

Nordahl Bruns gate 18B

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 990 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

385.3 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

189 340,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

7 179 340,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

4 292,- pr. mnd

ETASJE

5

FELLESFORMUE

23 741,-

BYGGEÅR

2012

BRA-I/BRA TOTAL

56/60 kvm

ENERGIKLASSE

C

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652

Francis Johansson-Merrick

Med 14 års erfaring fra bransjen har Francis opparbeidet seg et rykte som en av de mest dedikerte og tillitsvekkende eiendomsmeglerne. Han brenner for å skape gode kundeopplevelser og jobber målrettet for å overgå forventningene i hver eneste bolighandel. Francis er kjent for sitt engasjement, profesjonalitet og evne til å finne skreddersydde løsninger som gir fornøyde kunder, gang på gang.



Lekker 3-roms selveier | Fransk balkong | HTH kjøkken (2022) | Heis | Felles takterrasse | Svært sentralt, men skjermet

Velkommen til Nordahl Bruns gate 18B - En lys og moderne 3-roms selveier med attraktiv beliggenhet ved Pilestredet Park.

Leiligheten ligger fint til i byggets 5. etasje, et moderne bygg fra 2012 med heis. Boligen fremstår innbydende med gjennomgående god standard med delikate farge- og materialvalg. Planløsningen er godt utnyttet og består av entré, romslig bad, to separate soverom, samt stue og kjøkken i åpen løsning. Fra stuen er det fransk balkong som slipper inn rikelig med dagslys. Felles takterrasse med flere sittegrupper, gode solforhold gjennom dagen og flott utsikt.

Verdt å nevne:

Sentral beliggenhet i rolig bakgård, skjermet for støy

Takhøyde på opptil 2,65 m.

Hovedsoverom med walk-in

Smartstyring lys og Yale Doorman

Tidvis mulighet for leie av garasje

























50



































































Spent bakeri

INNGANG

IS I
OPPEGÅR
og mye
Juice
Velkommen

KOPP
BKR
Korabitt

Spent bakeri



Takk for at du sykler!

ØKOLOGISK BAKEVERKSTED

ØKOLOGISK BAKEVERKSTED

HER VARS
EN G
BLI
BATTER
MELLS
VEI
DE
GO
OG
LAGE
KOM
PÅ
SÅ
STOR
BLÅ
DET
STUCE

Godt Brød
Spis godt. Lev godt.

Nærmiljø. Godt Brød Bisletthjørnet.

ØKOLOGISK BAKEVERKSTED

Godt Brød
Spis godt. Lev godt.

ØKOLOGISK BAKEVERKSTED



Oslo

Inngang 1 Felt A-G

ARRANGEMENTER 2024

| | | | |
|---------|-------------------------|-----------------|----------------------|
| FEB | BISLETT INDOOR MARATHON | 18. JUNI | BOYSEN MEMORIAL |
| APRIL | ASICS SENTRUMSLØPET | UKE 26, 27 & 32 | SK VIDARS SPORTYCAMP |
| MAI | HOLMENKOLLSTAFETTEN | UKE 26, 27 & 32 | BULS FRIDRETTSSKOLE |
| MAI | TINESTAFETTEN | 16. AUGUST | FINDINGS FESTIVAL |
| MAI | BARNAS BISLETTDAG | 30. SEPTEMBER | UM FRIDRETT |
| MAI | OSLO BISLETT GAMES | 7. OKTOBER | KK-MILA |
| 2. JUNI | TJALVELEKENE | 27. OKTOBER | BMW OSLO MARATON |
| JUNI | BISLETTMILA | 29. OKTOBER | KVALHEIMMILA |



16.-17. AUGUST

FINDINGS

SWEDISH HOUSE OF MUSIC
ALAN WALKER • U
ANNE-MARIE • A36 • BLA
DILLON FRANCIS • GOL
KENYA GRACE • KJAR
KODE.59 • LOUD L

Open Channel

BETHE DIVER

OPTEK GOD
TO HØYRE PÅ H. H.

THE DIVER

OPTEK GOD

OPTEK GOD

BISLETT STADION

AGS
BISLETT STADION

SE MAFIA
NDERGRUNN
CKIE • CAITY BASER
KLUBB • KAMELEN
TAN LAURITZEN
UXURY • TYR



万达 WANDA
**DIAMOND
LEAGUE**



LYN SPILLEKLUBB
www.lyn.no



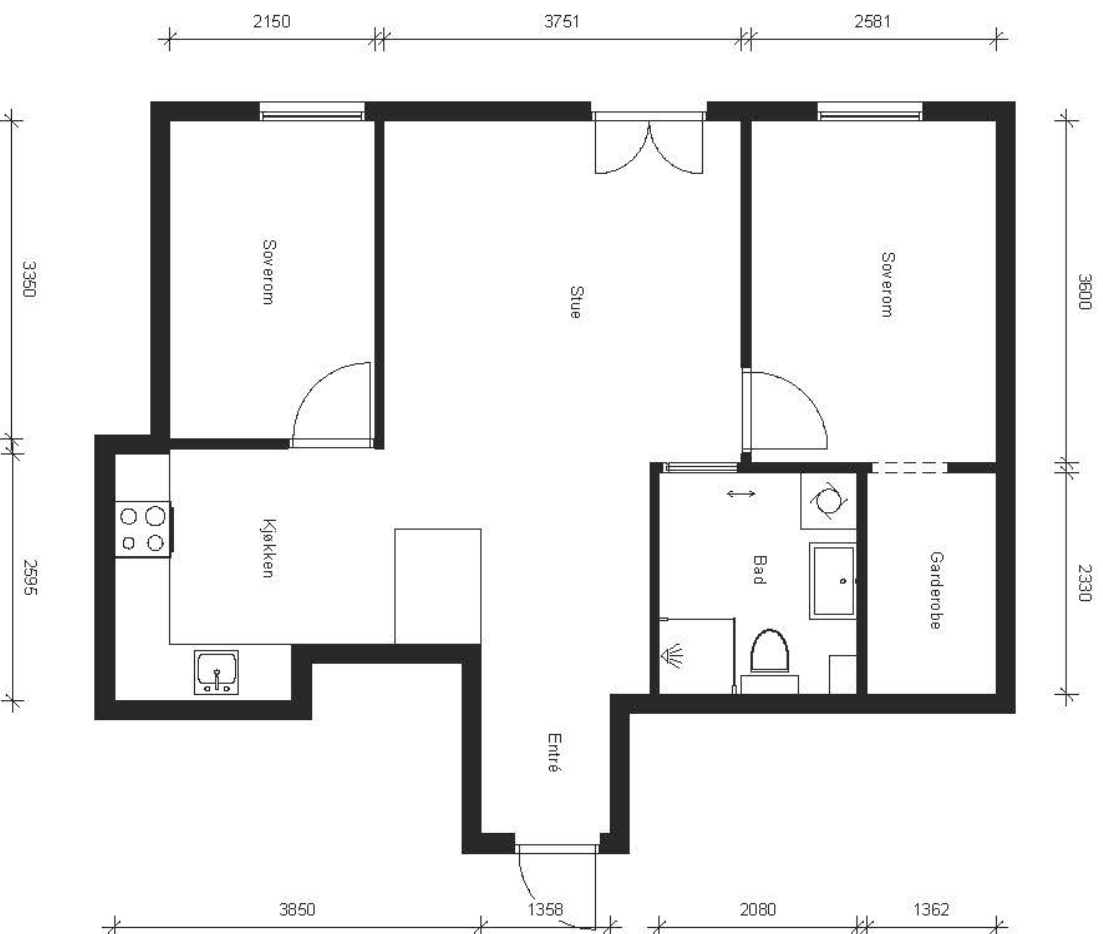
Plantegning





Haugeane
Takst
AS

Nordahl Bruns gate 18B 5. etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for ext. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravikse fra den faktiske innredningen.

NORDAHL BRUNS GATE 18B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 990 000

Omkostning kjøper

6 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

174 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

175 840 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

189 340 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

7 165 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

7 179 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 179 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 292,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 4 291,88 per måned. Dette inkluderer drift, vedlikehold,

personalkostander, diverse honorarer, forsikringer, felles varmtvann, bredbånd og kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon).

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader (drift, vedlikehold, varmtvann m.m.): kr 3 990,-

- Bredbånd (Telia): kr 301,88

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styret i sameiet bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

I følge informasjon gitt av selger og styre indeksjusterer sameiet felleskostnadene årlig i januar.

Eiendomsskatt

Boligen har ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskatteliste.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Det er pr. 31.03.2026 ingen fellesgjeld registrert på boligen.

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 31.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har nylig inngått avtale

med GlobalConnect. Internett (1000/1000 Mbps) er inkludert i felleskostnadene. TV-tjenester tegnes individuelt av den enkelte beboer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 23 741 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 697 128 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 788 511 (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 mellom Pilestredet Park og St. Olavs plass. 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 3 minutters gange til bussholdeplassen Holbergs plass med den populære 37-bussen. Videre er det kun 5 minutters gange til Holbergs trikkeholdeplass med linje 17, 18 og 19. Nationaltheatret stasjon ligger 10 min fra boligen med T-bane, buss, flytog, tog og trikk.

I nærområdet finnes blant annet fotballbane, lekeplass, svømmehall og treningssentret Sats Bislett. Av severdigheter og kulturelle tilbud anbefales Det Norske Teatret, Oslo Nye, Nationaltheatret, Nasjonalmuseet, 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 Bogstadveien, Grünerløkka, Karl Johan, og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Parkering

Sameiet disponerer et underjordisk garasjeanlegg med heisadkomst direkte fra leilighetsplan.

Parkeringsplassene er seksjonert og eies privat av beboere og eksterne.

I følge svar fra styre foreligger ingen felles ordning for utleie gjennom sameiet eller styret, og det opereres ikke med venteliste. Parkeringsplasser omsettes på det åpne markedet. Det er per nå, så langt styre er kjent med,

ingen ledige plasser for salg, men det kan tidvis forekomme muligheter for leie direkte fra private eiere.

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: Eiet

Tomtestørrelse: 385.3 m²

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Beboerne har tilgang til en skjermet bakgård som

fungerer som et fredelig pusterom midt i byen. Den nedre delen er asfaltert, og er felles for de omkringliggende blokkene. Den øvre delen oppleves mer privat, med gressdekke og brostein som gir et grønt og hyggelig uteområde. Den romslige takterrassen utgjør et naturlig samlingspunkt for beboerne, med god plass til sittegrupper og svært gode solforhold gjennom dagen.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 28.02.2023.

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.

Lovlighet, byggetegninger:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 28.02.2023.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad og en intern bod.
Det er utgang til fransk-balkong fra leiligheten.

Leiligheten disponerer en bod på ca. 4 m².

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod (nr. 502).

5. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, kjøkken, to soverom, bad, stue og bod.

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

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4 kvm.

Boden er merket 502. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning.

Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet, byggetegninger:

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

Standard

Leilighet beliggende i 5. etasje i et moderne bygg fra 2012 med heis. Boligen har en arealeffektiv planløsning med to soverom, hvorav ett disponerer egen walk-in-garderobe. Videre byr leiligheten på et lyst, flislagt bad samt en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper gode oppholdsrom. Fra stuen er det fransk balkong. Takhøyden er målt til 2,65 i stuen. Bygget har også en romslig, felles takterrasse med gode solforhold og fin utsikt. Det er behagelig gulvvarme i alle rom, med unntak av walk-in-garderobe (bod).

Entré:

Innbydende entré med en lys og luftig løsning, og oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy. Entréen leder naturlig videre inn mot kjøkken og oppholdsrom. Dekorativ spilevegg tilfører rommet karakter og bidrar samtidig til forbedret akustikk.

Kjøkken/Stue:

HTH Kjøkkenet fra 2022 fremstår som moderne og funksjonelt utformet, med en praktisk kjøkkenøy som gir både ekstra oppbevaringsplass, gode arbeidsflater og en naturlig spiseplass. Kjøkkenøyen med sitteplasser bidrar

samtidig til en naturlig avgrensning mot entré og stue. Innredningen har et stilrent uttrykk med slette, lyse fronter kombinert med overskap i varm trestruktur, som skaper en lun og gjennomført helhet. Det er integrerte hvitevarer samt rikelig med skap- og benkeplass. Den lyse benkeplaten videreføres sømløst i en matchende bakvegg, som understreker det gjennomførte designet. Kjøkkenet har en stilren benkeplate i lys kompositt som sømløst videreføres i matchende bakvegg. Den gjennomgående materialbruken gir et eksklusivt og rolig preg, samtidig som den spraglete strukturen tilfører liv og dybde. Benk og vegg fremstår som en helhetlig flate uten visuelle brudd, noe som understreker det moderne og gjennomførte designet.

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet og oppleves som lys og innbydende, med god plass til både sofagruppe og TV-seksjon. Parkettgulv og malte, slette vegger danner et tidløst og nøytralt utgangspunkt for møblering. Store, doble dører leder til en fransk balkong slipper inn rikelig med dagslys og gir gode luftemuligheter, noe som ytterligere forsterker romfølelsen.

Soverom:

Boligen byr på to gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på begge sider. Tilstøtende walk-in-garderobe gir rikelig med oppbevaringsplass, og er innredet med et fleksibelt hyllesystem som utnytter arealet godt uten å beslaglegge gulvplass i selve soverommet. Det andre soverommet fremstår som et allsidig rom, velegnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng samt en praktisk arbeidsplass ved vinduet.

Bad:

Badet fremstår som moderne og helhetlig, med flislagte gulv og vegger samt komfortable varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og servant med tilhørende underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er opplegg for vaskemaskin. Downlights i himling sørger for

et behagelig og funksjonelt lys.

Felles takterrasse:

Bygget har en stor, felles takterrasse med gode solforhold og utsikt over byen og nærområdet. Terrassen vil bli møblert med nye møbler fra juni 2026 og er et flott sted for sosiale sammenkomster eller for å nyte rolige dager utendørs.

Overflater:

Gulv: Parkett i alle oppholdsrom og intern bod. Fliser på bad.

Vegger: Sparklede/pussede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklede/pussede og malte overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en intern bod, samt en ekstern kjellerbod på ca. 4 m² merket med nummer 502.

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

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer og Miele vaskemaskinen medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- TVer og veggfester

Følgende medfølger leiligheten:

- Taklamper
- Grått skap langs spilevegg
- Elfa garderoberesystem på soverom I
- Garderobeskap på soverom II
- Vegghengt tv-benk
- Heldekkende speil ved kjøkkenøy
- SG trådløs lysstyring av taklamper inkludert gateway

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja. I mars 2024 utbedret sameiet takkonstruksjon/fasade etter vanninntrengning enkelte steder. Arbeidet ble utført av OPAK, og kapitalinnskuddet ble dekket av forrige eier.

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

- Ja. Har observert sølvkre på badet. Lokal utbedring med limfeller har redusert forekomsten.

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: Sameiet oppgraderte belysning til LED og gjennomførte forbedringer av brannvarslingsanlegget i fellesarealer i 2025 (Lysteknikk AS). Tidligere eier oppgraderte stikkontakter, dimmere, brytere og termostater til sort designutførelse, installerte taklampe på kjøkken, samt installerte trådløs lysstyring i 2019 (Expolight AS). I mars 2026 ble taklampen på hovedsoverommet byttet (Boligelektrikeren AS).

- Arbeid utført av: Lysteknikk, Expolight og Boligelektrikeren AS

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

- Ja. Sameiet utførte reparasjoner av ventilasjonsaggregatet i garasjen i oktober 2025.

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

- Ja, kun av faglært

- Beskrivelse: I mars 2024 utbedret sameiet takkonstruksjon/fasade etter vanninntrengning enkelte steder. Arbeidet ble utført av OPAK, og kapitalinnskuddet ble dekket av forrige eier.

- Arbeid utført av: OPAK

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Ja. Sameiet indeksjusterer felleskostnadene årlig i januar. Det ble gjennomført en ekstraordinær kapitalinnhenting i november/desember 2025 i forbindelse med utskifting av belysning, oppgradering av brannvarslingsanlegget, utskifting av avtrekksvifte i garasje samt forsterkning av dører i fellesarealer. Styret

forventer ikke ytterligere kapitalinnhenting.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. 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:

Leiligheten ligger i et boligbygg oppført i 2012. Byggemåte er beskrevet med etasjeskiller i betong, bærende konstruksjoner i betong, fasade av liggende kledning av tre og fasadeplater, og flatt tak tekket med papp.

Tak:

Flatt tak tekket med papp.

Pipe/Ildsted:

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2011.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Alder fra 2011.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2012. Anlegget er i hovedsak skjult. Hovedstoppekransen er lokalisert. Lekkasesikring fører lekkasjevann til sluk på badet. Avløpsrør er av plast og anlegget er i hovedsak skjult.

Ventilasjon:

Generelt beskrevet som naturlig ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken, og tilluft via ventiler i vinduene. For badet er det spesifisert mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dørbildet. For kjøkkenet er det spesifisert avtrekk til friluft med tilluft via ventil i vinduene.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med varmemetode/varmekabel. Det er varmekabel på badet.

Elektrisk anlegg: Sikringskap med automatsikringer.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

- Nei

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

- Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Nei

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Bad - Overflater vegger og himling | TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

- Bad - Overflater Gulv | TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på

byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bygningsdeler vurdert med TG3 og TGIU:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3 og TGIU (ikke undersøkt).

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

Øvrig informasjon

Adresse

Nordahl Bruns gate 18B, 0165 OSLO

Gnr. 208, bnr. 954, snr. 12
i Oslo kommune.

Selger

Henrik Solheim Holen

Sameie

Nordahl Bruns gate 18B

Organisasjonsnummer: 998541085

Sameiet Nordahl Bruns Gate 18 B er et eierseksjonssameie som består av 15 boligseksjoner og 1

næringsseksjon.

Styret har i perioden 2024/2025 hatt fokus på ferdigstillelse av vedlikehold, HMS-arbeid og oppfølging av kontroller. Det ble gjennomført internkontroller med avvik som styret vil fokusere på å utbedre fremover.

Kjekt å vite:

- Sameiet har felles sykkelparkering, sportsbod og takterrasse. Felles takareal kan benyttes av sameierne, og booking til spesielle begivenheter er mulig, men ikke for bestemte helligdager/merkedager.

Svar fra styre 07.04.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Nei, ikke noe som er planlagt pr. dags dato. Normalt vedlikehold prioriteres og tas lløpende ved behov, men ikke noen større utbedringer/påkostninger som er planlagt.

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

- Vi har ingen slik oversikt akkurat nå.

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

- Nei, ikke noen planer om dette. Vanligvis justeres fellesutgifter med KPI årlig.

Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Vi har nettopp byttet til GlobalConnect, der det er inkludert internett 1000/1000 linje. TV må den enkelte ordne selv

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

- Ikke noe spesielt.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 565668

Husdyr: Husdyr er tillatt men skal ikke være til ubehag/sjenanse for andre beboere.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 1 528 063,-, hovedsakelig grunnet ferdigstillelse av vedlikehold. For 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr 35 500,-. Sameiets egenkapital var kr 224 303,- per 31.12.2024.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader må påregnes.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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 varmes opp med varmemefolie og varmekabel. Det er varmekabel på badet.

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

Selger opplyser at forbruket de siste 12 måneder har vært 4 662 kWh/6 535 kr. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

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: Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo.

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg, jf. S-4205.

Pågående plansaker i nærrområde:

- Saksnummer 202451198: Detaljregulering, 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 202509229: Nordahl Bruns gate 14 - bruksendring fra boder og lager til bolig
- Saksnummer 202508102: St. Olavs gate 5 C - bruksendring av loft og kjeller til fem boenheter
- Saksnummer 202523286: St. Olavs gate 23 - bruksendring til studentboliger i 2-6 etasje og fellesarealer og næring i 1. etasje
- Saksnummer 202509212: St. Olavs gate 23 - ombygging, rehabilitering og tilbygg av kontorbygg

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:

301/208/954/12:

20.01.2009 - Dokumentnr: 41018 - Erklæring/avtale

Gjensidig bruksrett til biloppstilling/garasje og sykkelparkering i garasjeanlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2009 - Dokumentnr: 41018 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:464
 Bestemmelse om bruksrett til uteareal
 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo
 kommune v/Plan- og bygningsetaten
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
 Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2009 - Dokumentnr: 41018 - Erklæring/avtale
 Gjensidig bruksrett til uteareal
 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo
 kommune v/Plan- og bygningsetaten
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
 Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2009 - Dokumentnr: 41018 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:464
 Bestemmelse om balkonger
 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo
 kommune v/Plan- og bygningsetaten
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
 Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2009 - Dokumentnr: 41018 - Erklæring/avtale
 Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon
 og vedlikehold
 Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo
 kommune v/Plan- og bygningsetaten
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
 Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2009 - Dokumentnr: 190189 - Bruksrett
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:464
 Bruksrett til innvendig areal for avfallscontainere
 Bestemmelse om drift og vedlikehold av bruksarealet
 Med flere bestemmelser
 Kan ikke slettes uten samtykke
 fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
 Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2009 - Dokumentnr: 190480 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:464
 Bruksrett til uteareal på tak til garasjeanlegg
 Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av
 utearealet
 Med flere bestemmelser
 Kan ikke slettes uten samtykke
 fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
 Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2010 - Dokumentnr: 1001685 - Erklæring/avtale
 Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig
 grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/
 garasjeanlegg.
 Kan ikke slettes uten samtykke
 fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
 Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2010 - Dokumentnr: 1001685 - Best. om vann/
 kloakkledn.
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:973
 Bestemmelse om stikkledninger gjennom annen eiers
 grunn og adgang for nødvendig vedlikehold
 Kan ikke slettes uten samtykke
 fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:954
 Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2026 - Dokumentnr: 362262 - Registerenheten kan
 ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
 Rettighetshaver: Emera No1 AS
 Org.nr: 934 963 385
 Elektronisk innsendt

26.03.2012 - Dokumentnr: 242646 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 568/10194

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

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: Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen.

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 meglere 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 oppfordret 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 salgsoppgaven, 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 dekningsalg 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 for vår personvernerklæring.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 56 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

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

Opgjørshonorar inkl. factoring (Kan reduseres til 9 900 dersom selger mottar faktura direkte fra takstmann og fotograf) kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar (Redusert fra 17 000. Kr 10 000 i påskerabatt) kr 7 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 6 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 122 675,00 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

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

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 18B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------|
| Meglerfirma | |
| EMERA Oslo Vest | |
| Oppdragsnr. | |
| 01260080 | |
| Selger 1 navn | |
| Henrik Solheim Holen | |
| Gateadresse | |
| Nordahl Bruns gate 18B | |
| 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 | 2023 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 2 |
| Antall måneder | 8 |
| 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 | |
| Polise/avtalenr. | |

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

Initialer selger: HSH

1

Document reference: 01260080

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I mars 2024 utbedret sameiet takkonstruksjon/fasade etter vanninntrengning enkelte steder. Arbeidet ble utført av OPAK, og kapitalinnskuddet ble dekket av forrige eier.

Arbeid utført av

OPAK

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

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

Beskrivelse

Sameiet indeksjusterer felleskostnadene årlig i januar. Det ble gjennomført en ekstraordinær kapitalinnhenting i november/desember 2025 i forbindelse med utskifting av belysning, oppgradering av brannvarslingsanlegget, utskifting av avtrekksvifte i garasje samt forsterkning av dører i fellesarealer. Styret forventer ikke ytterligere kapitalinnhenting.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 |
|----------------------|--|----------------------------|--|
| Henrik Solheim Holen | d504c7589b014abe05d7 895cf8c27ea43b67546f | 06.04.2026 09:57:55 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 01260080

- 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 18B - vurdert av 495 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|--------|
| St. Olavs plass Totalt 9 ulike linjer | 3 min | 0.2 km |
| Holbergs plass Linje 17, 18, 19 | 5 min | 0.4 km |
| Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer | 10 min | 0.8 km |
| Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 10 min | 0.8 km |
| Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk | 10 min | 0.8 km |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser | 6 min | 0.5 km |
| Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser | 10 min | 0.8 km |
| Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser | 15 min | 1.2 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser | 12 min | 0.9 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser | 25 min | 2 km |
| Edvard Munch videregående skole | 4 min | |
| Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser | 5 min | 0.4 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

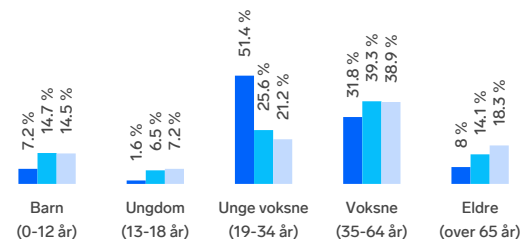
Veldig bra 79/100



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

| | | |
|---|-------|--------|
| Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn | 5 min | 0.4 km |
| Katta barnehage (1-5 år) 60 barn | 6 min | 0.4 km |
| Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn | 7 min | 0.5 km |




Dagligvare

| | | |
|--|-------|--------|
| Coop Extra Pilestredet Park Post i butikk | 2 min | 0.2 km |
| Kiwi St. Olavs plass | 2 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 naboevner 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 93/100

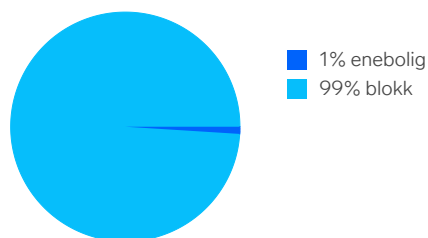
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Oslo katedralskole
Aktivitetshall 5 min  0.4 km
-  Stadion Sunniva
Ballspill 6 min  0.5 km
-  Treningshuset 3 min 
-  SiO Athletica Centrum 6 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.»

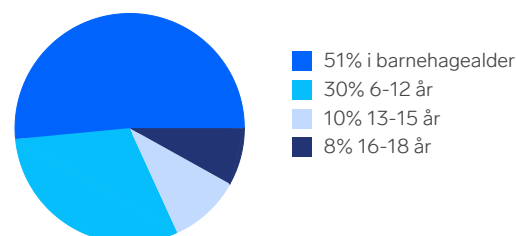
Sitat fra en lokalkjent



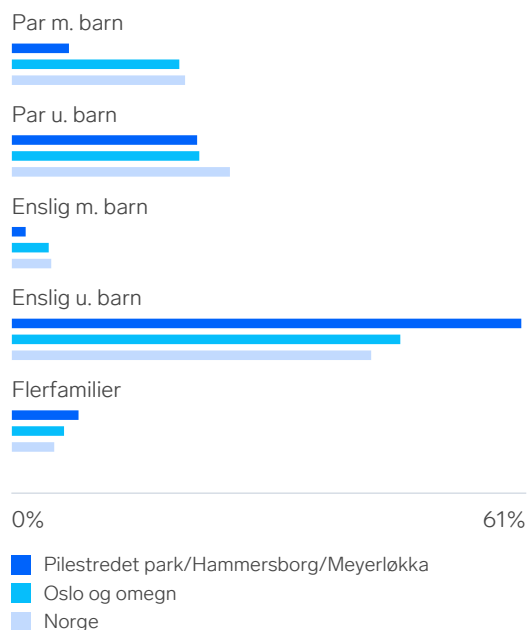
Varer/Tjenester

-  Paleet Karl Johan 9 min 
-  Balder Apotek 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

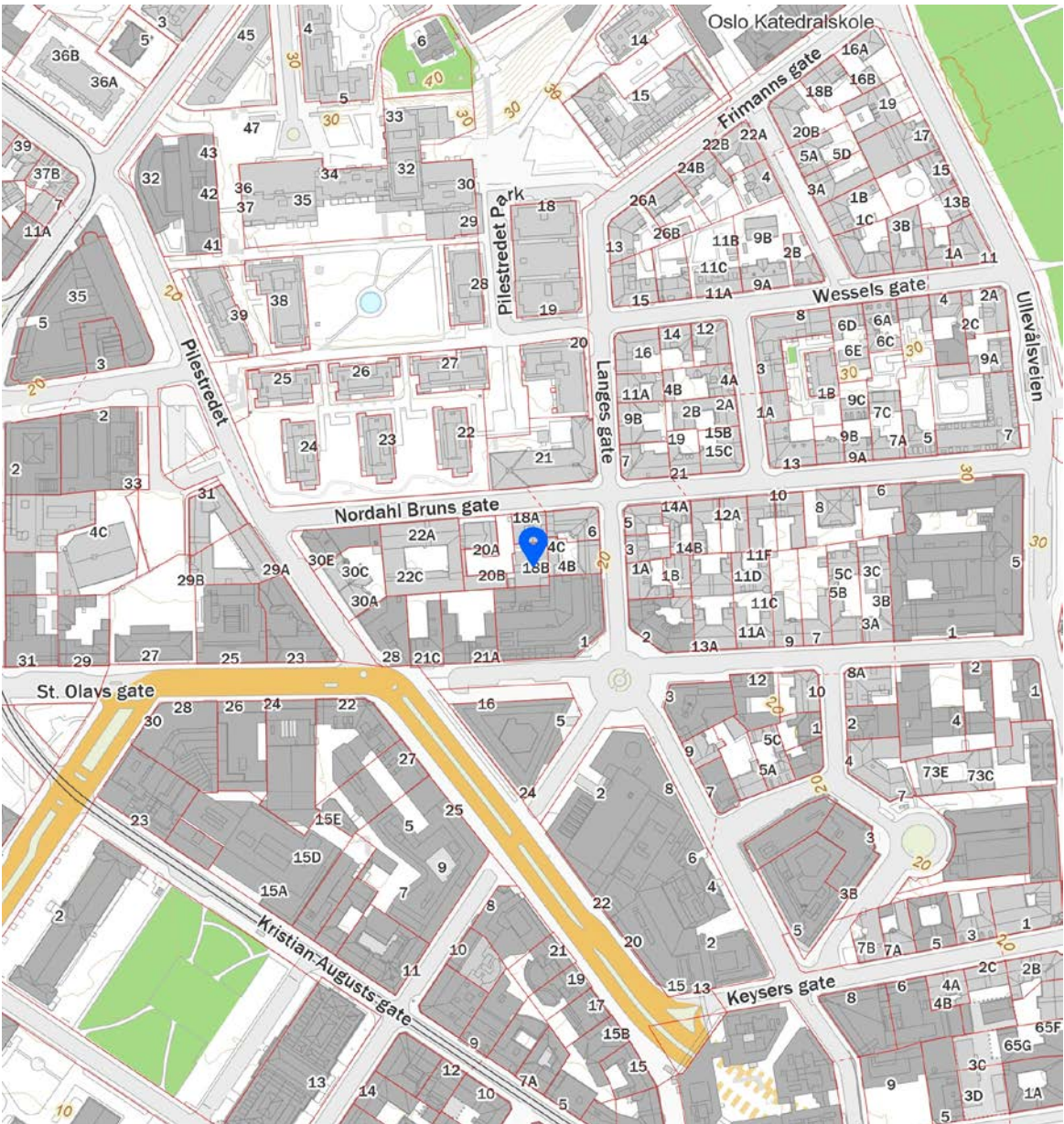
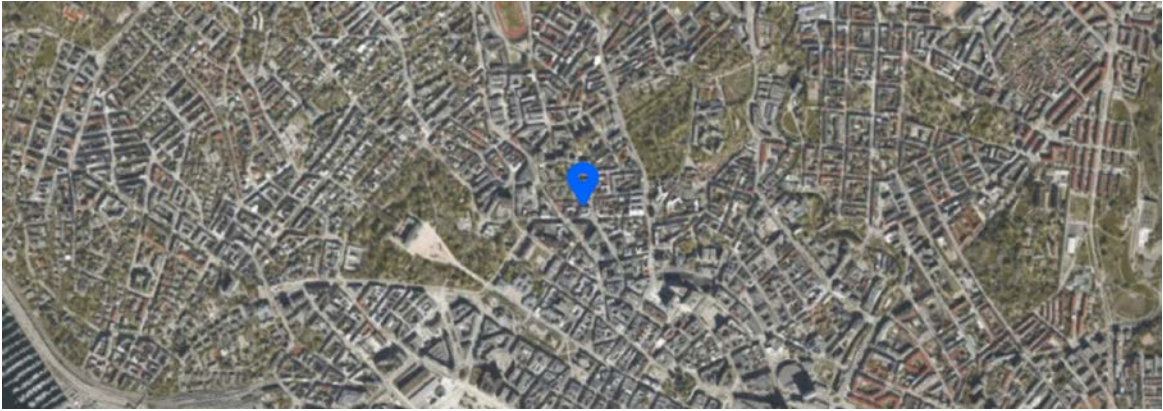


Sivilstand

| 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 naboeene 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Nordahl Bruns gate 18 B, 0165 OSLO



OSLO kommune



gnr. 208, bnr. 954, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 22387-1264

Referansenummer: MW9676

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingenør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

 NITO

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av liggende kledning av tre og fasadeplater.
- Flatt tak teknet med papp

Leiligheten ligger i et boligbygg oppført i 2012 og fremstår i hovedsak med normal standard og tilstand sett i forhold til alder og type konstruksjon. Boligen har et internt bruksareal på ca. 56 m² og disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 4 m².

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv og malte vegger og himlinger. Det er registrert normal bruksslitasje på overflatene, noe som er vanlig i boliger av denne alderen. Vinduer og dører er fra byggeåret og fremstår med forventet vedlikeholdsbehov over tid.

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Overflater på vegger og gulv er flislagt. Det er ikke registrert konkrete skader ved befarings, men flisarbeider og membranløsning har passert halvparten av forventet brukstid. Av den grunn er det gitt tilstandsgrad 2 (TG2), da økende alder medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller fremtidig oppgradering.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen fremstår relativt ny, og det er ikke registrert tegn til fuktskader ved stikkprøvevis kontroll.

Boligen har rør-i-rør system for vannledninger og plastavløp fra byggeåret. Tekniske installasjoner er i hovedsak skjult, og vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder. Ventilasjonen er naturlig med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Elektrisk anlegg er kun visuelt kontrollert i tråd med forskriften, og det er ikke avdekket avvik ved denne begrensede kontrollen.

Samlet sett fremstår boligen med normal tilstand ut fra alder og bruk. De registrerte avvikene gjelder i hovedsak våtrommets alder og forventet vedlikeholdsbehov over tid. Det er ikke registrert forhold som tilsier akutte tiltak på befaringsstidspunktet, men enkelte bygningsdeler må påregnes vedlikehold eller oppgradering på sikt

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

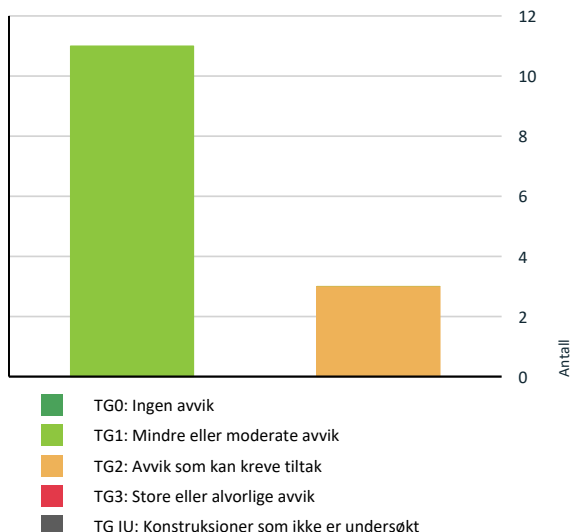
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

! TG 2 Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2011

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaringsbasert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: 2011

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmefolie/varmekabel
Varmekabel på badet

Tilstandsrapport

Romhøyde:

Det er målt 2,65 meter i stuen

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/>

Alder: 2012

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

5. ETASJE > BAD

TG2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

5. ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Tilstandsrapport

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2012

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:

Dusjhjørne med togreps blandebatteri

Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast

Vegghengt toalett

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader..

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av kompositt med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

5. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2012
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig

Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken

Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:

Ok.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede taksmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

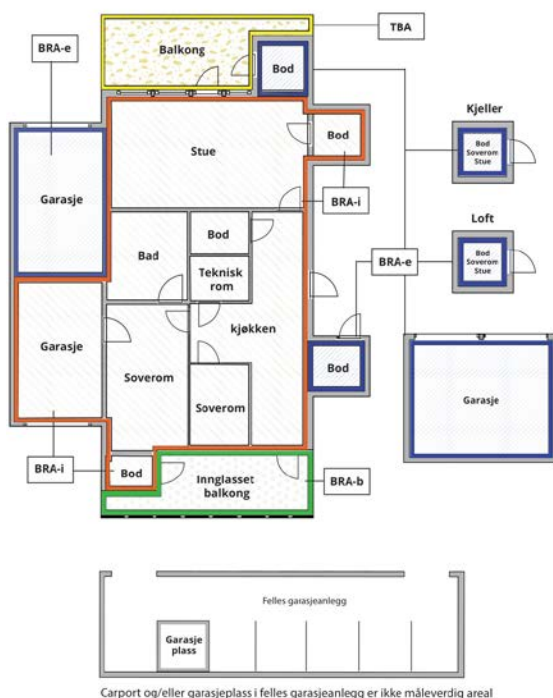
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 5. etasje | 56 | | | 56 | |
| 1. etasje | | 4 | | 4 | |
| SUM | 56 | 4 | | | |
| SUM BRA | 60 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 5. etasje | Entré, kjøkken, to soverom, bad, stue, bod | | |
| 1. etasje | | Bod | |

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4 kvm. Boden er merket 502

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 31.3.2026 | Jonas Haugane | Takstingeniør |
| | Henrik Solheim Holen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 301 OSLO | 208 | 954 | | 12 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse
Nordahl Bruns gate 18 B

Hjemmelshaver
Holen Henrik Solheim

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 08.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

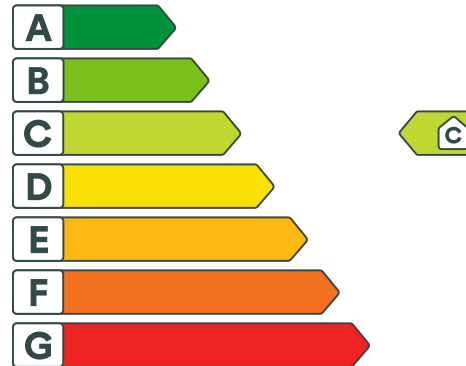
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggs kostnader og avvik fra estimatene kan forekomme

PERSONVERN



| | |
|---|--|
| Adresse Nordahl Bruns gate 18B, 0165 OSLO | |
| Dato for energimerking 31.03.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-277066 |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 81873410 |
| Gårdsnummer 208 | Bruksnummer 954 |
| Seksjonsnummer 12 | Bruksenhetsnummer H0501 |



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 2012 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 56,0 m² | Oppvarmet bruksareal 56,0 m² |
| Oppvarmet etasje 1 | Bygningsmateriale Betong |
| Oppvarming Elektrisitet | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |



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
140,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
140,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 880 kWh



Nordahl Bruns gate 18B, 0165 OSLO



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Nordahl Bruns gate 18B, 0165 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.



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.: 01260080 . Vår ref.: 7236-1-12 Dato: 31.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Nordahl Bruns Gate 18 B
Organisasjonsnr: 998541085
Seksjonseier: Holen, Henrik Solheim
Medeier:
Leilighetsnummer: 12
Adresse: Nordahl Bruns Gate 18 B, 0165 OSLO
Seksjonsnummer: 12
Gnr. 208
Bnr. 954

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 565668.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Felleskostnader økes med 5,5% fra 01.01.2026. TV/bredbånd økes med 15%.

Enkelte seksjonseiere har garasje plass (registrert som eier av ideell andel i seksjon 1). Felleskostnader garasje innkreves via månedlig giro for felleskostnader. Andelen er tinglyst på selgers seksjon og følger ved salg. Hvis garasjen selges internt må dette korrigeres i kartverket med erklæring.

Sameiet har kollektiv bredbåndsavtale via Telia.

Styrets e-postadresse: nbgt18b@gmail.com Sameiet har felles varmtvann, betjenes via felleskostnadene.

Hjemmeside: vibbo.no

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 291,88,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| Bredbånd | 301,88 | |
| Felleskostnader | 3 990,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post 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: | 405,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 23 741,- |
| Gjeld: | 0,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Birgitte Junge pr. e-post: anne.birgitte.junge@obos.no eller telefon: 22 85 08 27.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Fredrik Bjørseth Vollan, e-post: nbgt18b@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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. |
|---|---------------------|
| Megleropplysninger i Ambita Infoland: | |
| 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 |
| Enkeltprodukter i Ambita Infoland: | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| Eierskifter: | |
| 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 |
| Administrasjon: | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| Notering: | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| Andre tjenester: | |
| 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

Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.3.2012.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og tomten til gnr. 208 bnr. 954 i Oslo kommune ligger i sameie mellom de 16 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Eierseksjonene består av 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger, heis og andre fellesrom. Til fellesarealene hører også felles sykkelparkering, sportsbod og takterrasse.

13 av de 15 boligseksjonene har hver enerett til bruk av 1 bod i 1. etg. Seksjon 14 og 16 har enerett til bruk av to boder. Seksjon 2-7, 8, 11, 13 og 15 har i tillegg enerett til bruk av sine terrasser. Disse er tilleggsarealer til nevnte seksjoner.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til bruksenhetens sikringssskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Omfanget av næringsseksjonens adgang til og bruk av fellesarealene kan bestemmes av styret, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Nordahl Bruns gate 18 B aksepterer å avgi en vederlagsfri og evigvarende bruksrett til felles uteareal på eiendommens garasjetak. Rettighetshaverne skal være Nordahl Bruns gate 18 A, 18 B, 20 A og 20 B. Bruksretten skal tinglyses på gnr. 208 bnr. 954. Fordeling av felleskostnader knyttet til arealet skal fordeles i henhold til de respektive rettighetshaveres BRA, med mindre partene blir enig om en annen fordeling.

Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B skal i fellesskap med Nordahl Bruns gate 18 A, 20 A og 20 B eie gnr. 208 bnr. 953. Arealet skal være felles uteareal for nevnte eiendommer. Eierskapet og sameiet er p.t. ikke formalisert, men sameiet vil være et tingsrettlig sameie, og reguleres av sameieloven. Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B aksepterer gjennom nærværende vedtekter å bli andelseier i eiendommen. Kostnadene til drift og vedlikehold av eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter de respektive sameiernes BRA, med mindre partene blir enige om en annen fordeling.

5. Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på terrassen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellearealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap, med de begrensninger som følger av punkt 6. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Næringsseksjonen hefter for alle driftsutgifter direkte knyttet til parkeringskjelleren, herunder strøm til belysning og oppvarming. Næringsseksjonen har rett til å etablere egen strøm- og vannmåler.

Boligseksjonene hefter etter sameiebrøk for alle utgifter direkte knyttet til boligseksjonene. På samme måte hefter boligseksjonene for utgifter knyttet til fellesareal fra 1-8 etasje, samt øvrige fellesareal boligseksjonene disponerer (f.eks bod og sykkelparkering under bakkeplan), herunder kostnader knyttet til sameieeiendommen gnr. 208 bnr. 953.

Næringsseksjonen og boligseksjonene hefter etter sameiebrøk for utgifter som gjelder felles vedlikehold av eiendommen under bakkeplan. For eksempel vil utgifter til skifte av drenering være en kostnad som dekkes etter sameiebrøk. Utgifter til vedlikehold og utskiftninger av bl.a. heis vil være en kostnad boligseksjonene i sin helhet skal dekke.

Endring av ovennevnte kostnadsfordeling kan kun finne sted dersom næringsseksjonen samtykker.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for enhver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøtet skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker

behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 *Deltakere*

Styremedlemmene, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 *Ledelse og protokoll*

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 *Stemmeberegning og flertallskrav*

I sameiermøtet beregnes flertall med en stemme pr. seksjon.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 *Ugildhet i sameiermøter*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 *Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet*

Det ordinære sameiermøtet skal:

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratruke,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 *Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 *Valg av styre*

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det

ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 *Styremøter*

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 *Ugildhet ved vedtak i styret*

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 *Representasjon*

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forretningsfører og funksjonærer

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående

kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha revisor.

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

HUSORDENSREGLER FOR Sameiet Nordahl Bruns Gate 18B

Vedtatt på ordinært sameiermøte 4. april 2013

Nedenstående regler er satt opp for å sikre eierne orden, ro og hygge i hjemmene. Dessuten skal de sikre eiernes verdier mot ødeleggelse ved uforsiktig behandling. Blir reglene etterlevd, er man langt på vei mot godt naboforhold. Hver enkelt eier er ansvarlig for at nedenstående regler blir overholdt.

Dette er ment som et supplement til vedtektene for Nordahl Bruns Gate 18B og Avtale for fellesområde (gnr 208, bnr. 954).

1. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Sameierne har plikt til å påse at ro og orden opprettholdes. De er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand, sine gjester og eventuelle leie-/fremleietakere og er økonomisk ansvarlig for skader som blir forårsaket ved mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler.

Som husordensregler gjelder også instruksjoner som omfattes av Husleieloven.

2. STØY

Det skal utvises allment hensyn når det gjelder gjøremål som forårsaker støy. Det må gis rom for vanlig livsutfoldelse, men også for tilstrekkelig mulighet for hvile og søvn.

Grunnregel vil være nattero fra kl 23 til kl 07. Det skal imidlertid ikke legges begrensning på at beboere kan ved spesielle anledninger gå ut over denne fristen. Dette krever imidlertid at nærmeste naboer varsles på forhånd.

3. SØPPEL

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Overtredelse medfører gebyr for seksjonen pålydende kostnaden forbundet med fjerning/bot fra kommune.

4. FELLESOMRÅDER

Fellesområder, inne og ute, må holdes ryddige. Gjenstander plassert i fellesområder uten styrets tillatelse, blir fjernet. Alle kjellerdører skal holdes låst.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Røyking er ikke tillatt innendørs på fellesområdet. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes verken på innendørs og/eller utendørs fellesareal. Dette gjelder også tilhørende fellesareal (gnr 208, bnr. 954) og ut fra balkonger/vinduer.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

5. BODER

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden.

Døren til bodrommet skal alltid være låst, selv gjennom korte fravær.

Beboere som har lufterventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne.

6. TAKTERRASSE

Felles takareal kan benyttes av sameierne, men det skal vises hensyn til de andre beboerne.

Booking av takterrasse til spesielle begivenheter er mulig, men ikke for bestemte helligdager/merkedager eller dager som grunnet spesielle omstendigheter gjør at takterrassen vil være et ønskelig sted for andre beboere.

7. INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

8. NØKLER

Beboerne er selv ansvarlig for nøkler som blir utlevert.

9. NAVNESKILT TIL POSTKASSER/DØRER ETC.

Gjeldende krav er at det skal være et hvit postkasseskilt, størrelse 58x94mm.

Leilighetsnummer skal også være påskrevet i følgende format: "Leil. 502". Dette trer i kraft ved bestilling av nytt postkasseskilt.

10. DYREHOLD

Husdyr er tillatt men skal ikke være til ubehag/sjenanse for andre beboere.

11. BAD, WC OG AVTREKKSANLEGG.

Det vises til bestemmelsene i vedtektene.

Bad, WC mv må behandles slik at skader som følge av lekkasjer unngås. Oppsteking som følge av uforsiktig bruk, må bekostes av beboer. Kun typegodkjente vaske- og oppvaskmaskiner tillates tilkople, men *bare* til kaldtvannsledningen.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte til felles avtrekk anlegg. Overtredelse medfører krav om fjerning samt at leilighet som har montert dette belastes feilsøkingkostnader der en ikke vet hvilken leilighet som har montert dette.

12. PARKERING

Parkering på fellesarealer er kun tillatt i garasjeanlegg og overtredelse vil medføre borttauing på eiers regning og risiko.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7236
SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 17:00, Nordahl Bruns gt. 18A, kjelleren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forslag kan sendes inn frem til 29. april

Forslag kan sendes inn frem til 29. april til styret via mail

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

Sak 1

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

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.

Vedlegg

- 1. 7236 Årsregnskap 2024.pdf
 - 2. 7236 Sameiet Nordahl Bruns Gate 18B revisjonsberetning.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ett styremedlem for 1 år, ett styremedlem for 2år, samt 1 til 2 varamedlemmer for 1 til 2 år.

Styreleder fortsetter i ett år til.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Stein Jarle Rafoss

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1:

- Hanne Skjæveland

Valg av 1 varamedlem 2 Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret har det siste året hatt fokus på

1. Ferdigstillelse av vedlikehold av veggen. Dette er nå ferdig.
2. HMS. HMS arbeidet er dokumentert og fulgt opp. Det er opprettet og innført rutiner. Dette er dokumentert i Styrerommet.
3. Løpende oppfølging av feilmeldinger på brann og elektro.
4. Gjennomført rutinemessige internkontroller på elektro, VVB, brannvarsling og sprinkelanlegg ved hjelp av eksterne. Dette er gjennomført 2024/2025 med flere "avvik" som må følges opp. Styret vil nå fremover ha fokus på å utbedre disse avvikene, samt sørge for at man gjennomfører rutinemessige kontroller fremover.
5. Fulgt opp offentlige kontroller og lukket avvik som er avdekket på disse kontrollene.

Styret har innført og dokumentert rutiner i Styrerommet slik at dette lett kan tas videre.

SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B
ORG.NR. 998 541 085, KUNDENR. 7236

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 631 165 | 608 352 | 638 775 | 638 000 |
| Andre inntekter | 3 | 18 651 | 1 735 647 | 30 000 | 30 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 649 816 | 2 343 999 | 668 775 | 668 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 729 | -8 883 | -9 500 | -11 000 |
| Styrehonorar | 5 | -69 000 | -63 000 | -69 000 | -73 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 786 | -6 258 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -50 376 | -47 907 | -52 000 | -55 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -7 103 | -108 917 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 650 204 | -115 701 | -1 568 000 | -93 000 |
| Forsikringer | | -53 945 | -50 407 | -53 000 | -55 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -131 197 | -111 934 | -120 000 | -138 000 |
| Energi/fyring | 10 | -92 685 | -109 113 | -135 000 | -115 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -44 723 | -42 912 | -47 000 | -47 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -78 392 | -65 535 | -90 000 | -93 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 195 140 | -730 568 | -2 170 500 | -707 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1 545 324 | 1 613 431 | -1 501 725 | -39 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 17 349 | 12 050 | 25 000 | 4 000 |
| Finanskostnader | 13 | -89 | 0 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 17 260 | 12 050 | 25 000 | 4 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -1 528 063 | 1 625 481 | -1 476 725 | -35 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 1 625 481 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -1 528 063 | 0 | | |

SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B
ORG.NR. 998 541 085, KUNDENR. 7236

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|----------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 3 219 | 3 318 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 11 483 | 11 181 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 136 736 | 425 290 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 111 741 | 1 350 671 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 263 179 | 1 790 460 |
| SUM EIENDELER | | 263 179 | 1 790 460 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 224 303 | 1 752 366 |
| SUM EGENKAPITAL | | 224 303 | 1 752 366 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 0 | 9 748 |
| Leverandørgjeld | | 38 877 | 43 841 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | -15 496 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 38 877 | 38 094 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 263 179 | 1 790 460 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 27.03.2025

Styret i Sameiet Nordahl Bruns Gate 18 B

Fredrik Bjørseth Vollan

Stein Jarle Rafoss

Tor André Sunde

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 559 553 |
| TV/Internett | 46 688 |
| Parkering | 24 925 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 631 165 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Elbilstrøm | 18 651 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 18 651 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 729 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 729 |

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 69 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 786.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 103 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -7 103 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 558 891 |
| Drift/vedlikehold VVS | -14 537 |
| Drift/vedlikehold elektro | -52 592 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -24 185 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 650 204 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -86 431 |
| Renovasjonsavgift | -44 766 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -131 197 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi | -78 288 |
| Andre fyringskostnader | -14 397 |
| SUM ENERGI / FYRING | -92 685 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -5 881 |
| Annet driftsmateriale | -4 104 |
| Renhold ved firmaer | -63 260 |
| Andre fremmede tjenester | -346 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 300 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -239 |
| Bank- og kortgebyr | -2 272 |
| Øreavrunding | 10 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -78 392 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter bank | 17 268 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 82 |
| SUM FINANSINTEKTER | 17 349 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|------------|
| Renter på leverandørgjeld | -89 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -89 |

Resultatanalyse 2024

Sameiet Nordahl Bruns Gate 18 B

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|--------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 631 165 | 638 775 | 7 610 | 1 % |
| Andre inntekter | 18 651 | 30 000 | 11 349 | 38 % |
| Sum driftsinntekter | 649 816 | 668 775 | 18 959 | 3 % |
| Driftskostnader | | | | |
| Personalkostnader | -9 729 | -9 500 | 229 | -2 % |
| Styrehonorar | -69 000 | -69 000 | 0 | 0 % |
| Revisjonshonorar | -7 786 | -7 000 | 786 | -11 % |
| Forretningsførerhonorar | -50 376 | -52 000 | -1 624 | 3 % |
| Konsulenthonorar | -7 103 | -20 000 | -12 897 | 64 % |
| Drift og vedlikehold | -1 650 204 | -1 568 000 | 82 204 | -5 % |
| Forsikringer | -53 945 | -53 000 | 945 | -2 % |
| Kommunale avgifter | -131 197 | -120 000 | 11 197 | -9 % |
| Energi/fyring | -92 685 | -135 000 | -42 315 | 31 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -44 723 | -47 000 | -2 277 | 5 % |
| Andre driftskostnader | -78 392 | -90 000 | -11 608 | 13 % |
| Sum driftskostnader | -2 195 140 | -2 170 500 | 24 640 | -1 % |
| Driftsresultat | -1 545 324 | -1 501 725 | 43 599 | -3 % |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 17 349 | 25 000 | 7 651 | 31 % |
| Finanskostnader | -89 | 0 | 89 | 100 % |
| Res. finansinnt./-kostnader | 17 260 | 25 000 | 7 740 | 31 % |
| Årsresultat | -1 528 063 | -1 476 725 | 51 338 | -3 % |

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542695473

Dokument

7236 Årsregnskap 2024
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-03-27 11:55:30 CET (+0100) av Camilla
Holen Nymark (CHN)
Ferdigstilt den 2025-03-28 17:43:53 CET (+0100)

Initiativtaker

Camilla Holen Nymark (CHN)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
camilla.nymark@obos.no
+4799002330

Underskriverne

Fredrik Bjørseth Vollan (FBV)
fredrik.b.vollan@no.ey.com
+4748186837



Navnet norsk BankID oppga var "Fredrik Bjørseth Vollan"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-07-14 12:15:54 CEST (+0200)
Signert 2025-03-27 14:24:01 CET (+0100)

Stein Jarle Rafoss (SJR)
steinjarlerafoss@gmail.com
+4748117999



Navnet norsk BankID oppga var "Stein Jarle Rafoss"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2025-01-02 15:10:08 CET (+0100)
Signert 2025-03-28 17:43:53 CET (+0100)

Tor André Sunde (TAS)
tor@sunde.cc
+4793459590



Navnet norsk BankID oppga var "Tor André Sunde"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2025-01-03 12:47:08 CET (+0100)
Signert 2025-03-27 12:23:36 CET (+0100)

Vedlegg 1

12 av 17

1/2



7236 Årsregnskap 2024.pdf

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542695473

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

13 av 17

2/2



7236745189113kap 2021.pdf

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-04 11:58:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KN7YW-IV3WN-JIAMU-CSBEO-YGGFD-TEEZT

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 7236 Selskapsnavn: SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NORDAHL BRUNS GATE 18 B

Organisasjonsnummer: 998541085

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 17:00, Nordahl Bruns gt. 18A, kjelleren.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Camilla Nymark er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Som protokollvitner ble Emil Wettre Vestheim foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. 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.

 Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

 Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges ett styremedlem for 1 år, ett styremedlem for 2år, samt 1 til 2 varamedlemmer for 1 til 2 år.

Styreleder fortsetter i ett år til.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stein Jarle Rafoss

Følgende stilte til valg:

Stein Jarle Rafoss

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kristoffer Hettervik

Følgende stilte til valg:

Kristoffer Hettervik

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

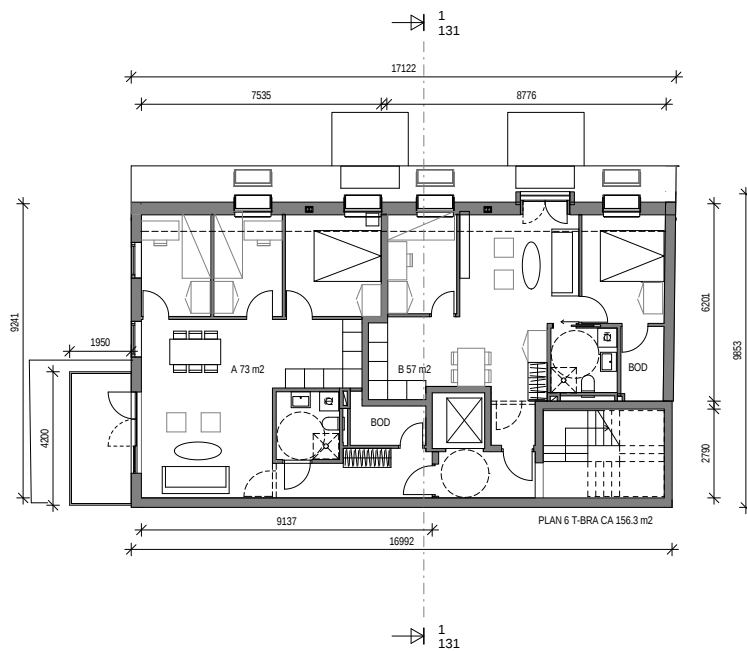
Helene Jahren

Hanne Skjæveland Bergsjø

Følgende stilte til valg:

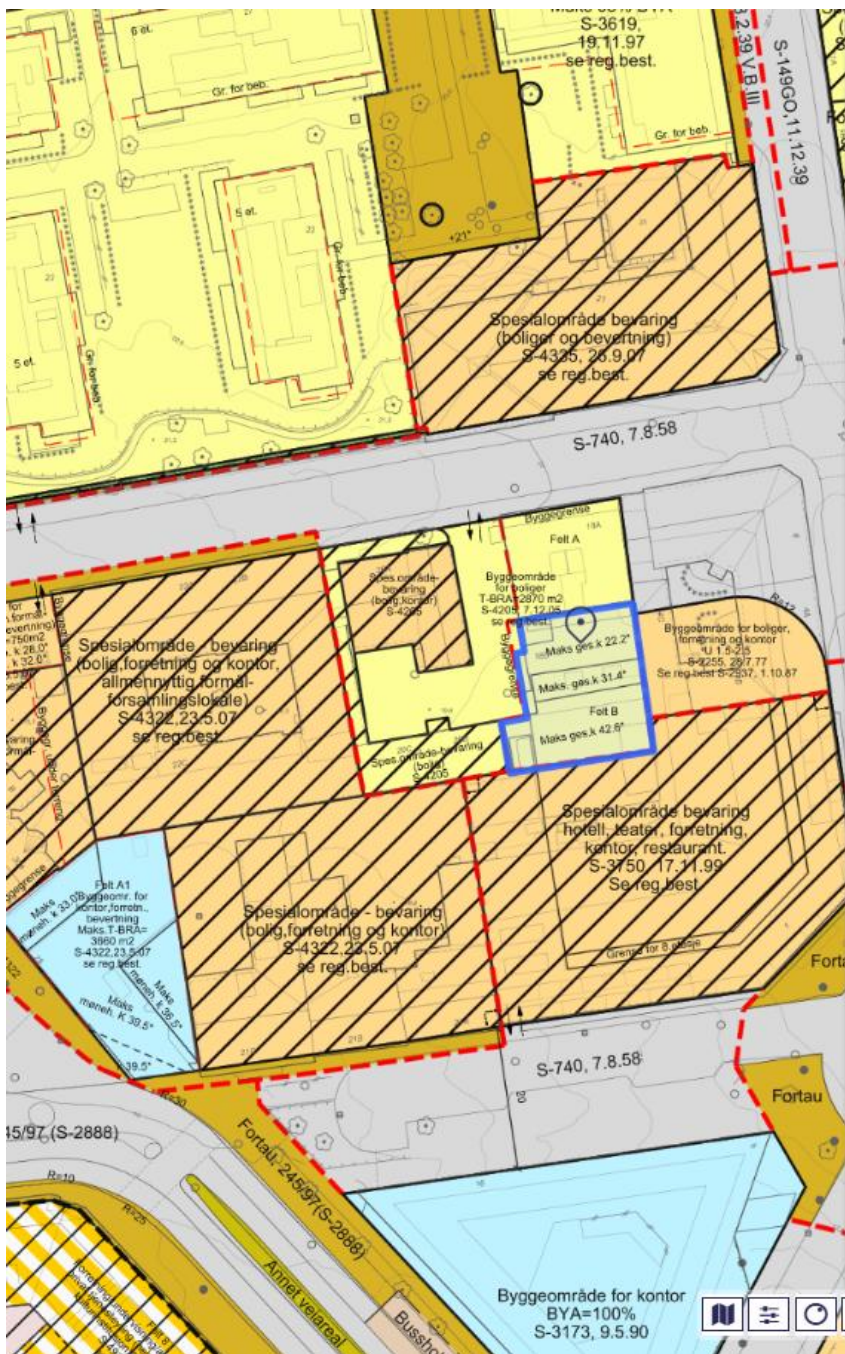
Helene Jahren

Hanne Skjæveland Bergsjø



| PROSJEKT NR | TEGNING NR. | REVISJON |
|--|------------------|----------------------------------|
| 00 025 | 106 | D |
| E 13 | | |
| D | 07.11.11 | Endringsmelding II |
| C | 07.03.11 | Endringsmelding I, endret layout |
| B | 29.01.08 | Korr. på plan |
| A | 26.11.07 | Div rettelser |
| REV. | DATE | ENDRING |
| PROSJEKT | | |
| Nordahl Bruns gate | | |
| 18b | | |
| Boliger | | |
| GRN 208 BNR 954 | | |
| TEGNINGSTYPE | | |
| Byggesøknad | | |
| TEGNING | | |
| Plan 6 | | |
| PROSJEKT NR. | KONTROLL | SIGN_DATO |
| 00 025 | egen sidemann | SDI GMN |
| MÅLESTOKK | REVISJON | |
| 1 : 100 | D | |
| TEGNING NR. | OPPR_DATO | REV_DATO |
| 106 | 08.03.07 | 07.11.11 |
|  ARKI TEK TER | | |
| <small> HÅNDTEGNING A. 0151. 09/0 PÅ 488 SENTRUM 0151. 09/0 T: 23 10 30 00 F: 23 10 30 05 POST@SI-ARKITEKTER.NO WWW.SI-ARKITEKTER.NO ORG NR: 879 423 392 </small> | | |

Reguleringskart 01.04.2026



208/954 (gårds-/bruksnr)

Bydel: St. Hanshaugen

0165 Oslo

Beregnet areal for valgt teig: 385m² ①

[Se matrikel og tinglysing](#)

Planer

Kommuneplan

Kommunedelplan (1)

Områderegulering (0)

Reguleringsplaner (1)

Vis kart for Reguleringsplaner

S-4205 Vis planområde

[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Skilt- og reklameplan (1)

Torshovkvar탈ene (0)

Planprogrammer (0)

VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom

Strategisk plan for Hovinbyen (0)

TOR (0) Tiltaksliste for offentlig rom

Plankunngjøring (0)

Midlertidig forbud mot tiltak (0)

Saker

Her finner du alle sakene på eiendommen

Byggesaker (5)





S-4205

Nordahl Bruns gate 18-20

Vedtaksdato: 07.12.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200401227](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200401227

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDAHL BRUNS GATE 18 OG 20, GNR. 208 BNR. 464**§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200401227, datert 05.08.2004 med revisjon av 07.01.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:
Byggeområde: - bolig
Spesialområde bevaring: - bolig
- bolig, kontor

§ 3. Fellesbestemmelser**3.1 Uteoppholdsareal**

For hele planområdet skal det settes av uteoppholdsareal for hver bolig tilsvarende minimum 25 % av boligens samlede bruksareal. Del av fellesområde i gårdsrom og takterrasse kan inngå i dette arealet. Utearealer i gårdsrom skal være felles for alle boligene i planområdet, bortsett fra et område tilsvarende ovenforliggende balkong på dekke.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise: atkomst, gangarealer, leke- og oppholdsareal, tilgjengelighet for bevegelseshemmede, opparbeiding av grøntarealer inkl. trær som skal bevares, sykkelparkering, eksisterende og nye terrengkoter m.m. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides plan for behandling av overvann. Utomhusarealene skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i nybygg eller eksisterende bygg. Unntatt fra dette kravet er boligene i felt A, der igangsettingstillatelse er gitt før utarbeiding av reguleringsplanen.

3.3 Parkering

Det skal opparbeides sykkelparkering i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For felt B skal det opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo

§ 4. Avkjørsel

Avkjørsel skal plasseres som vist på plankart, og opparbeides iht. gjeldende retningslinjer for avkjørsler i Indre by.

§ 5. Byggeområder for bolig**5.1 Grad av utnyttelse**

Tillatt bruksareal skal samlet ikke overstige T-BRA = 2870 m². I felt A skal tillatt bruksareal ikke overstige T-BRA = 1430 m². I felt B skal tillatt bruksareal ikke overstige T-BRA = 1440 m². Parkeringsplasser på terreng skal telle 15 m² ved beregning av grad av utnyttning.

5.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

5.3 Høyder

Bebyggelsen tillates oppført med maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Åpne eller transparente rekkverk tillates over de angitte gesimshøyder. Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil maksimal gesims kote 45,4. Størrelse på slikt takoppbygg skal ikke overstige 20 m².

5.4. Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling for felt B skal være maksimum 9,5 % ettroms, ca 34 % toroms, ca 47 % treroms og minimum 9 % fireroms. Det tillates ikke ettromsleiligheter i nybygg.

§ 6. Spesialområde bevaring – bolig, bolig/kontor

Bygningene eller deler av eksteriøret tillates ikke fjernet. Eksisterende trær skal bevares i størst mulig grad. Trærne skal sikres spesielt mot skader under bygging. Forhagen skal ha gressplen og/eller være beplantet. Eksisterende gjerde skal bevares eller tilbakeføres til tidligere dokumenterbar situasjon. Bygningenes eksteriør skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk, eller tilbakeføres til dokumentert tidligere

utseende. Ved utbedring og reparasjon skal opprinnelige fasadeelementer i størst mulig grad bevares. Alt søknads- og meldepliktig arbeid skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Mot gaten tillates innsatt takvinduer. Mot gårdsrommet tillates det takvinduer, små takoppløft eller arker, forutsatt at det finnes gode arkitektoniske og tekniske løsninger. Det tillates kun takvinduer i uthusbygningen. Alle elementer skal være inntrukket fra gesimsen og materialmessig tilpasset bygningsmiljøet. Det tillates utkragete balkonger fra felt A over kote k 27, med inntil 8 m² per balkong.

§ 7. *Støy/forurensning*

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsarealer og utenfor minst halvparten av soverommene i hver bolig. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreducerende tiltak iverksettes.

Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 601239260
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 971040823
 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 950882689
 Navn INVESTPARTNER AS

Bruksenhetsnr 515
 Adresse Postboks 515 Skøyen, 0214 OSLO

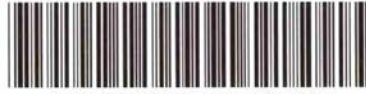
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0301
 Gnr 208
 Bnr 954

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|--------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 1 | 2610 / 10194 | Næringseksjon | | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 2 | 574 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 3 | 381 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 4 | 416 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 5 | 575 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 6 | 381 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 7 | 416 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 8 | 575 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 9 | 379 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 10 | 417 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 11 | 729 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 12 | 568 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 13 | 575 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 14 | 589 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 15 | 447 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 208 | 954 | 0 | 16 | 562 / 10194 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 242646 Tinglyst: 26.03.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



21.03.2012
 Høste Seyffarth

| | |
|--|--|
| Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo | <input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om reseksjonering |
|--|--|

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

| Kommunent. | Kommunens navn | Gårdnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|------------|----------------|---------|----------|----------|-------------|
| 0301 | OSLO | 208 | 954 | | |

2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾ | Navn | Seksjonsnr. ²⁾ | Ideell andel ³⁾ |
|--|------------------|---------------------------|----------------------------|
| 950 882 689 | Investpartner AS | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | Formål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Tilleggsareal ⁶⁾ | S.nr. | Formål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Tilleggsareal ⁶⁾ | S.nr. | Formål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Tilleggsareal ⁶⁾ | S.nr. | Formål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Tilleggsareal ⁶⁾ |
|--------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | N | 2610 | | 11 | B | 729 | B | 21 | | | | 31 | | | |
| 2 | B | 574 | B | 12 | B | 568 | B | 22 | | | | 32 | | | |
| 3 | B | 381 | B | 13 | B | 575 | B | 23 | | | | 33 | | | |
| 4 | B | 416 | B | 14 | B | 589 | B | 24 | | | | 34 | | | |
| 5 | B | 575 | B | 15 | B | 447 | B | 25 | | | | 35 | | | |
| 6 | B | 381 | B | 16 | B | 562 | B | 26 | | | | 36 | | | |
| 7 | B | 416 | B | 17 | | | | 27 | | | | 37 | | | |
| 8 | B | 575 | B | 18 | | | | 28 | | | | 38 | | | |
| 9 | B | 379 | B | 19 | | | | 29 | | | | 39 | | | |
| 10 | B | 417 | B | 20 | | | | 30 | | | | 40 | | | |
| SUM BRØK | | 6724 | | SUM BRØK | | 3470 | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | |
| SUM BRØK (TELLERE) | | 10194 | | = NEVNER I SAMEIEBRØKEN | | | | | | | | | | | |

4. Supplerende tekst

 OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
 Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

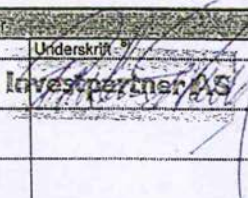
Investpartner AS



 Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING

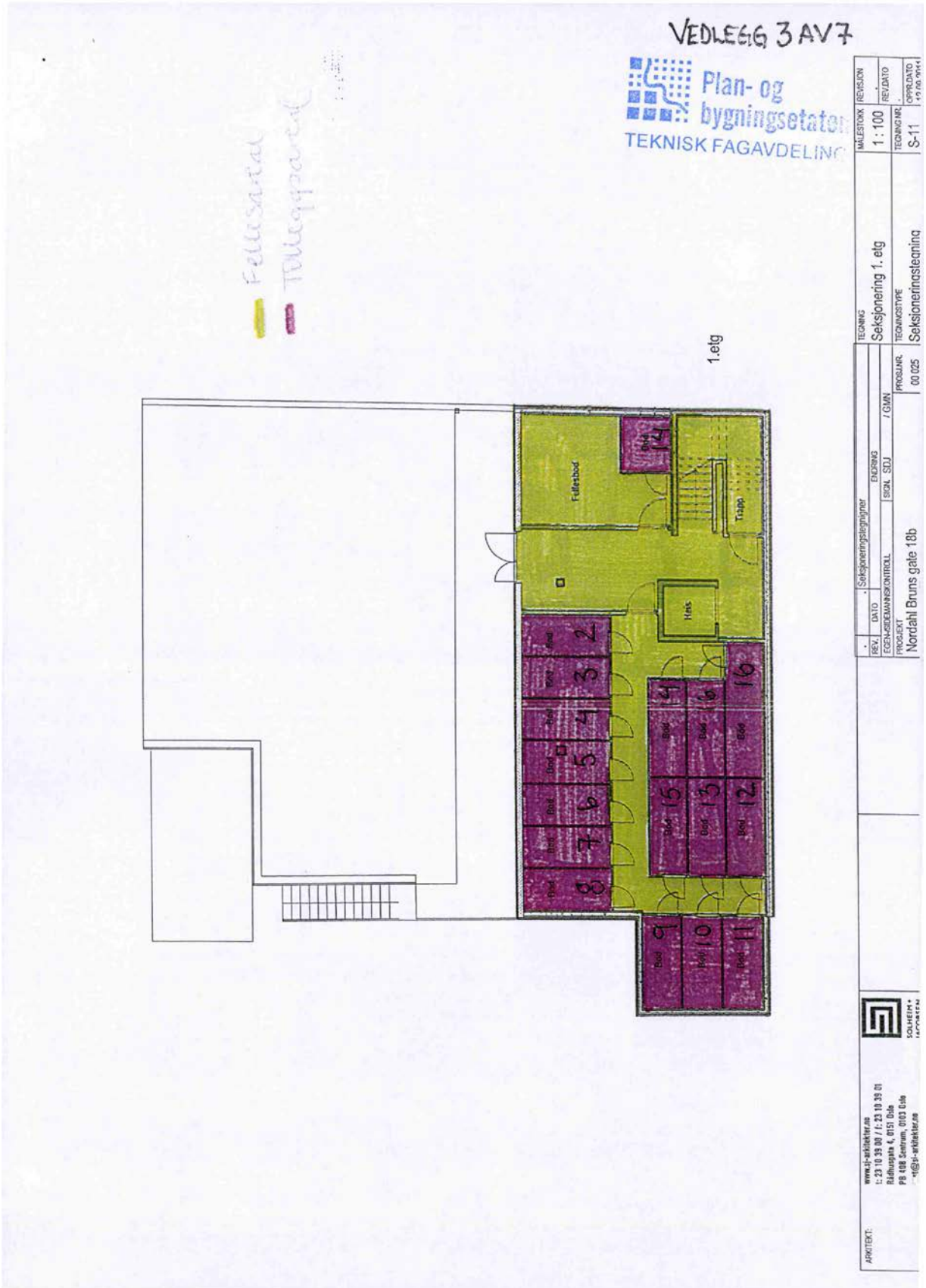
Rett kopi B/3-12, S/m Vay

| 6. Egenerklæring | |
|--|---|
| Undertegnede erklærer at | |
| a) | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd. |
| b) | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen. |
| c) | <input checked="" type="checkbox"/> Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter. |
| d) | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven. |
| e) | <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov. |
| f) | <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett. |
| g) | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom. |
| h) | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig |
| i) | <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28) |
| UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190. | |

| 6. Tegninger m.v. |
|---|
| Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: |
| a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd) |
| b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd) |
| c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.) |
| d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.) |
| e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13) |

| 7. Underskrifter | | | |
|------------------|---|------------------------------|--|
| Sted og dato | Underskrift | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner ²⁾ |
| OSLO 8/11/11 |  | Torstein Tvenge | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

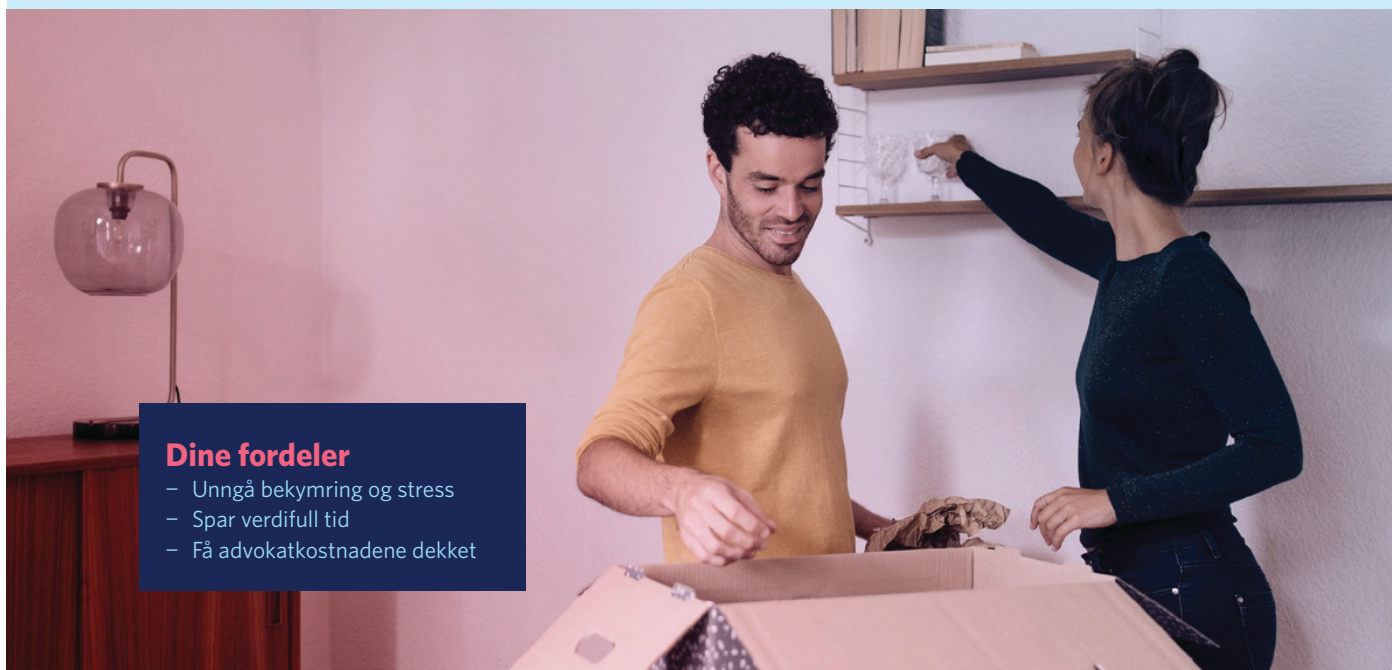
| 8) Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹¹⁾ | | | |
|--|--|---|----------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30) | | | |
| Sted og dato | Underskrift ¹¹⁾ | Navn gjentas med blokkbokst. | |
| | | | |
| | | | |
| 9) Kommunens tillatelse til seksjonering | | | |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾ | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | | | |
| Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering (reseksjonering er gilt for: | | | |
| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festnr. | Seksjonsnr. |
| 208 | 954 | | 7-16 |
| | | | i Oslo kommune |
| Dato | Underskrift | Stempel | |
| 20.3.12 |  |  | |
| Noter: | | | |
| 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle telleme summeres ned, og summen utgjør da samelebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll et.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart. | | | |





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



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 TEPER** 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



EMERA OSLO

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!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

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



Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

| | | |
|---|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden | | |
| 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 BINDENDI 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