

# Tilstandsrapport

Nordahl Bruns gate 9A

Leilighet | Byggeår: 1870 | BRA-i: 21 m<sup>2</sup>

# Forutsetninger

---

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tynge lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.

Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

### **Selgers og kjøpers ansvar**

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

### **Arealer og rombetegnelser**

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

### **Vilkår for bruk og opphavsrett**

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

### **Spesielt for dette oppdraget**

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

## Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

**Tilstandsgrad 0 / TG 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

**Tilstandsgrad 2 / TG 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

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

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr

20 000-100 000 kr

100 000-200 000 kr

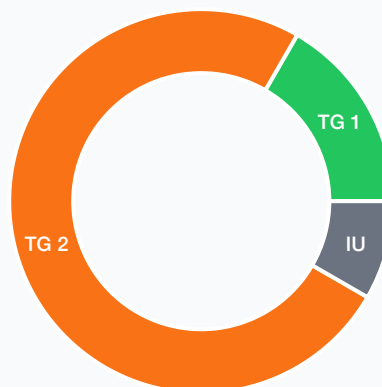
200 000-500 000 kr

Over 500 000 kr

## Sammendrag

### Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



### TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

#### **TG 2** Vesentlige avvik (9)

Andre innvendige forhold, Ventilasjon, Vannledninger, Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken, Sanitærutstyr (Bad - 4. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 4. etasje), Overflater (Bad - 4. etasje), Dører, Vinduer

#### **IU** Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje)

# Vurderinger

---

## Vinduer

TG 2

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.

### Vurderte forhold

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert mindre, punktvis skader i vinduskarmene. Skadene gjør treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og kan over tid føre til videre nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Lokal utbedring bør påregnes.

---

## Dører

TG 2

### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

### Vurdering av registrerte avvik

- Dørbladet treffer karmen ved åpning/lukking. Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

---

## Bad - 4. etasje - Om rommet

### Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra 2004.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

## Bad - 4. etasje - Overflater

TG 2

### Beskrivelse

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 20 mm.

### Vurderte forhold

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flate partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert riss i flisefugene. Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldning av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Ved normal bruk kan vann bli liggende på gulvet. Dette gir økt fuktbelastning, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

## Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

### Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

### Vurderte forhold

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarng.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

## Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

### Beskrivelse

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

### Vurderte forhold

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

### Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

## Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbledet.

### Vurderte forhold

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

### Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

### Vurderte forhold

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltaking på utsiden av badet. Metoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen.

På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av observasjoner.

Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

### Beskrivelse

Gulvoverflater består av parkett.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

### Vurderte forhold

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det er knirk i gulvet nær innredningen. Knirk kan komme av flere årsaker, for eksempel ujevnt underlag, fuktpåkjenninger eller at gulvet har begrenset mulighet til bevegelse. Konsekvensen er at man kan oppleve knirk ved gange.

## Vannledninger

TG 2

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes i følge eier, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

### Vurderte forhold

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget.

Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### Vurdering av registrerte avvik

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet. Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

## Avløpsrør

TG 1

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

### Vurderte forhold

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 2

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad. Lufttilførsel via spalteventil.

### Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

### Vurdering av registrerte avvik

- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk. En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

## Andre innvendige forhold

TG 2

### Beskrivelse

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

### Vurdering av registrerte avvik

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det er registrert bruksmerker, avskallinger og overflateslitasje på innredningen, noe som medfører redusert overflatekvalitet og et behov for vedlikehold/oppgradering på sikt.

Dør mot bad bærer preg av alder og slitasje, med registrerte bruksmerker og mindre svellinger. Svellinger kan øke over tid som følge av fuktpåvirkning, og det må påregnes behov for reparasjon eller utskiftning på sikt.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

### Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

- a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
- b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
- c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

### Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **2004**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

---

**Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja**

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

# Generell beskrivelse

## Generell beskrivelse av boligen

### Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i murverk, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Felles bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Trapper i smijern- og trekonstruksjon.
- Dørcalling.

### Oppvarmingssystem

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

### Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,7 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

### Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: I følge eier fra 2004.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Plattetopp.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

### Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

## Dokumentasjon på håndverkstjenester

### Håndverkstjenester siste fem år

#### Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2024	Skiftet ut gulvfliser på bad og montert nye dusjdører. Kommentar: Dokumentasjon er vist frem i form av faktura.	Nei

## Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstillers forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

### Byggetegninger

Det er oversendt plantegninger datert 2004 og dagens bruk samsvarer med tilsendte tegninger.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

## Arealer

### Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
<b>24 m<sup>2</sup></b>	<b>21 m<sup>2</sup></b>	<b>3 m<sup>2</sup></b>	-	-

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

## Leilighetsbygg (Byggeår: 1870)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m <sup>2</sup>	-	3 m <sup>2</sup>	-
4. etasje	21 m <sup>2</sup>	-	-	21 m <sup>2</sup>	-
<b>Sum Leilighetsbygg</b>	<b>21 m<sup>2</sup></b>	<b>3 m<sup>2</sup></b>	-	<b>24 m<sup>2</sup></b>	-
Romfordeling					
Kjeller	BRA-e: Bod				
4. etasje	BRA-i: Entré/kjøkken, Stue, Bad				

### Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

## Oppdragsinformasjon

### Eiendom og kunde

Adresse: Nordahl Bruns gate 9A

Matrikkel: 01260040

Eierform: Andel

Andelsnummer: 17

Eier adkomstdokumenter: Agnieszka Katarzyna Konieczna

Hjemmelshaver: NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

Kunde: Agnieszka Katarzyna Konieczna

### Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

### Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 17.03.2026 er fremvist.

## Om oss

### Boligtilstand AS

Org.nr: 831187042



Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se [www.norskeboligrapporter.no](http://www.norskeboligrapporter.no).

### Sakkyndig

**Theodor Østlie**

Fagskoleingeniør

E-post: [post@boligtilstand-as.no](mailto:post@boligtilstand-as.no)

### Medlemskap





Adresse

**Nordahl Bruns gate 9A, 0165 OSLO**

Dato for energimerking

**16.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-270882**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80478984**

Gårdsnummer

**208**

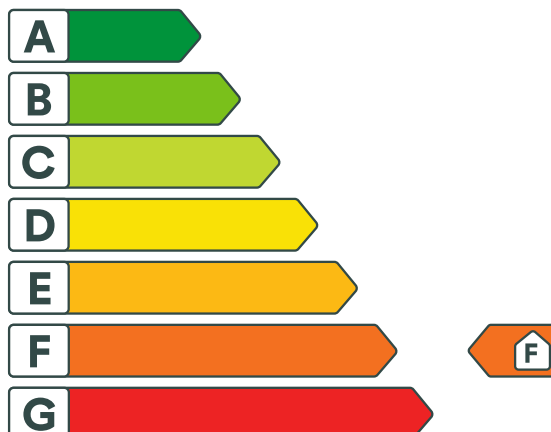
Bruksnummer

**454**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0404**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1870**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**21,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**21,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**292,32 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**292,32 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**6 139 kWh**



## Nordahl Bruns gate 9A, 0165 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Nordahl Bruns gate 9A, 0165 OSLO



## Tiltak

### Brukertilta

#### Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 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. Monter 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## 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: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

### 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

## Tiltak 18: 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 utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.



## Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS  
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260040 . Vår ref.: 5761-1-17

Dato: 12.03.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Nordahl Brunsgate 9 Borettslag  
Organisasjonsnr: 887192472  
Andelseier: Konieczny, Krzysztof Marcin  
Medeier: Konieczna, Agnieszka Katarzyna  
Leilighetsnummer: 17  
Adresse: Nordahl Bruns Gate 9 A, 0165 OSLO  
Andelsnummer: 17  
Gnr. 208  
Bnr. 454  
Borettsinnskudd: Kr. 306 250,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78886292.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

## Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208062980  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,25%  
Restsaldo 1 016 384,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2042

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

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**  
Lånenr.: 98207365335  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,25%  
Restsaldo: 5 064 134,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2036  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208062999  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,25%  
Restsaldo: 2 391 023,00  
Innfrielsesdato: 29.02.2048  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 622,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820736533; IN lån 1 - Akonto renter	1 903,69	
Lån nr: 9820736533; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 678,30	
Felleskostnader	2 885,00	
Kabel-tv	155,00	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 526,-  
Fradragsberettigede kostnader: 29 107,-  
Annen formue: 14 467,-  
Gjeld: 531 642,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**  
Lånenummer: 98207365335  
Restsaldo: 434 959,89  
Kapitalkostnader: 3 395,12  
IN-avtale: Ja

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenummer: 98208062999  
Restsaldo: 55 921,72  
Kapitalkostnader: 358,82

IN-avtale:

Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 490 881,61,-, pr. dags dato.

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

#### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

# VEDTEKTER

## FOR

### BORETTSLAGET NORDAHL BRUNS GATE 9

Sist endret på ekstra ordinær generalforsamling 08.06.2021

#### 1. NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

##### 1.1 Borettslagets navn

- (1) Borettslagets navn er Borettslaget Nordahl Bruns gate 9

##### 1.2 Borettslagets forretningskontor

- (1) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

##### 1.3 Borettslagets formål

- (1) Borettslagets formål skal være å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boliger for andelseierne og å leie ut boliger til andelseierne.
- (2) Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget.

#### 2. ANDELER

##### 2.1. Andeler og andelseiere

- (1) Borettslaget har 3 andeler, hver pålydende NOK 100.  
*Nytt pkt (1)*  
*(1) Borettslaget har 36 andeler, hver pålydende NOK 100.*
- (2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnadene.
- (3) Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få utlevert lagets vedtekter ved utstedelsen av andelene.

#### 3. ANDELSEIERNES RETTIGHETER

##### 3.1 Leie av bolig

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

##### 3.2 Medbestemmelsesrett

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

##### 3.3 Framleie

- (1) En andelseier kan, med de begrensninger som følger av ufravikelige regler i borettslagslovgivningen, fritt overlate bruken av sin bolig i borettslaget til andre, for eksempel ved framleie.
- (2) Slik overlataelse av bruken skal meldes skriftlig til styret. Overlataelse av bruken endrer ikke andelseierens forpliktelser i forhold til borettslaget. Andelseieren skal holde styret orientert om hvordan styret kan få tak i vedkommende andelseier i tiden andre disponerer boligen.

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

#### 3.4 Overføring av andeler

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

### 4. BORETTSLAGETS ORGANER

#### 4.1 Forholdet til borettslagsslovgivningen

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

#### 4.2 Generalforsamlingen

- (1) Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.
- (2) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret foretar innkalling til generalforsamlingen, i henhold til de regler som gjelder for slik innkalling.
- (3) Den ordinære generalforsamling skal alltid behandle og avgjøre:
  - (i) Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.
  - (ii) Andre saker som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.
- (4) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

#### 4.3 Styret

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

#### 4.4 Revisor

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

#### 4.5 Forretningsførsel

- (1) Generalforsamlingen kan velge en forretningsfører for borettslaget.

#### 4.6 Borettslagets representasjon utad

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

## 5. SIKKERHET MOT MISLIGHOLD

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

## 6. VEDLIKEHOLD

### 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med førstehovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### 6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### 6-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier.  
Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## HUSORDENSREGLER for

### Borettslaget Nordahl Brunsgate 9 0165 Oslo

#### YTRE ORDEN

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

#### FELLESROM

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

#### INDRE ORDEN

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

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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5761

NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mars kl. 11:00 og lukker 24. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5761>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dan Dokken(OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Marit Ytterdal og Ole-Andre Hestetun

Forslag til vedtak

Marit Ytterdal og Ole-Andre Hestetun velges

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5761 - Årsregnskap 2024.pdf
2. 5761 Nordahl Brunsgate 9 Borettslag.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-

---

Sak 6

## Sykkelskur

Forslag fremmet av:

Marcin Sliwa

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker

Styrets innstilling

Det har kommet inn nytt forslag om sykkelskur fra samme initiativtaker, viser til årsmøtet 2021. Styret mener fortsatt at kostnaden er for stor i forhold til hvor mange som kan/vil ha glede av skuret, vår siste undersøkelse viste at det bare var to personer som syklet fast og ønsket et slikt skur. Vi har allerede innstøpte

stålelementer som sykler kan låses til og sykkeltrekk kan brukes på vinteren.  
Styrets innstilling i saken er at forslaget bør avvises.

### **Forslag til vedtak**

Det kjøpes inn sykkelskur og kostnadene fordeles via felleskostnadene

### **Vedlegg**

3. Sykkelskur.pdf

---

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Ola Nakken

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole-André Molnes Hestetun

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johan Stensson
  - Marit Ytterdal
-

## Styrets årsrapport

Styret har i 2024 byttet ut nesten alle lysstoffrør med LED, utbedret strømtavler og andre deler av det eksisterende nettet, avholdt to dugnader samt mindre vedlikehold. Ingen store utbedringer er planlagt. Det er satt inn to ovner i B for å unngå at sprinkleranlegget fryser, disse må ikke slås av. To tørketromler er byttet ut.

**NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>321 769</b>	<b>145 581</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 058 787	1 169 300
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 124 006
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-492 607	-553 146
Red. annen langs. gjeld		0	-2 934
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-407 784	-1 561 038
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>158 396</b>	<b>176 188</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>480 166</b>	<b>321 768</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		599 735	485 964
Kortsiktig gjeld		-119 569	-164 196
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>480 166</b>	<b>321 768</b>

**NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		826 466	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 636 414	2 462 653	2 493 000	2 470 000
Andre inntekter	3	105	37 690	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 462 985</b>	<b>2 500 343</b>	<b>2 493 000</b>	<b>2 470 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 939	-9 928	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-94 500	-89 870	-95 500	-100 000
Konsulenthonorar	7	-5 228	-8 911	-22 500	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-183 081	-1 345 748	-412 500	-172 000
Forsikringer		-179 338	-160 840	-177 000	-209 000
Festeavgift		-135 358	-129 196	-137 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-249 844	-207 039	-209 000	-282 000
Vaskeri	10	-20 687	0	0	0
Energi/fyring	11	-73 203	-85 064	-91 500	-92 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 960	-83 366	-95 000	-99 000
Andre driftskostnader	12	-98 615	-98 657	-102 500	-106 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 207 033</b>	<b>-2 309 899</b>	<b>-1 443 280</b>	<b>-1 320 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 255 952</b>	<b>190 444</b>	<b>1 049 720</b>	<b>1 150 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		407 784	1 561 038	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 663 736</b>	<b>1 751 482</b>	<b>1 049 720</b>	<b>1 150 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	18 910	18 045	12 500	13 000
Finanskostnader	14	-623 859	-600 227	-633 000	-596 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-604 948</b>	<b>-582 182</b>	<b>-620 500</b>	<b>-583 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 058 787</b>	<b>1 169 300</b>	<b>429 220</b>	<b>567 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 058 787	1 169 300		

**NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 887 192 472, KUNDENR. 5761**

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	48 510 000	48 510 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 510 000</b>	<b>48 510 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 883	2 243
Forskuddsbetalte kostnader		190 919	175 092
Andre kortsiktige fordringer	16	1 155	0
Driftskonto OBOS-banken		402 489	308 351
Sparekonto OBOS-banken		288	278
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>599 734</b>	<b>485 964</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 109 734</b>	<b>48 995 964</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	17	27 077 906	26 019 119
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>27 081 506</b>	<b>26 022 719</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	10 017 409	10 917 800
Borettsinnskudd	19	11 891 250	11 891 250
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 908 659</b>	<b>22 809 050</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 566	45 679
Leverandørgjeld		27 802	20 999
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		3 201	56 927
Påløpte avdrag		0	40 497
Annen kortsiktig gjeld		0	94
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>119 569</b>	<b>164 196</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 109 734</b>	<b>48 995 964</b>
Pantstillelse	20	54 000 000	54 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2025

Styret i Nordahl Bruns Gate 9 Borettslag

Geir Ola Nakken/s/

Marit Ytterdal/s/

Ingrid Løken Kallelid/s/

Ole-André Molnes Hestetun/s/

Carl Johan Stensson/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 480 308
Kapitalkost. lån 1	821 076
Balkonglån	84 960
Kabel-tv	66 960
Regulering lån 1	5 390
Bod	4 320
Reduksjon tapt inntekt	-134
Overført til kapitalkostnader	-826 466
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 636 414</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Husleie	105
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>105</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 725, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 228
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 228</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 751
Drift/vedlikehold VVS	-42 358
Drift/vedlikehold elektro	-60 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 163
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 654
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-183 081</b>

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

bygningene.

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-147 172
Renovasjonsavgift	-102 671
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-249 844</b>

**NOTE: 10**

**VASKERI**

Vaskeri	-20 687
<b>SUM KOSTNADER VASKERI</b>	<b>-20 687</b>

<b>SUM VASKERI</b>	<b>-20 687</b>
--------------------	----------------

**NOTE: 11**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-73 203
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-73 203</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-73 693
Andre fremmede tjenester	-17 278
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 725
Andre kontorkostnader	-1 113
Bank- og kortgebyr	-2 768
Tap på fordringer	-40
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-98 615</b>

**NOTE: 13**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 622
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	473
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 815
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 910</b>

**NOTE: 14**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-623 827
Renter på leverandørgjeld	-32
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-623 859</b>

**NOTE: 15**

**BYGNINGER**

Kostpris	48 510 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>48 510 000</b>

Gnr.208/bnr.454

Tomten er festet av Ekagra Holding ANS og løper til fester sier opp avtalen.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 155
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 155</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	19 926 180
Egenkapital fra IN tidligere år	18 766 981
Egenkapital fra IN 2024	407 784
Reduksjon EK fra IN	-12 023 039
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>27 077 906</b>

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2007	-36 618 750	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 526 351	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	411 447	
Nedbetalt tidligere, IN	18 766 981	
Nedbetalt i år, IN	407 784	
Restgjeld til banken 31.12		-6 506 187

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 124 006	
Nedbetalt tidligere	33 933	
Nedbetalt i år	32 484	
		-1 057 589

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-2 560 525	
Nedbetalt tidligere	58 216	
Nedbetalt i år	48 676	
		-2 453 633

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 017 409</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-11 891 250
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 891 250</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 891 250
Pantelån	10 017 408
Beregnete IN-forpliktelser	7 151 726
<b>TOTALT</b>	<b>29 060 384</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	48 510 000
<b>TOTALT</b>	<b>48 510 000</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-24 07:29:39 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**Bikeløp**

Virke

**Løsningsforslag**

191224

KARTLEGGING AV ØNSKER OG BEHOV:

## Borettslaget har følgende utfordringer, ønsker og behov



Vedlegg 3

Under befaring noterte vi oss følgende utfordringer, ønsker og behov:

- Fått ønsker om trygg sykkelparkering under tak
- Har uutnyttet areal ute
- Ønsker estetisk pene løsninger

LØSNINGSFORSLAG:

# Bikeloop NEST

- 10 sykler per enhet
- 5 sykler per rom
- 2 dører på en side
- Høyde: 140 cm (uten blomsterkasse)
- Areal: 220 x 440cm
- Velg mellom kortenstål eller aluminium (kan leveres med treverk)
- Kan leveres med ladere, LED lys, benk, blomsterkasse
- Kjøp eller leasing



Vedlegg 3



BIKELOOP ENGAGE :

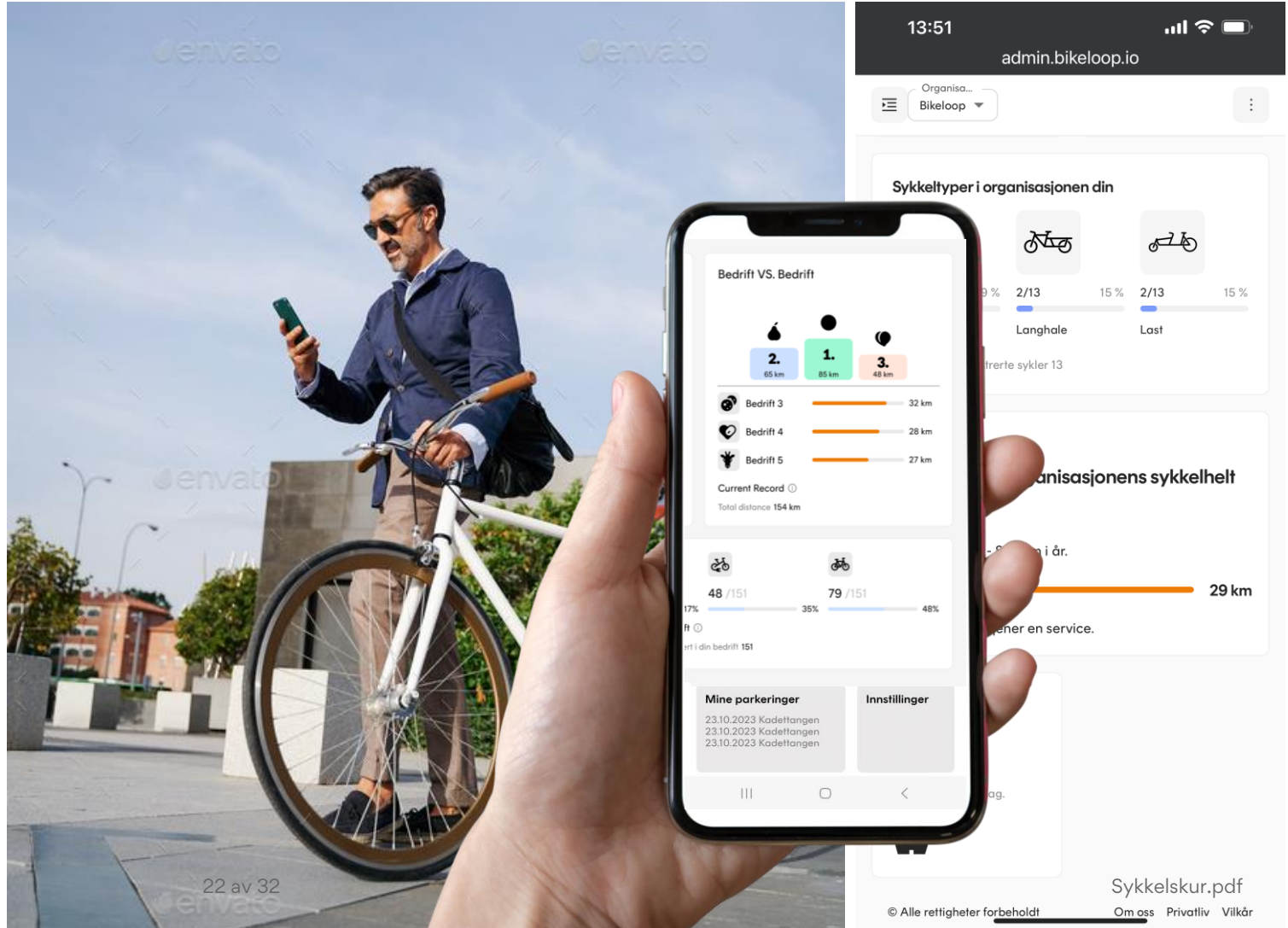
# Bikeloop ENGAGE - engasjerer og motiverer sykklistene til økt sykkelbruk

Bikeloop gir deg ikke bare tilgang til tryggere sykkelparkering, men også et engasjerende verktøy **Bikeloop ENGAGE** som gir innsikt i både din egen sykling og Nesoddens sykkelbruk!

**Inkludert i Bikeloop LINK** får du muligheten til å forhåndsbestille plass til din sykkel, enten du har en vanlig sykkel, longtail eller cargo sykkel. Med appen kan du følge med på hvor mye du har syklet, hvor mye CO2 du har spart, og du kan se hvordan Nesodden kollektivt sparer miljøet – og hvor mange biler sykklistene faktisk erstatter!

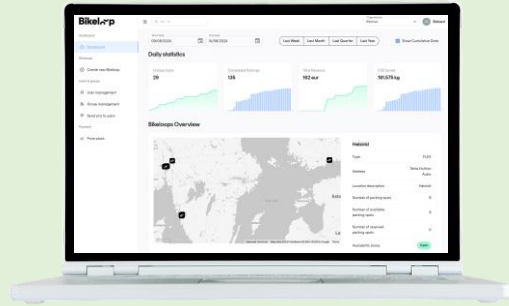
Det er en fantastisk måte å engasjere både deg selv og samfunnet i en grønnere og sunnere hverdag, samtidig som du får tilgang til den sikreste sykkelparkeringen på Nesodden.

Bli med på laget og vær med på å forbedre både helsen og miljøet!



# Med full kontroll over anlegget og brukerne

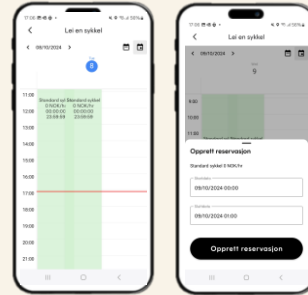
## ADMINISTRATOR / EIER



Kontroll, innsikt, og statistikk:

- Bruker -og tilgangsadministrasjon
- Styring av tilgjengelighet
- Oversikt over tilstand
- Variable prisplaner
- Rabattkoder
- Kommunikasjon direkte med brukere
- Markedsføringsverktøy for felles info
- Supportlinje til Bikeloop support
- Statistikk og innsikt i bruk

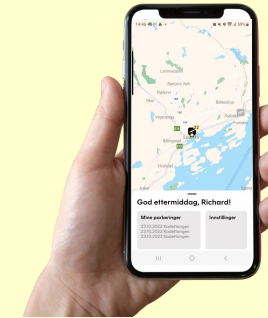
## TJENESTER



Tjenester knyttet til parkeringen:

- Trygg parkering
- Tilby egne/felles ansatte parkeringer
- plass til oppbevaring av hjelm
- plass til å henge fra deg regnjakke
- Mulighet for lading av batteri
- Direkte/live 1. hånd support

## BRUKERE



Brukervennlig APP/parkering:

- Forhåndsbooking av parkering i APP
- Veiviser og kart med distanse i APP
- Fordeler og rabatter i APP
- Supportlinje til Bikeloop via APP
- Enkel og rask tilgang via APP
- Belysning både ute og innvendig
- Brukerveiledning ved inngang
- Tilgjengelig for mange type sykler
- Skyvedører manuelle og automatiske

Bikeloop:

# Finansieringsalternativer og estimat

Parkering og evt inntekter administreres av kunde, men kan også håndteres av Bikeloop mot avgift.

Kjøp av hardware – engangskost fra Norfax eller Brødrene Dahl

Leasing av hardware fra Norfax – månedlig driftskostnad

Løpende softwarelisens og supportavtale – månedlig driftskostnad

Forutsetter tilgang på strøm og levering med kranbil

Vedlegg 3

## Sykkelhus:

Bikeloop NEST skyvedør innsats 2100x2400	fra 177 500,- (LED + 3 300,-)
Bokstaver inngang A / B	1 200,-
Oppsett for gresstak	32 500,-
Lås	fra 10.000,-

## Driftskostnader:

Softwarelisens og support per. mnd.	Fra 1200,-/mnd
-------------------------------------	----------------

Leveringstid – 8 uker fra bestillingsdato.

Frakt og montering i tillegg.

Alle priser er eks.mva. Tilbudet gjelder 3 uker fra dd.

**Bikelopp**

Tjenester

**Andre muligheter**

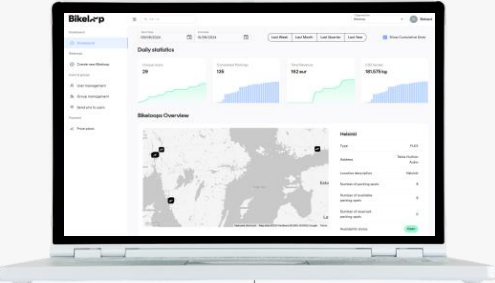
Produkter

BikeLoop løsningen:

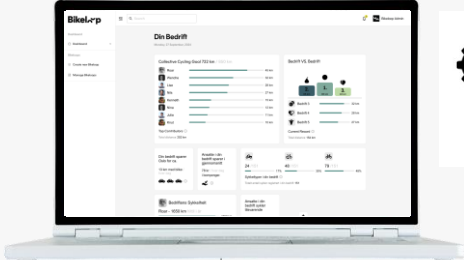
# BikeLoop's smarte og omfattende SaaS-plattform for trygg sykkelparkering

IQ virker universelt

BikeLoop ADMIN CONTROL



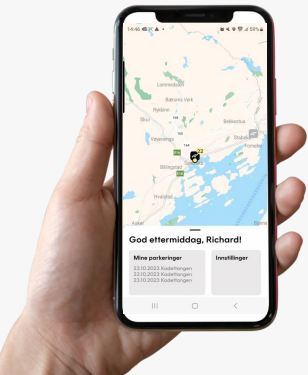
BikeLoop INSIGHTS



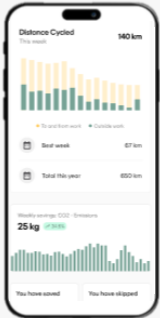
REST API



BikeLoop IQ



BikeLoop APP



BikeLoop ENGAGE



BikeLoop TAG

BikeLoop SERVICES

- 1. Leie/delesykler
- 2. Hjemlevering
- 3. Booking (åpent API)
- 4. Fordelsprogrammer
- 5. Lading.



Eksisterende sykkelparkeringer / hotell



Sykkelskurer

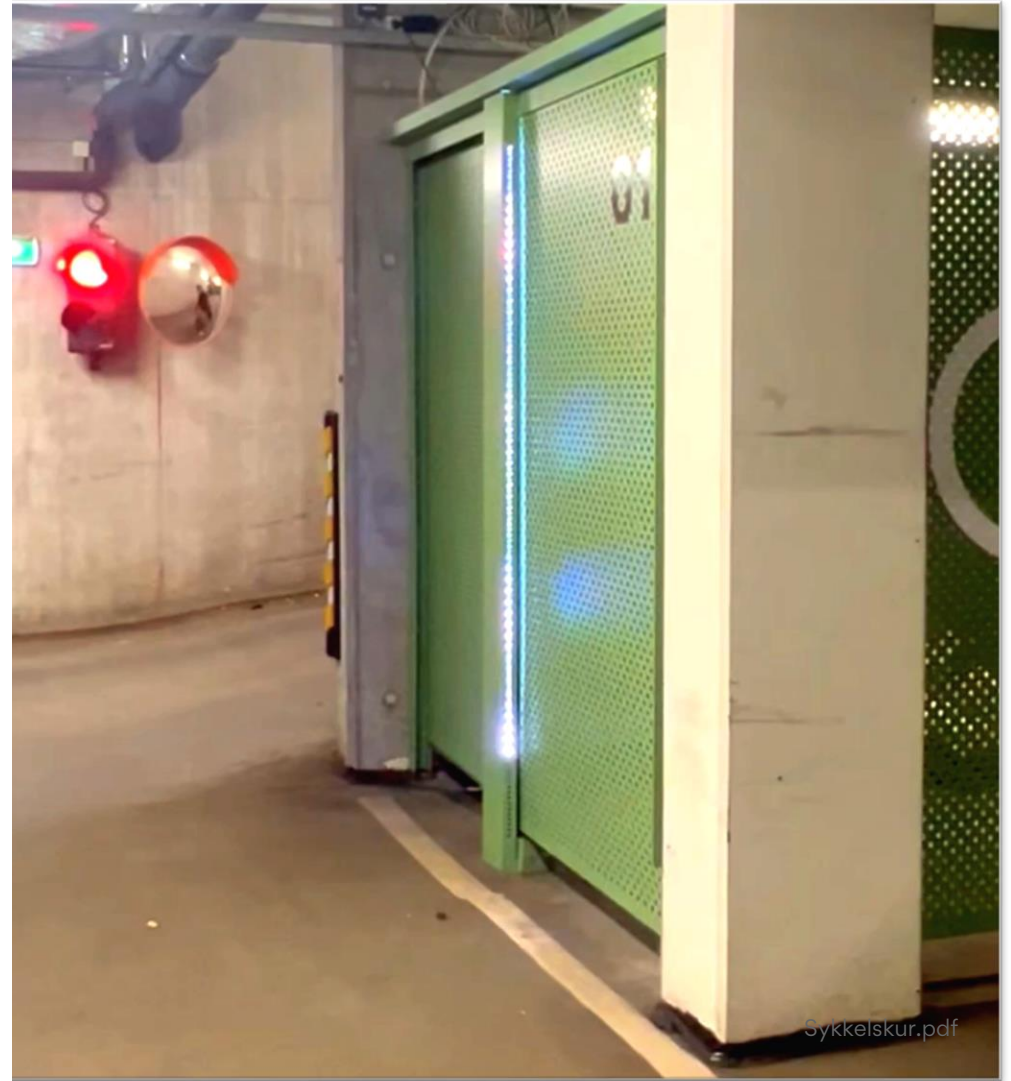
BIKELOOP PRODUKTER:

# BikeLoop FLEX – oppgradering parkering inne



Vedlegg 3

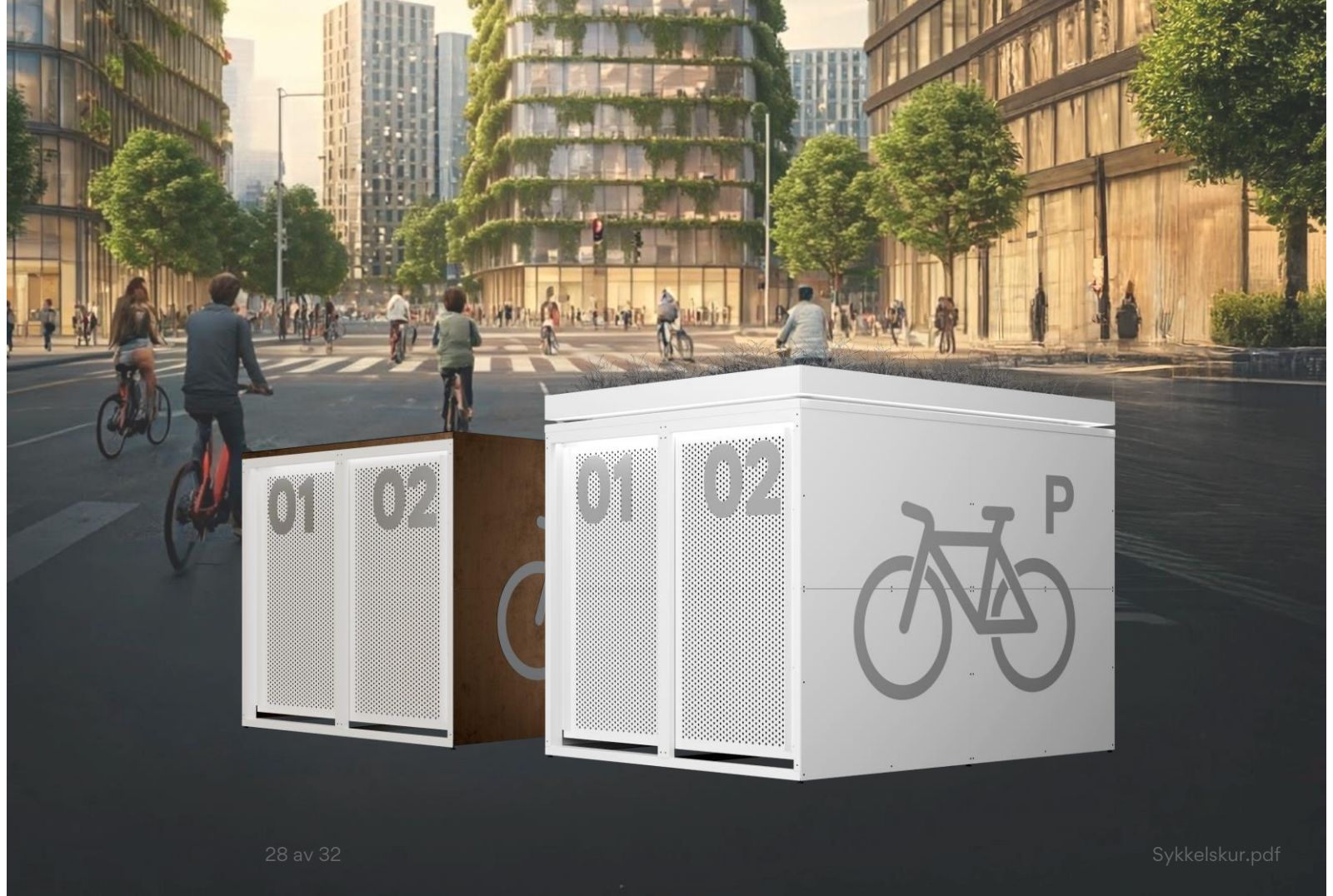
27 av 32



Sykkelskur.pdf

BIKELOOP PRODUKTER:

# CUBE



# Bikeloop

**Transforming urban mobility by making cyclists  
everyday life safer, simpler, and smarter**

Line Schrøder  
Salg & Forretningsutvikler  
Mob: 932 38 488  
E-post: line@bikeloop.no

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.03.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 24.03.25

Selskapsnummer: 5761 Selskapsnavn: NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken er valgt

For

Mot

#### Sak 3 Valg av protokollvitner

Marit Ytterdal og Ole-Andre Hestetun velges

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-

For

Mot

**Sak 6 Sykkelskur**

Det kjøpes inn sykkelskur og kostnadene fordeles via felleskostnadene

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Geir Ola Nakken

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Ole-André Molnes Hestetun

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

Johan Stensson

Marit Ytterdal



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 887192472

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mars kl. 11:00 til 24. mars kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Dan Dokken(OBOS) foreslås

### Forslag til vedtak:

Dan Dokken er valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret innstiller Marit Ytterdal og Ole-Andre Hestetun

### Forslag til vedtak:

Marit Ytterdal og Ole-Andre Hestetun velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,-

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 6  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Sykkelskur

Fremmet av: Marcin Sliwa

Forslagsstiller ønsker

### Styrets innstilling

Det har kommet inn nytt forslag om sykkelskur fra samme initiativtaker, viser til årsmøtet 2021.

Styret mener fortsatt at kostnaden er for stor i forhold til hvor mange som kan/vil ha glede av skuret, vår siste undersøkelse viste at det bare var to personer som syklet fast og ønsket et slikt skur. Vi har allerede innstøpte stålelementer som sykler kan låses til og sykkeltrekk kan brukes på vinteren.

Styrets innstilling i saken er at forslaget bør avvises.

### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 3  
Antall stemmer mot vedtaket: 13  
Antall blanke stemmer: 3  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Geir Ola Nakken (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Geir Ola Nakken

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole-André Molnes Hestetun (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole-André Molnes Hestetun

### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Johan Stensson (11 stemmer)

Marit Ytterdal (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Johan Stensson

Marit Ytterdal

### Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning

Styreleder	Geir Ola Nakken	2025 - 2027
Styremedlem	Ole-André Molnes Hestetun	2025 - 2027
Styremedlem	Carl Johan Stensson	2025 - 2026
Styremedlem	Marit Ytterdal	2025 - 2026
Styremedlem	Ingrid Løken Kallelid	2024 - 2026

Dan Dokken/s/  
Møteleder

Marit Ytterdal/s/  
Protokollvitne

Ole-André Hestetun/s/  
Protokollvitne

Arbeidssted	Nordahl Bruns gate 9	Juss.nr.	65/1832	Tegn. nr.	1-2.
Arbeidets art	Innredning av W.C.	Innlevert	11/6-65		
Bygningens art					
Byggherre	Betty Hansen, Nordahl Bruns gate 9				
Byggemelder	Tømmermester Anders Stenberg, Torggaten 17.				

Date 4. august 1965.

IS/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Denne approbasjon omfatter kun innredning av W.C.-rom.

Helserådets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenpart av 18/6-65.

Ny tegning av 1. etasje i forbindelse med innredning av W.C.-rom for kontor, inmöteses.

Rörleggerarbeidet må anmeldes særskilt til Vann-og kloakkvesenet.

Førøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.  | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.  |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.  | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.                         | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.   |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.                                |
|   | <input type="checkbox"/> H.   |
|   | <input type="checkbox"/> I.   |
|   | <input type="checkbox"/> J.   |

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
19 NOV 1966

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad  
dem.

I. Sundve

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

Arbeidets art

Utsedning av w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordahl Bruns gate 9		65/1832

Byggherre

Ansvarshavende

Betty Hansen  
Nordahl Bruns gate 9

Oslo - 1

Dato 22. november 1968.

HG/KL.

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

  
Bygningsinspektør

**Hans Greftegreff.**

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

Brukswendring fra leilighet  
til hospits

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordahl Brunsgate 9		72/2985

Byggherre

Ansvarshavende

Betsy Hansen  
Nordahl Bruns gate 9

Byggn. Asbjörn Langlien  
Josefines gate 26

OSLO 1

OSLO 3

L RM/TA

Date  
26. mai 1976.

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

For bygningssjefen

fung. Bygningsinspektør

*A. T.*  
A. R. Magnussen

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter

**KOPI**

Frogner Arkitektkontor  
Bygdøy alle 12  
0262 OSLO

Dato: 28 AUG. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200402173-36  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

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

---

**FERDIGATTEST - NORDAHL BRUNS GATE 9**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

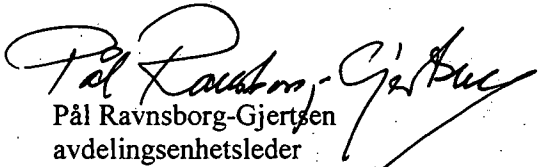
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

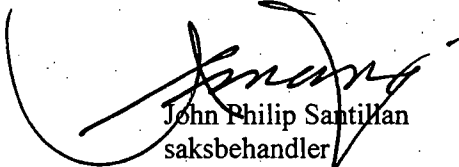
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

  
Pål Ravensborg-Gjertsen  
avdelingsenhetsleder

  
John Philip Santillan  
saksbehandler



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

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

Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@  
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

BALKONGTEAM AS  
Trondheimsveien 426  
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202203404 - 17 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Priscila Dominguez	Dato: 22.02.2023
Adresse:	NORDAHL BRUNS GATE 9 B OG C	Eiendom:	208/454/0/0
Tiltakshaver:	NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

## Ferdigattest - Nordahl Bruns gate 9 B Og C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 11 balkonger og tilhørende balkongdører, mottatt 21.02.2021.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Klagefristen er tre uker

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

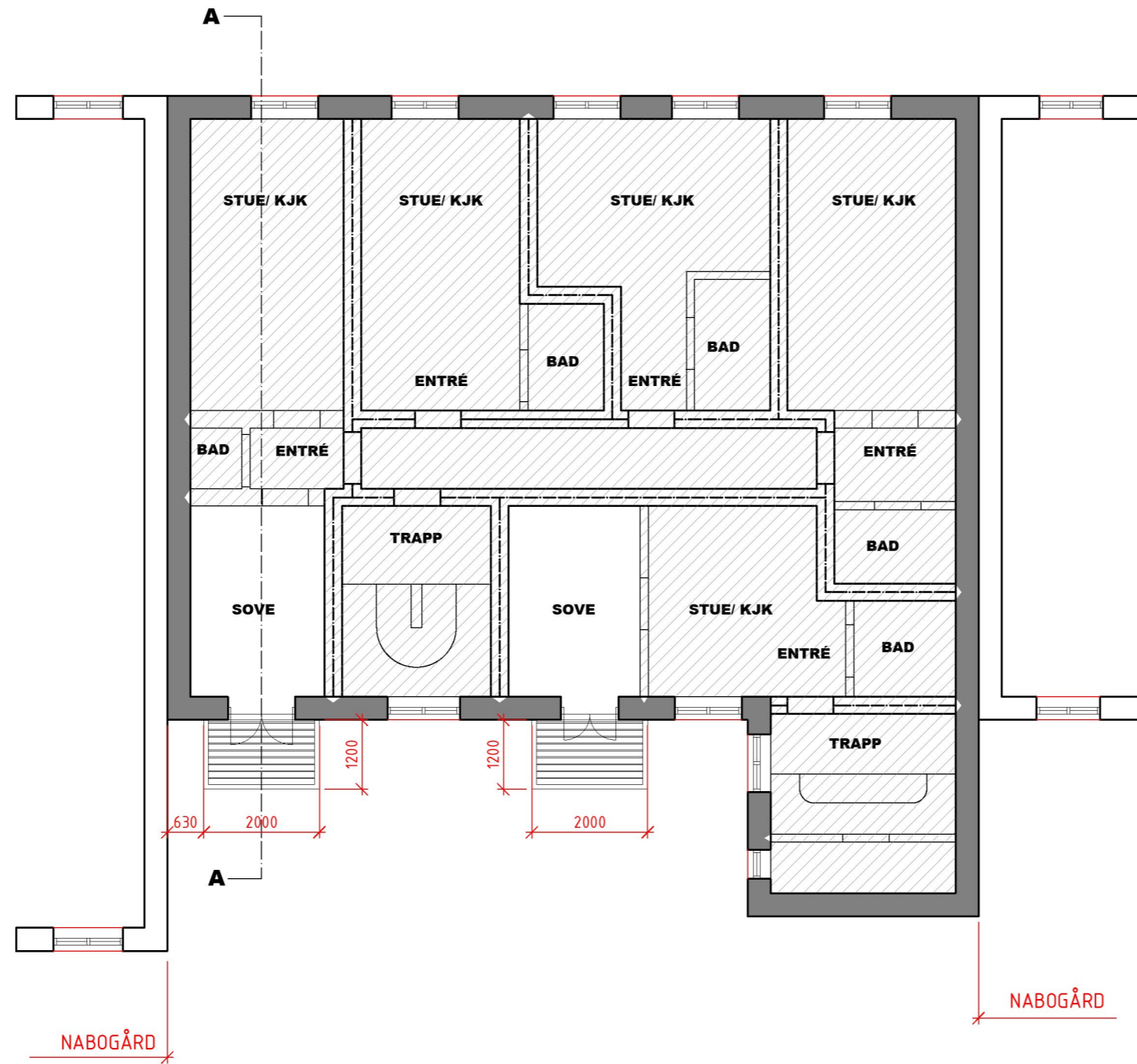
Vennlig hilsen

**Priscila Dominguez - saksbehandler**  
**Hildegunn Ohren - enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

NORDAHL BRUNS GATE 9 BORETTSLAG, Nordahl Bruns gate 9A, 0165 OSLO



**SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN**

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
<b>Prosjekt</b> NORDAHL BRUNS GATE 9 FORBYG.			
<b>Tegning</b> NY SITUASJON PLAN ETG 4			
<b>Originaldato</b> 21.01.2022	<b>Tegnet av</b> ALF	<b>Godkjent</b> B-team FG	<b>Målestokk</b> 1:100
<b>Tegningsnr</b> B2202-03	<b>Dato/Sign</b>	<b>Dato/Sign</b>	<b>Revisjon</b>
<b>Prosjektnivå</b> Byggesøknadstegninger		<b>Godkjent for ansvarsrett</b>	<small>Balkongteam as Trondheimsveien 426 6963 Osla post@balkongteam.no +47 22 25 15 75 NO 97954482 MVA Balkongteam 5000076000 www.balkongteam.no Repr Fredrik Granberg</small> 

**Festekontrakt**

**TINGLYST**  
 DAGBOKNR.: 82173  
 29 NOV 2004

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn			208	454		
0301	Oslo						

Beskaffenhetsnummer:  1 Bebygd <sup>1)</sup>  2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?

B Bolig-eiendom  
  F Fritids-eiendom  
  V Forretning/kontor  
  I Industri  
  L Landbruk  
  K Off. vei  
  A Annet Tomt

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel
98 14 76 07 7	Kongens gate 12 AS (i henhold til fullmakt)	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel
88 71 92 47 2	Nordahl Bruns gate 9 borettslag	1/1

**4. Festeavgift pr. år**

Kr. 83.700,-

**5. Festetid**

Antall år **7** | Regnet fra – dato **Fra 20.sep. 2004** | 1) Gjelder til fester sier opp avtalen

Tomtefesteloven 1)

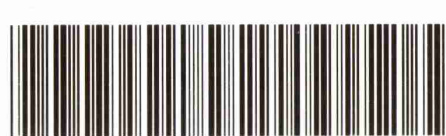
**6. Panterett for festeavgiften <sup>3)</sup>**

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
--	---	--------------------------

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

**7. Supplerende tekst <sup>4)</sup>**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

  
 Doknr: 82173 Tinglyst: 29.11.2004 Emb. 105  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Noter:**

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår	
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev Datert 15/1-1874
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen Datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... <sup>4</sup> år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. <b>Tomtens verdi er satt til kr.2.511.000,-</b> Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.
	<input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. <b>NB!</b> Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <b>Nordahl Bruns gate 9 borettslag</b> (herunder gebyr for kartforretning, oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Utfyllende bestemmelser finnes i opprinnelig festeavtale datert 20/09-2004. Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal; hver 2.januar, 1.april, 1.juli og 1.oktober. Festeavgiften kan reguleres med konsumprisindeksen 1.jan. hvert år, første gang i 2006. Økningen baseres på indeksen den 15.nov. 2004 (eller tilsvarende offentlig indeks). Eventuelle skatter og avgifter på tomten skal dekkes av fester.

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato Oslo 20/09-2004	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver For Stensgaten 7 ANS/Kongens gate 12 AS Per Karsten Ims Bo Christer Wik
Sted, dato Oslo 20/09-2004	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver For Nordahl Bruns gate 9 borettslag Per Karsten Ims Bo Christer Wik

# Reguleringskart 08.04.2026

**Om valgt eiendom** **Om valgt punkt**

**208/454** (gårds-/bruksnr)  
Bydel: St. Hanshaugen  
0165 Oslo  
Beregnet areal for valgt teig: 537m<sup>2</sup> ⓘ  
[Se matrikel og tinglysing](#)

**Planer**

- Kommuneplan** ⌵
- Kommunedelplan (1)** ⌵
- Områderegulering (0)** ⌵
- Reguleringsplaner (1)** ⬆

Vis kart for Reguleringsplaner

**S-3934**  Vis planområde

**Reguleringsbestemmelser** ⓘ

- Flate: Spesialområde bevaring forretning
- Flate: Felles lekeareal
- Flate: Bolig m.tilh. anlegg

**Skilt- og reklameplan (1)** ⌵

**Torshovkvartalene (0)** ⌵

**Planprogrammer (0)** ⌵

**VPOR (0)** Veiledende plan for offentlig rom

**Strategisk plan for Hovinbyen (0)** ⌵

**TOR (0)** Tiltaksliste for offentlig rom

**Plankunngjøringer (0)** ⌵

**Midlertidig forbud mot tiltak (0)** ⌵

**Saken**

20 m | ©Oslo PBE | N: 6643751, Ø: 597406 | [Personvern og informasjonskapsler](#) ⓘ



## S-3934

WESSELS GATE 2 M.FL. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Bolig,forretning,kontor,bevaring,fornyelse m.m.

**Vedtaksdato:** 25.09.2002

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199707372](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 199707372, 199606103

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR WESSELS GATE 2 M. FL., Gnr. 208 / Bnr. 803 m. fl.

### § 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket tegning nr.: IIP-97027, datert 25.04.1998 og revidert 10.10.2001.

### § 2. Formål

Området reguleres til:

bygeområder:

- bolig
- bolig m. forretning/kontor i første etasje
- tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor,  
2. Bolig, forretning/kontor i første etasje

offentlig trafikkområde:

- vei

spesialområde:

- fortau
- bevaring (bolig)
- bevaring (bolig m. forretning, kontor i første etasje)
- bevaring (tidsrekkefølge: 1 forretning/kontor, 2 bolig)
- bevaring (tidsrekkefølge: 1 hotell, 2 bolig)

fellesområde:

- leke-/oppholdsareal

fornyelsesområde: - tidsrekkefølge: 1 bolig, 2 fellesområde (leke-/oppholdsareal)

fornyelsesområde/spesialområde: - bevaring (bolig)

fornyelsesområde/fellesområde: - leke-/oppholdsareal

bygeområde (bolig) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)

bygeområde (forretning/kontor) / fellesområde (leke-/oppholdsareal)

### § 3. Bygeområde for bolig – bolig, forretning/kontor i første etasje, fellesområde (lek/oppholdsareal)

Reguleringsbestemmelsen gjelder følgende eiendommer:

Del av Wessels gate 8, Bidenkaps gate 1 og Ullevålsveien 7.

#### Bruk

Del av Bidekaps gate 1 mot gate reguleres til boliger med unntak av 1. etasje.

Del av Bidekaps gate 1 og Wessels gate 8 inne i gårdsrommet reguleres til boliger innenfor angitte grenser for bebyggelse med unntak av 1. etasje. 1. etasje i Bidekaps gate 1 og Wessels gate 8 reguleres til forretning/kontor innenfor planens viste sone innunder ferdig opparbeidet uteareal i gårdsrom.

Gårdsrommet i Bidekaps gate 1 / Wessels gate 8 opparbeides til fellesområde for leke- og oppholdsareal tilgjengelig for hele kvartalet.

Bebyggelse på Ullevåls veien 7 reguleres til boliger med unntak av 1. etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.

Forretning/kontor:

Maksimum areal pr. virksomhet er 700 m<sup>2</sup>. All virksomhet mot gate skal være strøktjenende og publikumsrettet, med adkomst og varelevering fra gaten. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røyk eller lukt.

#### Ny bebyggelse - utforming, plassering

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall. Mot gate på Bidekaps gate 1 tillates nybygg i kvartalstrukturen innenfor angitt byggegrense/ formålsgrense. Inne i gårdsrommet på del av Bidekaps gate 1 og Wessels gate 8 tillates nybygg med maks. bebygd areal BYA = 275 m<sup>2</sup>. Det tillates bygget toroms leiligheter. Nybygget plasseres innenfor angitte byggegrenser.

#### Etasjetall/byggehøyde

Påstående bebyggelse reguleres med eksisterende gesims- og mønehøyde. Utvendig vegglinje skal følge formålsgrense. Mot gate på Bidekaps gate 1 tillates inntil 5 etasjer pluss en etasje tilbaketrukket fra fasadenivå. Gesimshøyde og mønehøyde skal være tilsvarende tilstøtende nabobebyggelse, eller gesims maks. kote 41 og mønehøyde maks. kote 45,0.

Nybygg inne i gårdsrommet tillates inntil 4 etasjer med mønehøyde maks. kote 41,0. I tillegg kan tillates en

etasje, tilbaketrukket (fra øst) 2 meter fra fasadeliv med mønehøyde maks. kote 45,0. Det tillates trapp-/heisoppbygg og rekkverk over angitte gesims- og mønehøyder.

#### § 4. Byggeområde – tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, 2. Bolig, forretning/kontor i første etasje

Reguleringsbestemmelsen omhandler bebyggelse langs gate på eiendommen Wessels gate 8. Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspålitige tiltak, skal tiltaket forelegges Eiendoms- og byfornyelsesetaten for uttalelse.

##### Bruk

Dersom næringsvirksomheten opphører, skal bygningen omgjøres til boliger med unntak av første etasje. Første etasje skal brukes til strøktjenende forretning, kontor eller service med inntil 700 m<sup>2</sup> per enhet. Atkomst økonomitrafikk/varelevering kan skje fra gate gjennom eksisterende portrom til eksisterende gårdsrom i Wessels gate 8 som legges under lokk.

Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

##### Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesims og mønehøyde. Utvendig vegglinn skal følge formålsgrænse. Ved konvertering av eksisterende kontorbygning til boliger kan det gjøres unntak fra leilighetsfordelingen.

##### Utforming

Ved utforming av ny bebyggelse skal legges avgjørende vekt på området's særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og fargesetting. Innpassing av moderne elementer kan tillates i den utstrekning dette er til berikelse for strøket. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrænser fortsatt framgå av variasjon i fasade og terrengfall.

#### § 5. Offentlig trafikkområde – fortau, vei

Reguleringsbestemmelsen omhandler deler av Nordahl Bruns gate som reguleres til offentlig trafikkområde – fortau, vei.

#### § 6. Spesialområde bevaring – bolig, bolig med forretning/kontor i første etasje

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspålitige tiltak, skal de forelegges Byantikvaren for uttalelse.

##### Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder del av følgende eiendommer:

Wessels gate 2 og Ullevålsveien 9; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av 1. etasje mot gate som reguleres til forretning/kontor.

Nordahl Bruns gate 7; all bebyggelse reguleres til boliger med unntak av mellombygning.

Wessels gate 4, 4B, 6 og 6B, Nordahl Bruns gate 11 og 13; bebyggelse langs gate reguleres til boliger.

Øvrige lokaler i første etasje mot Wessels gate og Nordahl Bruns gate reguleres til bolig, men kan også nyttes til forretning/kontor.

Forretning, kontor:

Næringsvirksomhet mot gate skal være publikumsrettet og med publikumsadkomst og varelevering fra gaten. Dersom virksomhet er knyttet til bakbygning, må virksomhet være av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboernes adkomst og gjennomgangsrett til fellesområde. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

##### Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig vegglinn skal følge formålsgrænse.

##### Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging

Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade.

Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.

Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på området særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

#### Vedlikehold

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakterer.

Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

### **§ 7. Spesialområder – bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor, hotell, 2. Bolig)**

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal tiltaket forelegges Byantikvaren for uttalelse.

#### Bruk

Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Forretning/kontor 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 5.

Spesialområde bevaring (tidsrekkefølge: 1. Hotell 2. Bolig); Reguleringsformålet gjelder bebyggelsen på eiendommen Nordahl Bruns gate 9.

Dersom eiendommene ikke lenger skal benyttes til næringsvirksomheten, skal bygningene omgjøres til boligbruk.

Lokaler i første etasje mot Nordahl Bruns gate kan ved overgang til boligformål, også nyttes til forretning, kontor. Virksomheten skal være publikumsrettet, og all adkomst skal skje fra gate. Virksomheten skal ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

#### Etasjetall, byggehøyde, plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.

Utvendig veggliv skal følge formålsgrense.

#### Utbedring, ombygging eller gjenoppbygging

Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade.

Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.

Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på området særpreg og strøkets karakter med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende i forhold til opprinnelig bygning. Gjenreisning skal skje slik at miljøets karakter med bygninger eller andre fysiske elementer herunder detaljer, farger og materialer blir tilbakeført og forbedret.

Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

#### Vedlikehold

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjemmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakterer.

Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

### **§ 8. Fornyelsesområde – tidsrekkefølge: 1. Bolig, 2. Fellesområde (lek-/oppholdsareal).**

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Bolig- og eiendomsetaten for uttalelse.

#### Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygning på eiendommen Wessels gate 4 som reguleres til byggeområde for bolig i kombinasjon med fornyelse. Bebyggelsen skal fornyes til dette formål.

Dersom bygningen må rives på grunn av brann eller uopprettelig skade som betinger full utbedring eller hovedombygging, skal arealet utlegges til fellesområde for leke- og oppholdsareal i kvartalet.

Reguleringsbestemmelse § 10 gjøres da også gjeldende for det nye fellesarealet på eiendommen.

Etasjetall/byggehøyde/byggelinje

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig vegglinv skal følge formålsgrense.

**§ 9. Fornyelsesområde / spesialområde bevaring (bolig)**

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspålitige tiltak, skal de forelegges Bolig og eiendomsetaten og Byantikvaren til uttalelse.

Bruk

Reguleringsbestemmelsen gjelder bakbygningene på eiendommene Wessels gate 6 og 6B.

Næringsvirksomhet som er knyttet til bakbygning kan opprettholdes dersom den er av en slik art at den ikke krever kjøreadkomst til bakbygning, og heller ikke hindrer beboeres adkomst, gjennomgangsrett og bruk av fellesområde. Virksomheten må heller ikke medføre spesielle ulemper for omgivelsene i form av støy, røk eller lukt.

Etasjetall/byggehøyde/plassering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde.

Utvendig vegglinv skal følge formålsgrense.

Utbedring, ombygging eller nybygging

Bebyggelse regulert til disse formål tillates ikke revet eller fjernet dersom dette ikke kan begrunnes som følge av brann eller annen uopprettelig skade. Ved utbedring, ombygging skal hovedfasader, volum eller konstruksjoner beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige bygningselementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares. Dersom bygning må rives, skal det ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets særpreg og strøkets karakter mht. bygningsvolum, form, materialbruk og utseende. Ved sammenslåing av eiendommer skal eksisterende eiendomsgrenser fortsatt framgå av variasjon i fasade og nivåforskjeller.

Vedlikehold

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare, eller blir redusert, eller at bebyggelsen virker skjæmmende i seg selv eller i forhold til øvrig bebyggelse. Vedlikehold og istandsetting skal skje med opprinnelige eller tradisjonelle materialer og metoder og tilpasses bygningenes tekniske forutsetninger og spesielle karakter. Eventuell utskifting av utvendige bygningselementer, også porter, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

**§ 10. Fornyelsesområde / Fellesområde (lek-/oppholdsareal)**

Område og bebyggelse som er regulert til fellesområde i kombinasjon med fornyelse skal utlegges til felles utendørs leke- og oppholdsareal og felles gårdsrom. Arealet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet og skal knyttes sammen slik at alle beboerne i kvartalet har adkomst og bruksrett. Gjennom fornyelsesprosessen skal legges til rette for felles bruk, drift og vedlikehold av fellesarealet, dessuten adkomst for alle eiendommene, og låsbare porter mot gate. Arealet tillates ikke brukt til parkering, lager eller lignende.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal innsendes en utomhusplan. Opparbeiding av fellesarealet skal skje etter en detaljert plan /beskrivelse som er forelagt Eiendoms- og byfornyelsesetaten til uttalelse, før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspålitig tiltak. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, og opparbeiding av areal for opphold og lek. Eksisterende vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad tas vare på. Ved fjerning av eiendomsgrenser, forstøtningsmurer etc., skal disse fortsatt søkes synliggjort som elementer i gårdsromsopparbeidelsen.

"Følsom arealbruk"

I forbindelse med utomhusplanen skal redegjøres for at masser som brukes på fellesområdet, og materiale til møblering for lek- og opphold, ikke inneholder forurensende eller helsefarlige stoffer i henhold til kommunal forskrift om produksjonsavfall med retningslinjer for BA-avfall. STF- veileder 99:01A eller senere vedtatte forskrifter legges til grunn.

**§ 11. Fellesbestemmelser**

Leilighetstyper

Ved ombygging, utbedring eller nybygging gjelder følgende:

- ettroms leiligheter tillates kun der det på grunn av fysiske begrensninger vil være vanskelig med utvidelse eller sammenslåing.
- antall toroms leiligheter skal ikke overstige 40 % av leilighetsmassen innenfor hver eiendom.
- ensidig belyste leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

#### Balkonger

Fra annen etasje og opp kan det oppføres balkonger på fasader inn mot felles gårdsrom der dette kan tillates ut fra hensynet til bomiljøet i kvartalet forøvrig. Balkonger kan gå maksimum 1,5 m utover de på planen viste byggegrenser (formålsgrense). Eventuell fundamentering av balkonger må ikke legge beslag på regulert fellesområde.

#### Støyisolering /luftinntak

Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot støy, vibrasjoner og inneklime. Som grenseverdier følges de laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, «Retningslinjer for trafikkstøy - planlegging og behandling etter bygningsloven» og rapport "Anbefalte normer for inneklime" fra Folkehelse (1998), eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy, vibrasjoner og inneklime. Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstillende kravene i SFT-rapport 92:16 : "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier", eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning.

#### Parkering/atkomst.

Ved nybygging eller hovedombygging skal det anordnes parkering i underjordisk parkeringsanlegg i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer.

Det skal avsettes nødvendig parkering for funksjonshemmede.