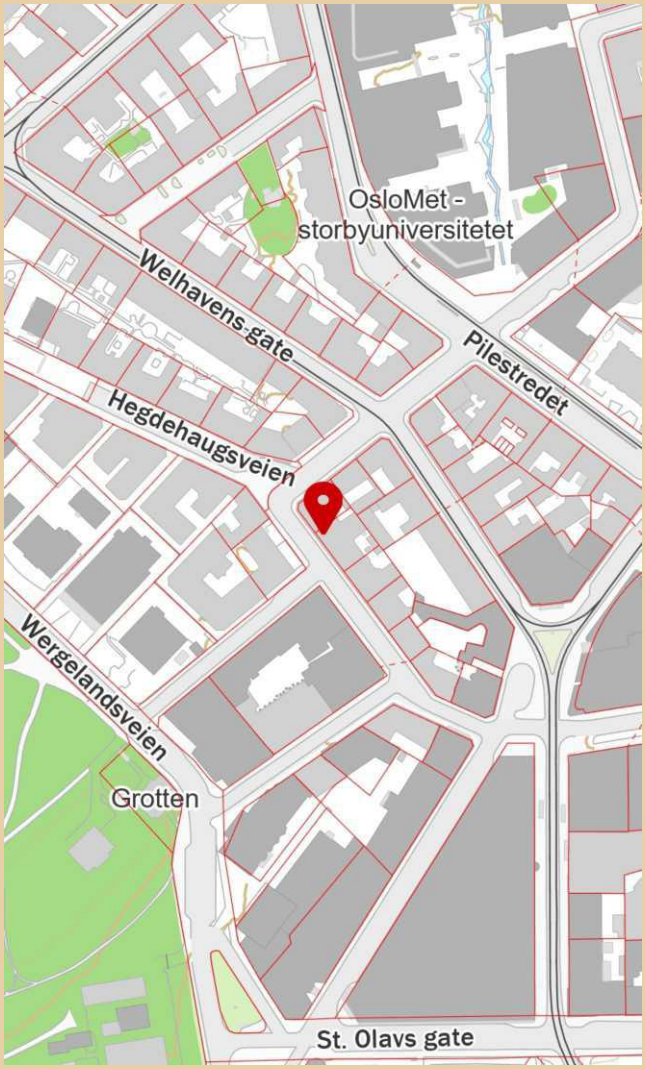
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538911
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 209, BNR. 366.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 209, bnr. 366.

GNR. 209 BNR. 366

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.05.1896.

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

453 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:
Sven Bruns gate 9 C, 0166 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 366, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260500

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
