

ST.HANSHAUGEN/MEYERLØKKA

Nordahl Bruns gate 9A



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 900 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

21/24 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

537.3 m<sup>2</sup> (festet)

TOTALPRIS

3 391 972,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

7 622,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

0

FELLESGJELD

Kr 490 882,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

14 467,-

BYGGEÅR

1870

# Din megler



## Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

[adrian.stokstad@emera.no](mailto:adrian.stokstad@emera.no)

+47 469 10 410

Jeg har jobbet i bransjen siden 2019 og har solid erfaring med salg av bolig i ulike markeder. For meg handler et vellykket boligsalg om å følge en gjennomarbeidet og dokumentert salgsprosess - der målet alltid er å oppnå best mulig pris for boligen din.

Jeg jobber strukturert og målrettet i alle ledd av salget, med fokus på riktig prissetting, tydelig presentasjon og en salgsstrategi tilpasset både boligen og markedet. Gjennom tett oppfølging, høy tilgjengelighet og stort engasjement sørger jeg for at ingenting overlates til tilfeldighetene.

Jeg lever av fornøyde kunder og anbefalinger. Derfor legger jeg ned den ekstra innsatsen som skal til for å levere sterke resultater - hver eneste gang.



# Lys og arealeffektiv 1-roms | Supersentralt v/ Pilestredet Park | God takhøyde på 2,7 m |V.v & internett inkl|IN-ordning

Velkommen til Nordahl Bruns Gate 9A! En lys og arealeffektiv leilighet med god takhøyde på ca. 2,7 meter og en attraktiv, sentral beliggenhet ved Pilestredet Park. Boligen har en smart og funksjonell planløsning med kombinert entré og kjøkken, en innbydende stue med plass til seng ved vinduet, samt et flislagt bad.

Ved innfrielse av IN-lån vil de mnd. felleskostnadene utgjøre kr. 3 040,01,-.

Høydepunkter:

- Arealeffektiv planløsning i 4. etasje
- Takhøyde i stue på ca. 2,7 meter
- Flislagt bad med varmekabler
- Vinduer med isolerglass fra 2017
- Varmtvann og internett inkl. felleskostnaden
- Kjellerbod 3 m<sup>2</sup>
- Lukket, skjermet og koselig bakgård
- Felles vaskerom og sykkelparkering
- Alt av servicetilbud og kollektivtransport i umiddelbar nærhet

Velkommen til visning!































































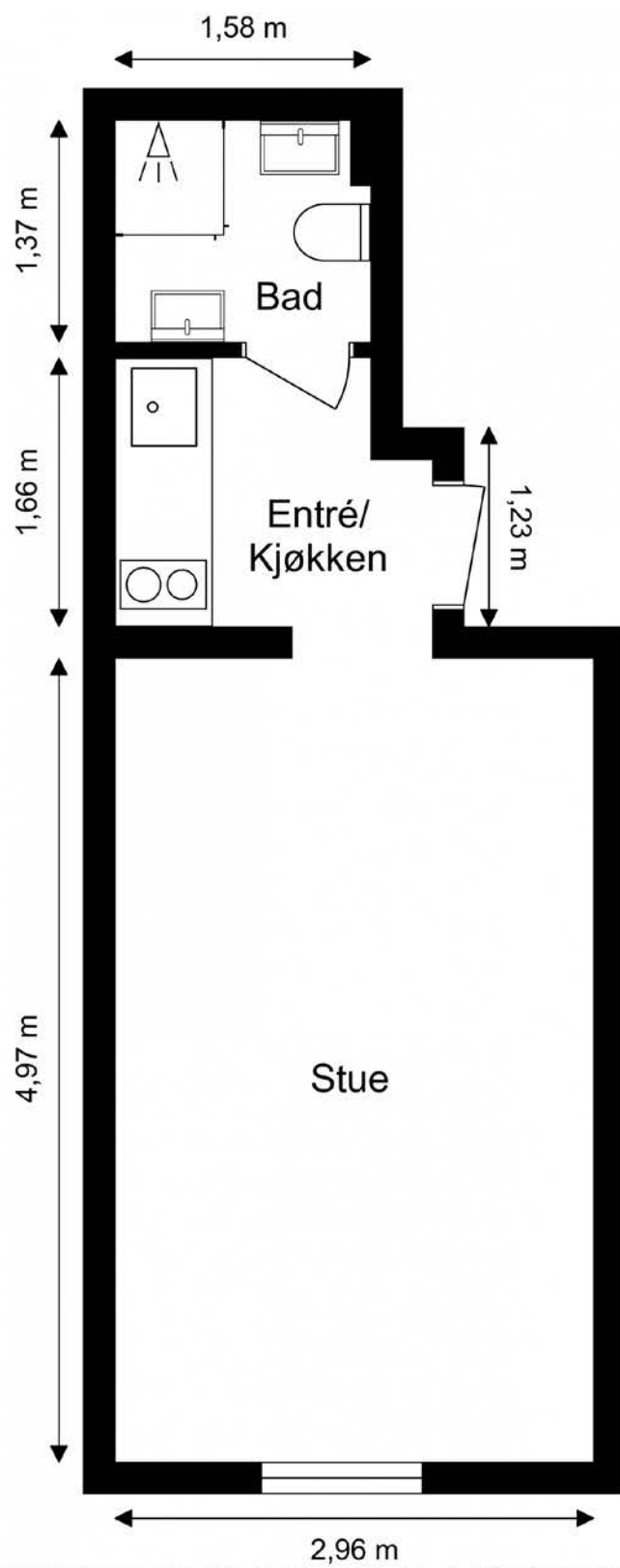






# Plantegning

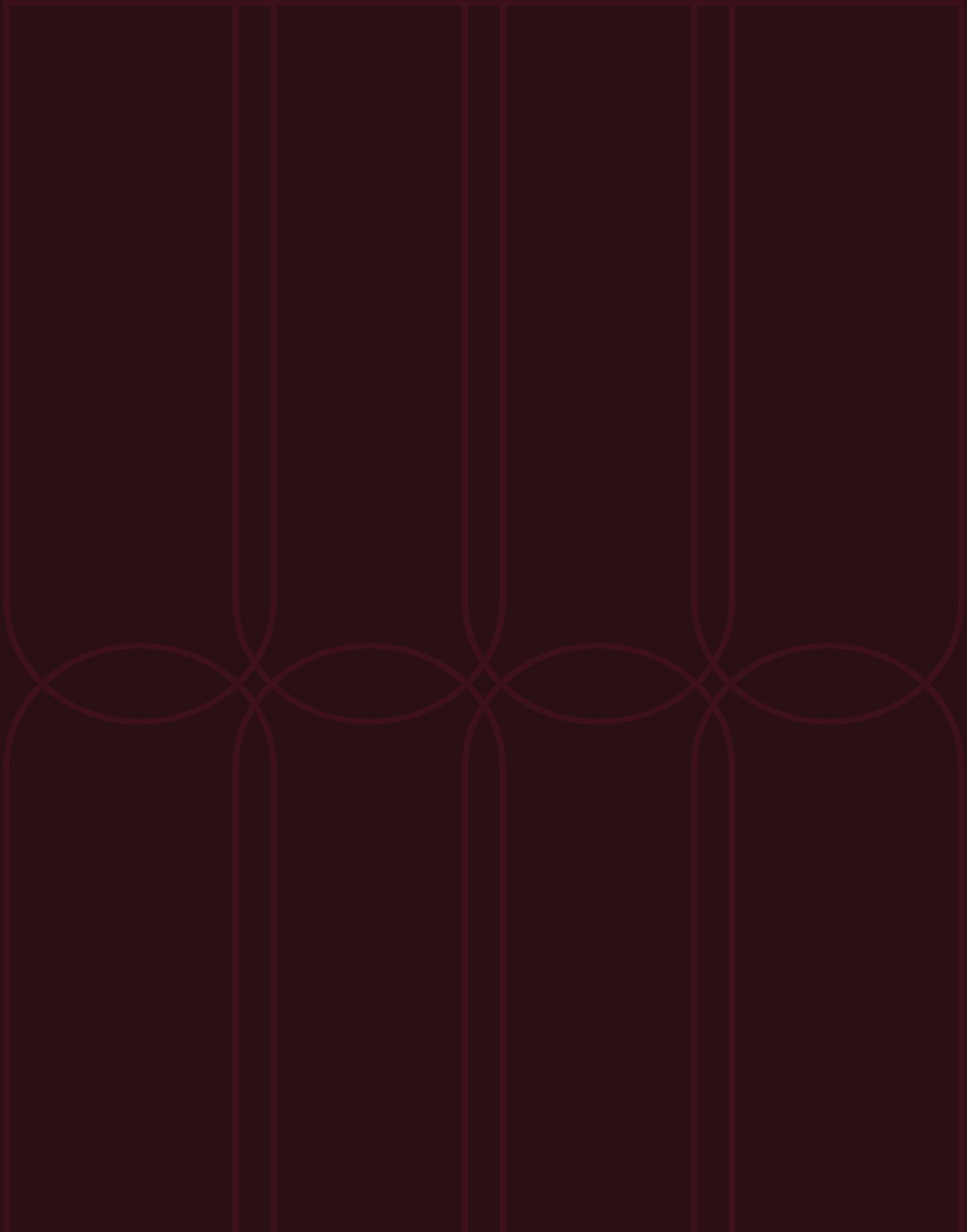




Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

NORDAHL BRUNS GATE 9A

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 900 000

## Omkostning kjøper

2 900 000,00 (Prisantydning)

490 882 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 390 882 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
1 090 (Omkostninger totalt)

-----  
3 391 972 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

-----  
10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 410 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 391 972

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 622,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 7

622,- per måned. Dette inkluderer blant annet kommunale avgifter, diverse honorarer og personalkostnader, drift og vedlikehold, festeavgift, forsikringer, vaskeri og varmtvann.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Lån nr: 9820736533; IN lån 1 - Akonto renter: kr 1 903,69

- Lån nr: 9820736533; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr 2 678,30

- Felleskostnader: kr 2 885,-

- Internett: kr 155,-

Ved innfrielse av IN-lån vil de mnd. felleskostnadene utgjøre (7 622 - 1 903,69 - 2 678,30) kr. 3 040,01.

Renten på borettslagets lån er flytende og kan endres, noe som vil påvirke de månedlige kostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 490 882 pr. 12.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98208062980

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo pr. 12.03.2026: kr 1 016 384,-

Andel av saldo: kr 0,-

Innfrielsesdato: 30.12.2042

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,25 %

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånummer: 98207365335

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo pr. 12.03.2026: kr 5 064 134,-

Andel av saldo: kr 434 959,89

Innfrielsesdato: 30.05.2036

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,25 %

IN-ordning: Ja\*

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208062999

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo pr. 12.03.2026: kr 2 391 023,-

Andel av saldo: kr 55 921,72

Innfrielsesdato: 29.02.2048

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,25 %

\* Mulighet for individuell nedbetaling på deler av fellesgjelden (IN-lån): Ja. Borettslaget har avtale om IN-ordning på lånet i OBOS Boligkreditt AS (lånenummer 98207365335). Hovedforfall for innbetaling er 1. juni og 1. desember, med frist senest 20. mai og 20. november. I følge forretningsfører må andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av innfrielse av IN-avtale. Minimumsinnbetalingen er for dette selskapet pålydende 60.000,-.

Kjøper som ønsker å benytte seg av innløsning, må kontakte selskapets rådgiver.

## Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, forutsatt at premien med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet forsikring, kan si den opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Fra 1. april 2023 gikk sameiet over til kun internett med 50/50 mbit i fellesavtalen, den enkelte må selv velge hvordan man ser på linær tv om ønskelig.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 14 467 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 761 936 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 047 744 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget sentralt og populært boligområde ved Pilestredet Park. Bydelen fremstår som urban med nærhet til handlegater, shoppingssentre, uteliv, utdanningstilbud, teater, og god offentlig kommunikasjon. Området har nærhet til flotte grøntområder som bl.a. St. Hanshaugen park, Stensparken og Slottsparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er også kort vei til Tjuvholmen, samt Frognerparken med populære Frognerbadet og

Vigelandsparken.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra, Kiwi, Rema 1000 og Joker. Røtter og Gutta på haugen tilbyr eksotiske matvarer med høy kvalitet. Det er også et godt utvalg av forretninger og servicetilbud i nærmiljøet. Populære Mathallen og Vulkan ligger en kort spasertur fra boligen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og flybuss. Det er kun 2 minutters gange til bussholdeplassen Nordahl Bruns gate med linje 37. Videre er det kun 6 minutters gange til Holbergs trikkeholdeplass med linje 17, 18 og 19. Nationalteatret stasjon ligger 11min fra boligen med T-bane, buss, flytog, tog og trikk.

I nærområdet finnes blant annet fotballbane, lekeplass, svømmehall, tennisanlegg, og treningssentret Sats Bislett. Av severdigheter og kulturelle tilbud anbefales Det norske teater, Det nye teater, Nasjonalteateret, Nasjonalgalleriet, Historisk museum og Operaen, som alle ligger i gangavstand. Det er også umiddelbar nærhet til spisesteder i Ullevålsveien og på Bislett, samt kort vei til steder som Grünerløkka, Grønland, Oslo City, Byporten og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

## Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 537.3 m<sup>2</sup>

Pent opparbeidet tomt med varierte fellesarealer. Disse omfatter en hyggelig gårdsplass med brosteinsbelagte partier, sittegrupper og sykkelparkering. Det finnes også grønne områder med plen, beplantning og en lekeplass.

Festet tomt fra Kongens gate 12 AS (iht. fullmakt) til Nordahl Bruns gate 9 borettslag, datert 2004. Festeavgiften utgjør kr 137 000 i 2025 ifølge borettslagets årsregnskap. Festetid: Fra 20.sep. 2004, gjelder til fester sier opp avtalen.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest, datert 28.08.2007. Attesten gjelder ferdigattest for bruksendring fra Hospits til

leiligheter.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 11 balkonger og tilhørende balkongdører - Nordahl Bruns gate 9 B Og C, datert 2022

Det foreligger ferdigattester på eiendommen før bygget ble tatt i bruk slik det fremstår per i dag:

- Innredning av W.C, datert 22.11.1968.
- Bruksendring fra leilighet til hospits fra 1976.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 28.08.2007.

## Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Entré/kjøkken, stue og bad.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 21 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 24 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 21 m<sup>2</sup> Entré/kjøkken, stue og bad

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet 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.

#### 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.

## Standard

Dette er en arealeffektiv leilighet i 4. etasje i en klassisk bygård fra 1870, med en attraktiv og sentral beliggenhet ved Pilestredet Park. Den gode takhøyden på 2,7 meter skaper en luftig og behagelig romfølelse. Samtidig gjør en smart og funksjonell planløsning boligen til en ideell base midt i byen.

#### Entré/Kjøkken:

Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv entré med tilknytning til kjøkkenløsningen, som gir et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til oppheng av yttertøy, og løsningen utnytter arealet godt.

Kjøkkeninnredningen, opprinnelig fra 2004, har klassiske, profilerte fronter i en lys utførelse som bidrar til et tidløst uttrykk. Benkeplaten i laminat gir gode arbeidsflater, og kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp samt nedfelt oppvaskkum i stål. Ventilasjonen ivretas av kullfilterventilator. Over- og underskap gir praktiske oppbevaringsmuligheter, og det er også utnyttet lagringsplass i høyden. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og lett å vedlikeholde, med en løsning som

passer godt til boligens størrelse og planløsning.

#### Stue:

Stuen fremstår som et lyst og innbydende oppholdsrom med god takhøyde på ca. 2,7 meter, som bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Store vindusflater fra 2017 slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet er smart disponert som en kombinert stue og sovealkove, hvor løsningen utnytter arealet på en svært god måte. Det er naturlig plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samtidig som soveplassen er skjermet med et gardinforheng ved vinduet. Innredningen gir gode oppbevaringsmuligheter med overskap langs vegg og stående skap, noe som bidrar til et ryddig og arealeffektivt uttrykk.

#### Bad:

Badet fremstår som funksjonelt og tidløst med flislagte vegger og gulv, samt varmekabler i gulvet som gir god komfort året rundt. Rommet inneholder servant med speil over, toalett samt dusjsone med glassdører. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk som sikrer tilfredsstillende ventilasjon. Baderommets er fra 2004, men det er gjort oppgraderinger i senere tid. I 2024 ble det lagt nye gulvfliser og montert nye dusjdører, noe som gir et oppdatert og mer moderne uttrykk.

#### Overflater:

Gulv: Parkett i entré/kjøkken og stue. Fliser på bad.

Vegger: Sparklede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklede og malte overflater. Slette overflater på bad.

#### Lagring:

Leiligheten disponerer en bod på ca. 3 m<sup>2</sup> i felles kjeller.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgspgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Boligtilstand AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
  - Ja. Bytte fliser på golvet på badet etter takstmannens anbefalinger.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
  - Ja, kun av faglært
  - Beskrivelse: Skifte flisene på badet på golvet
  - Arbeid utført av: RZB AS

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt

samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:  
Leilighet i bygning fra 1870. Bygningen er oppført med grunnmur i murverk og yttervegger i murverk. Etasjeskiller er i trekonstruksjon.

Tak:  
Yttertak i trekonstruksjon.

Vinduer:  
Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.

Dører:  
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Dør mot bad er av eldre dato.

Trapper/adkomst:  
Felles trapper i smijern- og trekonstruksjon. Det er

dørcalling.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Synlige avløpsrør er i plast. Sluket på badet er i plast. For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes.

Ventilasjon:

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk fra bad med lufttilførsel via spalteventil. Kjøkkenet har en kullfilterventilator som resirkulerer luften og har ikke avtrekk.

Tekniske detaljer:

Varmekabler i bad.

Elektrisk anlegg: Sikringer av jordfeilautomater.

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?

- Nei

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 at 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.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer | 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 | 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 - Overflater | Det er observert riss i flisefugene. Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring 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 - Sluk og tettesjikt/membran | Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekrefte, 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 - Sanitærutstyr | Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken | 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 | 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.

- Ventilasjon | 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 | 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 utskifting på sikt.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner | 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. Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning 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.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Nordahl Bruns gate 9A, 0165 OSLO

Gnr. 208, bnr. 454, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune. Andelsnr. 17 i Nordahl Bruns Gate 9  
Borettslag med orgnr. 887192472

### Selger

Agnieszka Katarzyna Konieczna

### Borettslag

Nordahl Bruns Gate 9 Borettslag

Organisasjonsnummer: 887192472

Andelsnummer: 17

Nordahl Brunsgate 9 Borettslag er et frittstående borettslag som består av 36 andeler. Borettslaget forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

På årsmøtet som ble avholdt digitalt 20.-24. mars 2025, ble et forslag om innkjøp av sykkelkur nedstemt.

Ifølge styrets årsrapport for 2024 er det ingen store utbedringer planlagt. I 2024 ble det utført diverse vedlikehold, inkludert utskifting av de fleste lysstoffrør til LED, utbedring av strømtavler og deler av strømmettet,

samt utskifting av to tørketromler.

Kjekt å vite:

Borettslaget har felles vaskerom, felles kjellerrom og en felles gårdsplass. Det er avsatt plass til sykler.

Boligselskapet har en digital låsløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører.

Det skal være ro i leilighetene og i borettslaget mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved fester skal andre beboere varsles i god tid.

Store endringer i leilighetene krever skriftlig samtykke fra styret.

Det er forbudt å sette opp plakater, male vinduer og vegger, eller montere skilt og antenner uten styrets skriftlige samtykke.

Spikring i vegger, dører og karmen er ikke tillatt.

Svar fra styre: 11.03.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold eller lignende i borettslaget i nær fremtid?

- Nei

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget som vi kan få tilsendt?

- Nei, men vinduer er byttet i 2017

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Nei

Har borettslaget noe felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene? Hvilken leverandør?

- Kun internett, beboer kan se nb9.no

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

- Nei

Hva er det som er inkl. i felleskostnader. Vi har kun fått oppgitt info uten hva som er inkl. fra forretningsfører.

Er varmtvann/oppvarming inkl. i felleskostnadene per mnd.?

- Varmtvann er inkludert.

Innmelding i OBOS kr 500,-:

For å kunne erverve og eie boligen kreves det

medlemskap i OBOS. Dersom flere skal eie sammen, må

alle være medlemmer. Innmelding innebærer en engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 78886292

Husdyr: Dyrehold skal meldes til styret og skal ikke være til sjenanse for naboene.

Forkjøpsrett: Det er ingen forkjøpsrett for de øvrige andelseierne ved overdragelse. Dette er et frittstående borettslag, og forkjøpsrett for OBOS-medlemmer gjelder ikke.

Styregodkjenning: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultat for 2024: overskudd på kr 1 058 787,-. Resultatet ble vedtatt overført til annen egenkapital. Budsjettet resultat for 2025: kr 567 000,-. Borettslagets disponible midler per 31.12.2024 var kr 480 166,-.

Budsjettet for 2025 var satt til overskudd på kr. 567 000,-.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne har ansvar for vask av fellesarealer og snømåking i vintermånedene i henhold til vaktlister. Trappeoppganger og portrom skal vaskes ukentlig, hvor hver beboer vasker sin etasje og trappen ned. Den som har vaskeansvar, skifter også lypærer. Det avholdes dugnad tre til fire ganger i året, og beboerne plikter å delta på minst én dugnad årlig.

## Energiklasse

F

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at strømforbruket har vært:

2025:

- Totalt: 4 479,00 kr
- Antall fakturaer: 12
- Høyeste måned: mars (960,47 kr)
- Laveste (betalte): oktober (171,23 kr)

2026 (så langt)

- Totalt: 2 403,71 kr
- Antall fakturaer: 3
- Høyeste måned: februar (1247,58 kr)

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Kommuneplan KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo.

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring forretning, felles lekeareal og bolig m.tilh. anlegg jf. S-3934. WESSELS GATE 2 M.FL. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Bolig, forretning, kontor, bevaring, fornyelse m.m.

Eiendommen slår ut på Gul liste med 4 treff vedr. lokalitet og 8 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus

som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Bevaringsområde: Meyerløkka.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 202451198: Frederiks gate 2 - Bestilling av oppstartsmøte - Nationaltheatret på Tullinløkka. Status: Saken er avsluttet
- Saksnummer 202218347: Detaljregulering , St. Olavs gate 32. Status: Under behandling

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202506152: Nordahl Bruns gate 11 - mulig ulovlige boenheter og manglende rømningsvei i femte etasje. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202521087: Nordahl Bruns gate 7a - innsetting av nye takvinduer. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202511642: Wessels gate 8 og Bidenkaps gate 3 - etterisolering av takflater og utskifting av ventilasjonsanlegg inkludert rør med to aggregater på byggets tak, samt ny takterrasse og endringer av eksisterende trappehus og nytt oppløft for heis. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202508102: St. Olavs gate 5 C - bruksendring av loft og kjeller til fem boenheter. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202513673: Ullevålsveien 5 - etablering av basestasjon med antenner. Søknad om ferdigattest 18.03.2026
- Saksnummer 202508601: St. Olavs gate 1 - bruksendring fra kunstindustrimuseum til videregående skole, påbygg, samt ombygging av eksisterende skole - Edvard Munch VGS. Midlertidig brukstillatelse 21.01.2026.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/208/454:

29.11.2004 - Dokumentnr: 82173 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 83 700

Bestemmelser om innløsningsrett

06.10.2006 - Dokumentnr: 477515 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:37

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:38

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:39

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:40

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:41

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:42

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:43

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:44

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:45

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:46

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:47

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:48

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:49

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:50

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:51

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:52

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:53

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:54

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:55

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:56

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:57

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:58

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:59

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:60

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:61

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:62

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:63

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:64

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:65

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:66

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:67

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:450

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:457  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:1  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:2  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:3  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:4  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:5  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:6  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:7  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:8  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:9  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:10  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:11  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:762  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:1  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:2  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:3  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:4  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:5  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:6  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:7  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:8  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:9  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:10  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:11  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:12  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:13  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:14  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:15  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:803 Snr:16  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:805  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:806  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:808  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:809  
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811  
 bestemmelse om bruk av gårdsrom.  
 Med flere bestemmelser  
 Kan ikke slettes uten samtykke  
 fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og  
 byfornyelsesetaten.

15.01.1874 - Dokumentnr: 900407 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

07.07.1965 - Dokumentnr: 511276 - Erklæring/avtale  
 Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.11.2004 - Dokumentnr: 82173 - Feste kontrakt - vilkår  
 Årlig festeavgift: NOK 83 700  
 Bestemmelser om innløsningsrett

15.01.1874 - Dokumentnr: 900002 - Opprettelse av  
 matrikkelenheten  
 OPPRETTELSE - FRADELTA FRA NORDAHL'S BRUNSGT 7B  
 - UTGÅTT

19.08.1991 - Dokumentnr: 42262 - Erklæring/avtale  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:1  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:2  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:3  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:4  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:5  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:6  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:7  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:8  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:9  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:10  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:11  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:12  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:13  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:14  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:15  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:16  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:17  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:18  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:19  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:20  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:21  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:23  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:24  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:25  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:26  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:27  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:28  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:29  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:30  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:31  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:32  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:33  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:34  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:35  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:36  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:37  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:38  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:39  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:40  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:41  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:42  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:43  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:44  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:45  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:46  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:47  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:48  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:49  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:50  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:51  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:52  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:53  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:54  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:55  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:56  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:57  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:58  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:59  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:60  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:61  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:62  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:63  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:64

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:65  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:66  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:67  
 Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag samt rett til adkomst m.v. Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.  
 Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2006 - Dokumentnr: 423999 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:1  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:2  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:3  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:4  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:5  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:6  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:7  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:8  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:9  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:10  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:11  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:12  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:13  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:14  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:15  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:16  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:17  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:18  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:19  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:20  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:21  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:22  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:23  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:24  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:25  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:26  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:27  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:28  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:29  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:31  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:32  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:33  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:34  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:35  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:36  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:37  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:38  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:39  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:40  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:41  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:42  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:43  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:44  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:45  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:46  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:47  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:48  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:49  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:50  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:51  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:52  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:53  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:54  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:55  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:56  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:57  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:58  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:59  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:60  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:61  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:62  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:63  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:64  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:65  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:66  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:448 Snr:67  
 erklæring om bruk av gårdsrom  
 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
 Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2006 - Dokumentnr: 596629 - Erklæring/avtale  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:808  
 Bestemmelse om benyttelse  
 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
 Med flere bestemmelser  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune,  
 Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

02.04.2007 - Dokumentnr: 302304 - Erklæring/avtale  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:1  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:2  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:3  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:4  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:5  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:6  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:7  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:8  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:9  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:10  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:11  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:12  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:13  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:14  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:15  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:16  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:17  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:18  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:19  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:20  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:21  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:22  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:23  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:452 Snr:24  
 Bestemmelse om bruk av gårdsrom.  
 Med flere bestemmelser  
 Kan ikke slettes uten samtykke  
 fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og  
 byfornyelsesetaten.  
 Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2007 - Dokumentnr: 364396 - Erklæring/avtale  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:806  
 Bestemmelse om bruk av gårdsrom.  
 Med flere bestemmelser  
 Kan ikke slettes uten samtykke  
 fra Oslo kommuen ved direktøren for Eiendoms- og  
 byfornyelsesetaten.

16.10.2007 - Dokumentnr: 831143 - Erklæring/avtale  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:1  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:2  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:3  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:4  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:5  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:6  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:7  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:8  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:9  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:10  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:11  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:12  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:13  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:14  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:15  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:16  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:17  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:18  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:19  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:20  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:21  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:22  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:23  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:24  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:25  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:26  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:27  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:28  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:29  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:30  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:31  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:33  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:34  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:35  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:36  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:37  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:57 Snr:38  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:1  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:2  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:3  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:4  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:811 Snr:5  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:958  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:17  
 Bestemmelse om bruk av gårdsrom.  
 Bestemmelse om parkering  
 Bestemmelse om ledninger.  
 Bestemmelse om adkomst.  
 Med flere bestemmelser  
 Kan ikke slettes uten samtykke  
 fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og  
 byfornyelsesetaten.  
 Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2008 - Dokumentnr: 554900 - Erklæring/avtale  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:1  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:2  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:3  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:4  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:5  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:6  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:7  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:8  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:9  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:10  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:11  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:12  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:13  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:14  
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:460 Snr:15  
 Bestemmelse om bruk av gårdsrom  
 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om ubebygget areal ikke blir brukt til parkering

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2008 - Dokumentnr: 555010 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:457

Bestemmelse om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om ubebygget areal ikke blir brukt til parkering

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning og dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt, kan boligen leies ut for opptil 3 år, jf. borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

## Kontraktsgrunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan

selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene

fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 52 363,23

Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 11 400,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 141 638,23 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Adrian Stokstad  
Eiendomsmegler | Partner  
adrian.stokstad@emera.no  
Tlf: 469 10 410

Håkon Hovland  
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner  
hakon.hovland@emera.no  
Tlf: 473 51 337

## Ansvarlig megler

Adrian Stokstad  
Eiendomsmegler | Partner  
adrian.stokstad@emera.no  
Tlf: 469 10 410

## Meglerforetaket

Emera No1 AS  
Organisasjonsnummer 934963385  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

13.04.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

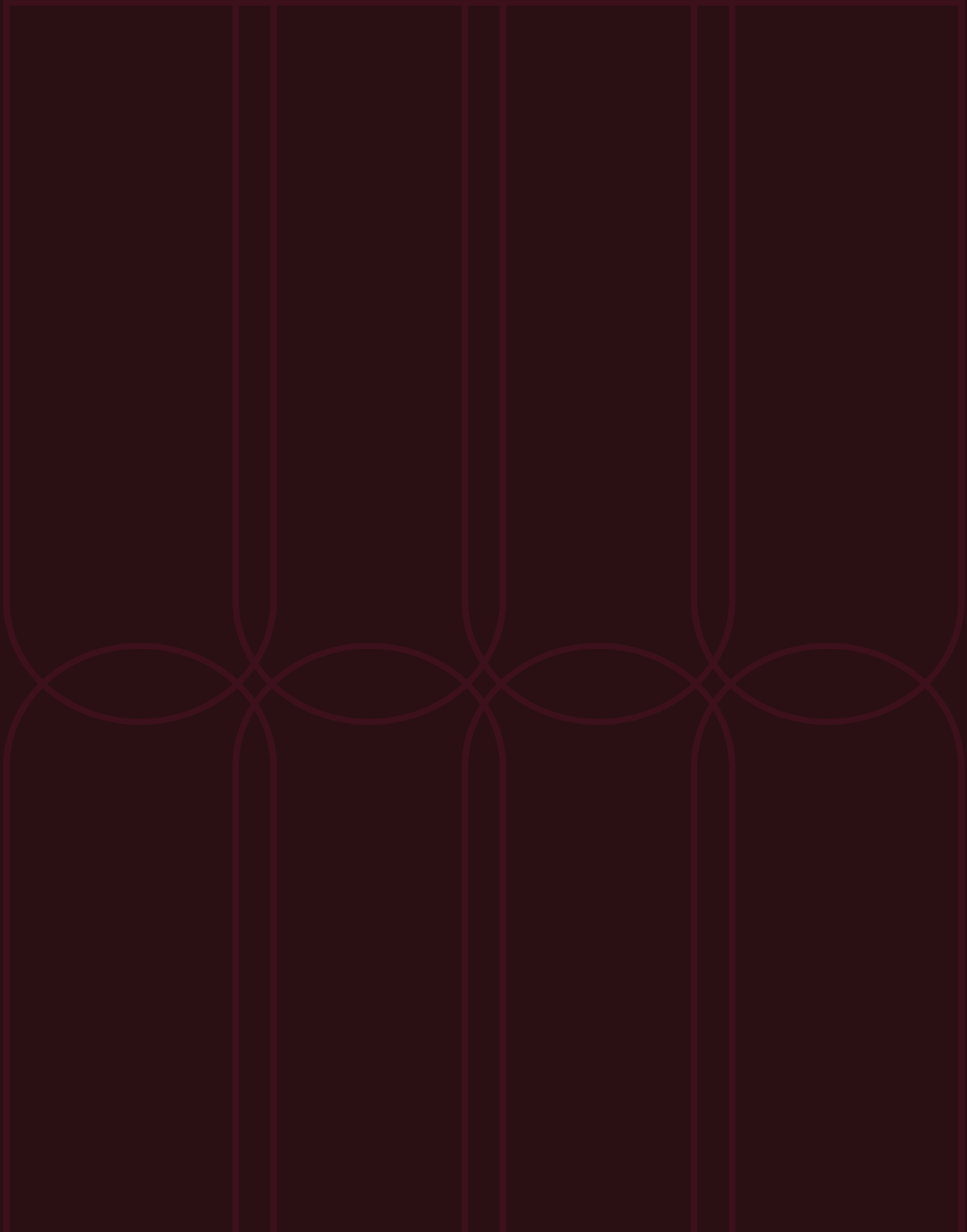
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

NORDAHL BRUNS GATE 9A

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260040	
Selger 1 navn	
Agnieszka Katarzyna Konieczna	
Gateadresse	
Nordahl Bruns gate 9A	
Poststed	Postnr
OSLO	0165
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Lø
Polise/avtalnr.	36121513

Document reference: 01260040

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Bytte fliser på golvet på badet etter takstmannens anbefalinger

Initialer selger: AKK

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte flisene på badet på golvet
Arbeid utført av	RZB AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Initialer selger: AKK

2

Document reference: 01260040

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Agnieszka Konieczna	8dea6d1d3e52a65c1b8fd 8777a2780ab27578945	16.03.2026 11:10:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260040

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Nordahl Bruns gate 9A - vurdert av 491 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Nordahl Bruns gate Linje 37	2 min	0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	6 min	0.5 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min	0.9 km
Stortinget T-bane, buss, flybuss, trikk	10 min	0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min	0.9 km

## Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	4 min	0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	8 min	0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	15 min	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	22 min	1.8 km
Edvard Munch videregående skole	2 min	
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min	0.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

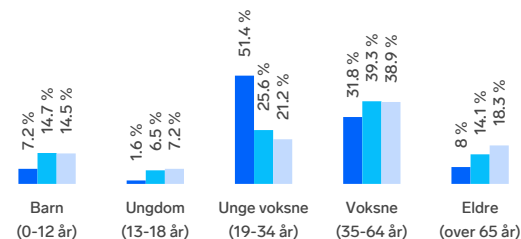
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Frøbemanning	1 min	
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min	0.3 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min	0.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Pilestredet Park Post i butikk	3 min	0.2 km
Kiwi St. Olavsplass	3 min	





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

## Primære transportmidler








-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

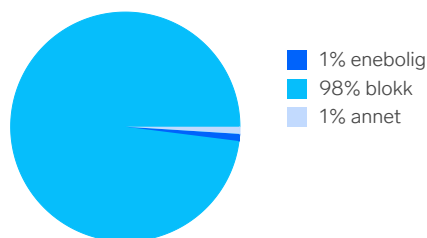
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Stadion Sunniva  
Ballspill 4 min  0.3 km
-  Sentrum squash, helsestud. og  
Squash 4 min  0.3 km
-  SiO Athletica Centrum 4 min 
-  Treningshuset 5 min 

## Boligmasse




«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt - samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

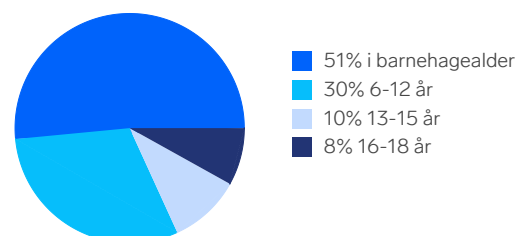
Sitat fra en lokalkjent



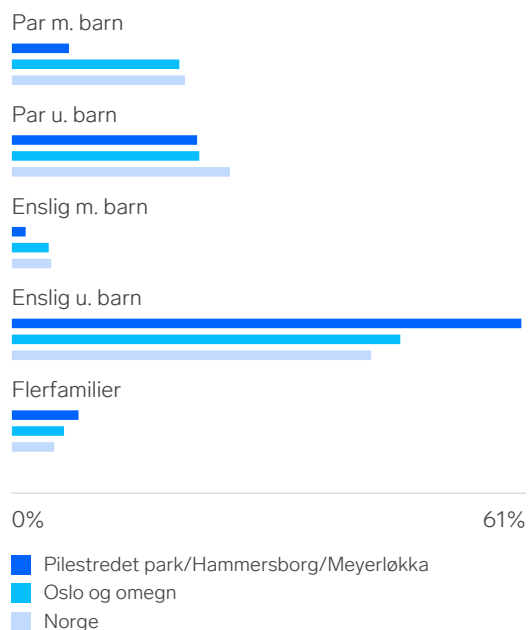
## Varer/Tjenester

-  Eger Karl Johan 10 min 
-  Balder Apotek 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

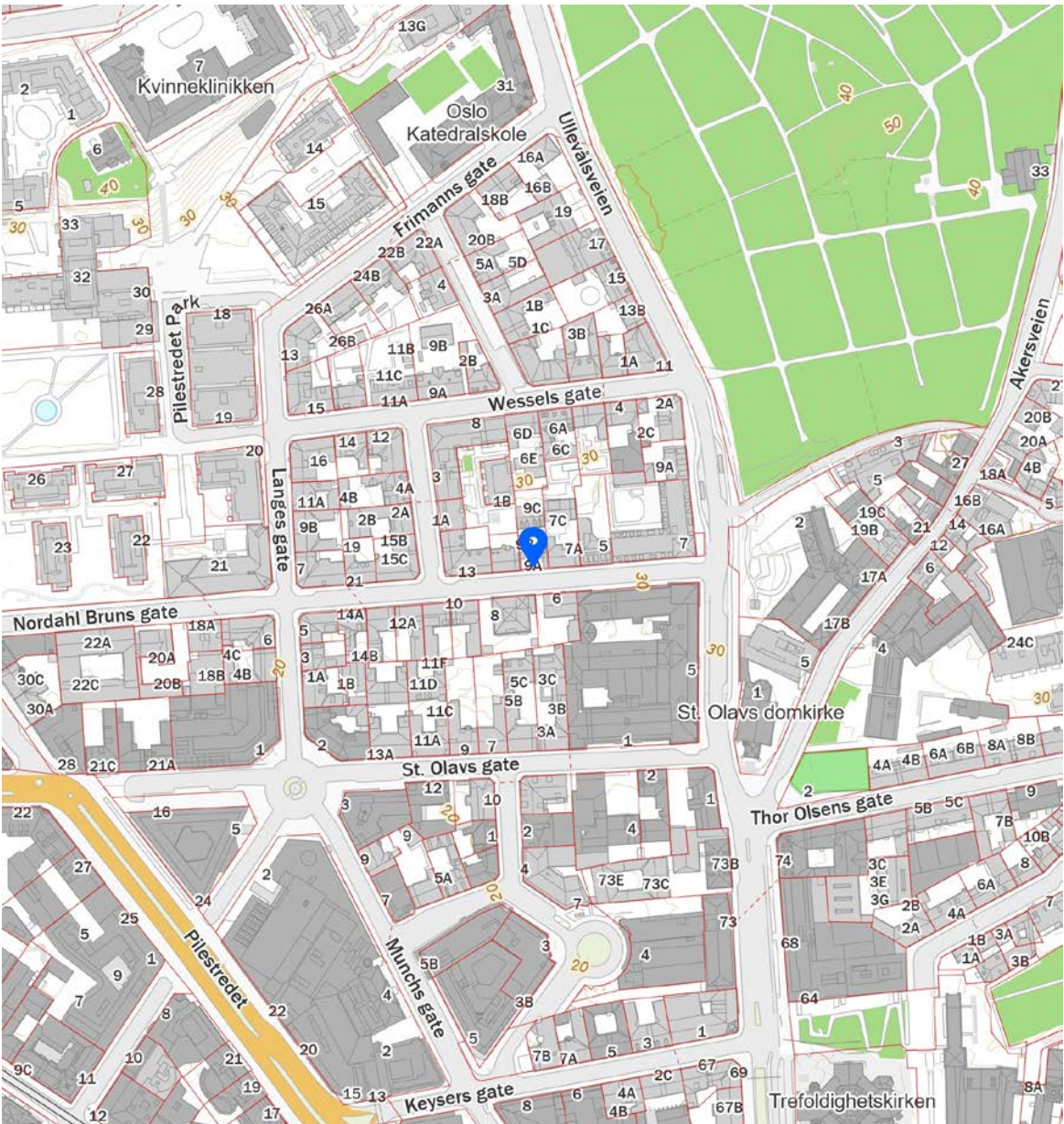
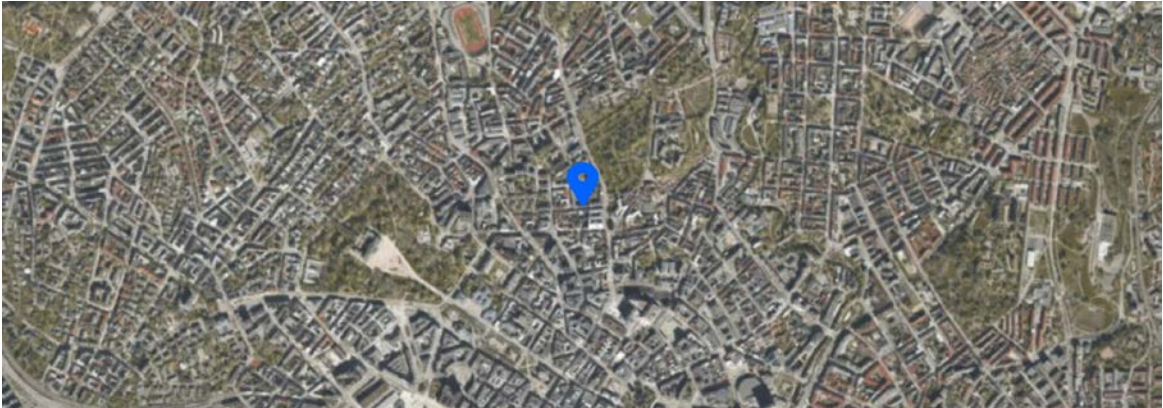


## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

# Tilstandsrapport

Nordahl Bruns gate 9A

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



Boligtilstand AS | Befaringsdato: 17.03.2026  
Nordahl Bruns gate 9A | Matrikkel: 01260040 | Referanse: 2026-0285

## 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, tyngre 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

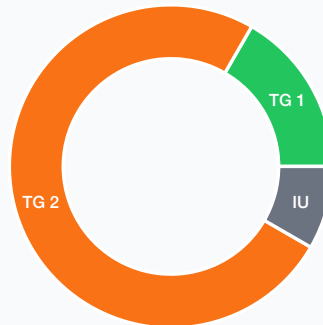
200 000-500 000 kr

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 vannrett 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 topp 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 - flatere 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 aldring 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.
- Bygningssdelen 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 befarings.

### 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 bekrefte, 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 dørbildet.

### 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 tiliggende 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 fuktøk 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: Platetopp.

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**

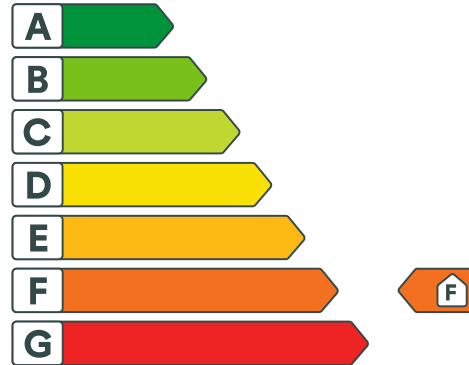
Fagskoleingeniør

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

### Medlemskap



Adresse <b>Nordahl Bruns gate 9A, 0165 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>16.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-270882</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80478984</b>
Gårdsnummer <b>208</b>	Bruksnummer <b>454</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0404</b>



## 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 <b>1870</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>21,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>21,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet 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

#### Brukertiltak

##### 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 innnetemperaturen

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

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

### 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 utskiftning 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 bekrefte tilknyttet Skadeforsikringselskapet 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 styregodkjenning 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:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
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](mailto: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 uaksomhet.

**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@styrommet.no](mailto:nordahlbrunsgt9@styrommet.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 overlattelse av bruken skal meldes skriftlig til styret. Overlattelse 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 ufravelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.
- (2) De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravelige 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 borettslagsgilvgivningen

- (1) Vedtektene gjengir enkelte hovedpunkter hva gjelder borettslagets organer, herunder borettslagets ledelse. De nærmere materielle og prosessuelle regler for disse fremgår av borettslagsgilvgivningen. 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, sikringssskap 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 korttavlene i ytre portrom.
5. Port, kjellerdører og døren til baktrapp skal alltid holdes låst.

#### FELLESROM

6. Felles vaskerom benyttes av beboerne etter styrets nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom skal utføres av beboerne, skal dette skje etter vaktlister satt opp av styret. I vintermånedene gjelder dette også snemåking. Trappeoppganger og portrom skal vaskes en gang i uken etter oppsatt vaskeliste. Enhver vasker gangen i sin etasje, samt trappen ned til neste etasje. Den som har ansvar for vask av trappeoppgang skifter lyspærer der det er nødvendig. Beboere med utgang til baktrapp plikter også å vaske denne. Vaskerom skal feies etter bruk. Tøy må ikke bli liggende. Lofilter i tørketrommel renses etter bruk. Utover dette avholdes det dugnad tre til fire ganger i året. Beboerne plikter å delta ved minst en dugnad årlig.
7. Tap av nøkkel til fellesarealer meldes til styret omgående. Ved tap må andelseier bekoste nye nøkler.
8. Spikring i vegger, dører og 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>
<hr/>			
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>321 769</b>	<b>145 581</b>
<hr/>			
<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>
<hr/>			
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>480 166</b>	<b>321 768</b>
<hr/>			
<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>
<hr/>			

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</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 DRIFTSINNETEKTER</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>FINANSINNETEKTER/-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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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 andelseierne 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 tappt 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>

**SUM VASKERI**

**-20 687**

**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**

**FINANSINTEKTER**

Renter bank	2 622
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	473
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 815
<b>SUM FINANSINTEKTER</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
Bregnede 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
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



Penneo Dokumentnøkkel: 1LEG8-GWU0V-6L580-WH3N2-LTPF3-JIE5L

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 forseglest 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

## Borettslaget har følgende utfordringer, ønsker og behov



Vedlegg 3

20 av 32

### 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

Sykkelskur.pdf

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



Sykkelskur.pdf

BIKELOOP ENGAGE :

## BikeLoop ENGAGE - engasjerer og motiverer syklistene til økt sykkelbruk

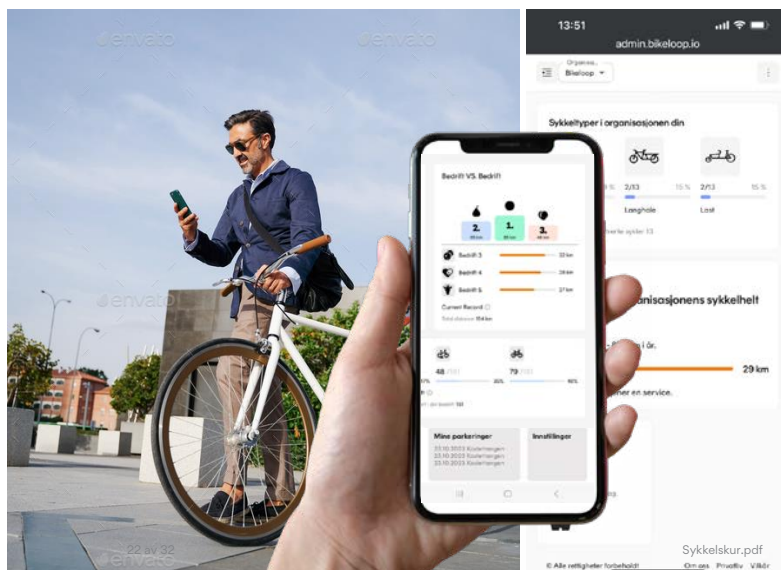
BikeLoop gir deg ikke bare tilgang til tryggere sykkelparkering, men også et engasjerende verktøy **BikeLoop ENGAGE** som gir innsikt i både din egen sykling og Nesoddens sykkelbruk!

**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 syklistene 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!

Vedlegg 3



## 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

Vedlegg 3

### 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

23 av 32

### 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

Sykkelskur.pdf

## 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.

24 av 32

Sykkelskur.pdf

**Bikel**  **op**

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. 26 av 32



Eksisterende sykkelparkeringer / hotell

Sykkelskole **BIKE LOOP**

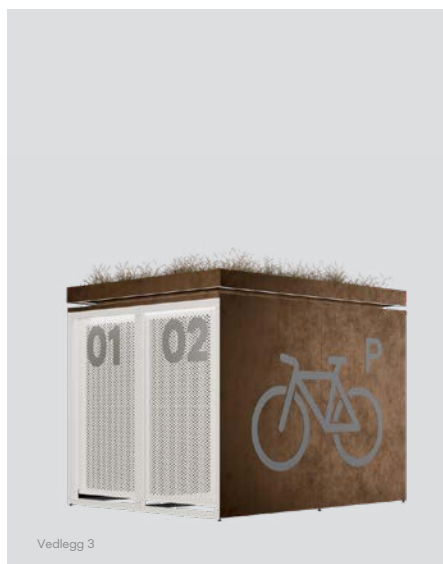
Vedlegg 3

## BikeLoop FLEX – oppgradering parkering inne



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

Sykkelskur.pdf

## 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.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marit Ytterdal og Ole-Andre Hestetun velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**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

# 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

Arbeidssted	Nordahl Bruns gate 9	Jegnsnr.	65/1832	Tegn. nr.	1-2.
Arbeids art	Innredning av W.C.	Inngitt	11/6-65		
Bygningens art					
Byggherre	Betty Hansen, Nordahl Bruns gate 9				
Byggemelder	Tømmermester Anders Stenberg, Forggaten 17.				

Dato 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, imøteses.

Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til Vann-og kloakkvesenet.

Forgjvrig 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 byskrivorens 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

Utsjering av v.c.

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

Byggherre

Ansvarshavende

Betty Hansen  
Nordahl Bruus 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

Byggm. Asbjörn Langlien  
Josefines gate 26

OSLO 1

OSLO 3

L M/NA

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. Bygningssjefen

R. Magnussen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av saniteranlegg, sentralva, meaniogg, 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 Saksbeh: John Philip Santillan  
Oppgis alltid ved henvendelse

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 tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

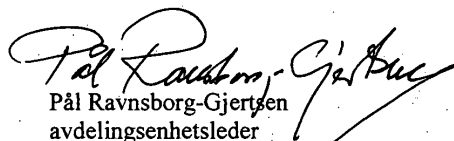
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Storkunder, Team 1

  
Pål Ravnsborg-Gjertsen  
avdelingsenhetsleder

  
John Philip Santillan  
saksbehandler



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

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

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

BALKONGTEAM AS  
Trondheimsveien 426  
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 22.02.2023  
202203404 - 17 Priscila Dominguez

**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: NORDAHL BRUNS GATE 9 B OG C Eiendom: 208/454/0/0  
Tiltakshaver: NORDAHL BRUNS GATE 9 Søker: BALKONGTEAM AS  
BORETTSLAG  
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



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

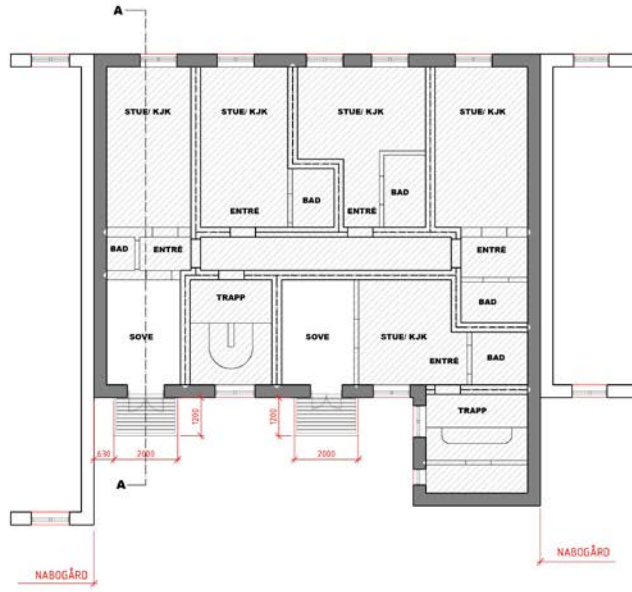
Besøksadresse:  
Akersgata 51, 0180 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

tett by vest

Kopi til:

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



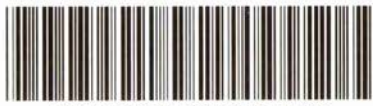
**SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN**

Rev./ Beskrivelse		Dato	Åpne
Prosjekt	<b>NORDAHL BRUNS GATE 9 rombyg.</b>		
Tegning	<b>NY SITUASJON PLAN ETG 4</b>		
Oppmåling	21.01.2022	Tegnet av	B-team FG
Tegning	B2202-03	Rev. til	1:100
Prosjektleder	Byggeseknadstegninger		

**Festekontrakt**

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

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr. / Underfestenr.
0301	Oslo	208	454	
Beskaffenhets				
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <sup>1)</sup> <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd				
Hva skal grunnen brukes til?				
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input checked="" type="checkbox"/> 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 <b>7</b> 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				
<b>Noter:</b> 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 innløsningsstidspunktet. 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/opprøpning, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuelt tariffmessig meglertillegg):		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne 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 verneting. 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	
Bortfesteres 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 informasjonskapster](#) ↗



## 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](#)

**Loverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

**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:

byggeområder:

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

offentlig trafikkområde:

- vei

spesialområde:

- 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

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

fornylsesområde/spesialområde: - bevaring (bolig)

fornylsesområde/fellesområde: - leke-/oppholdsareal

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

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

**§ 3. Byggeområde 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 Bidenkaps gate 1 mot gate reguleres til boliger med unntak av 1. etasje.

Del av Bidenkaps 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 Bidenkaps gate 1 og Wessels gate 8 reguleres til forretning/kontor innenfor planens viste sone innunder ferdig opparbeidet uteareal i gårdsrom.

Gårdsrommet i Bidenkaps 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 strøkstjenende 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 Bidenkaps gate 1 tillates nybygg i kvartalstrukturen innenfor angitt byggegrense/ formålsgrense. Inne i gårdsrommet på del av Bidenkaps 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 veggliv skal følge formålsgrense. Mot gate på Bidenkaps 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, tilbaketrasket (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 søknadspliktige 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 veggliv 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 områdets 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 eiendomsgrenser 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 søknadspliktige 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 veggliv 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 bygningslementer, detaljer, materialer eller overflatebehandlinger skal i størst mulig grad bevares.

Ved gjenoppbygging legges avgjørende vekt på områdets 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 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.

### **§ 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 områdets 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 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.

### **§ 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 vegggliv skal følge formålsgrense.

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

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige 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/plasering

Bebyggelsen reguleres med eksisterende gesimshøyde og mønehøyde. Utvendig vegggliv 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 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 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 søknadspliktig 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.

#### Støvisolering /luftinntak

Ved nybygg eller hovedombygging skal bebyggelsen sikres mot støy, vibrasjoner og inneklima. 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 inneklima" fra Folkehelse (1998), eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende støy, vibrasjoner og inneklima. Luftinntak til bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT-rapport 92:16 : "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier", eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensning.

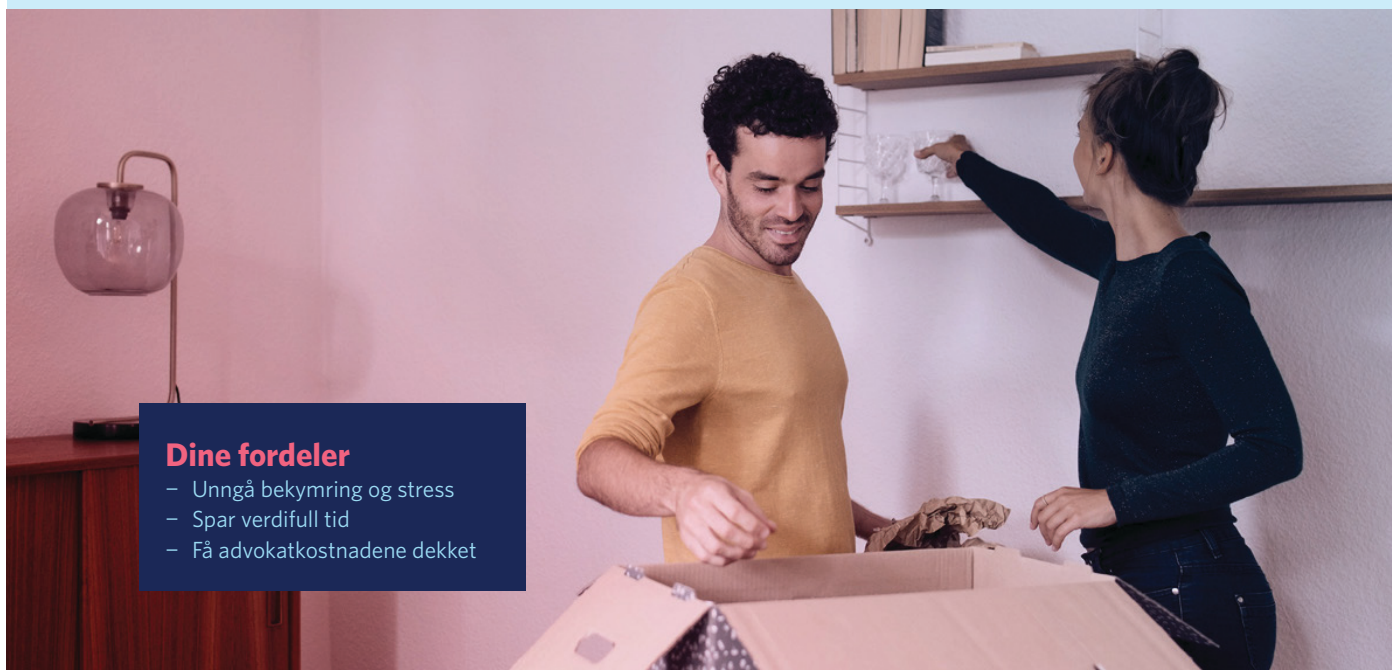
#### Parkering/atkomst

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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Adrian Stokstad  
Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no  
+47 469 10 410

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema



Adrian Stokstad  
adrian.stokstad@emera.no  
469 10 410

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING