

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 701 350,-
Felleskostn.: Kr 2 440,-
Selger: Adam Abdellah Elhafedi

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 23/27 kvm
Tomtstr.: 456 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 284
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1002250086

En nydelig liten designperle! Balkong og heis i gården. Bør sees!

Velkommen til Johannes Bruns gate 14B!

En lys og luftig 1-romsleilighet med arealeffektiv planløsning og smarte løsninger. Her får du store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, harmoniske fargevalg og en åpen, sosial planløsning. Halvvegg skiller kjøkken fra stue, og en praktisk nedtrekkbar seng utnytter plassen til det fulle! På sommerstid kan du åpne balkongdørene og forlenge stuen, eller trekke ut i en av de flere grønne parkene i nærheten.

Leiligheten ligger fint til i 4. etasje sentralt på Adamstuen/Bislett. Her bor du i et urbant, men samtidig rolig og grønt område, med gangavstand til "alt" av servicetilbud og daglige fasiliteter!

Verdt å merke seg:

- Balkong
- Heis
- Bod i kjeller
- Lave felleskostnader
- Ingen fellesgjeld
- Perfekt førstegangskjøp

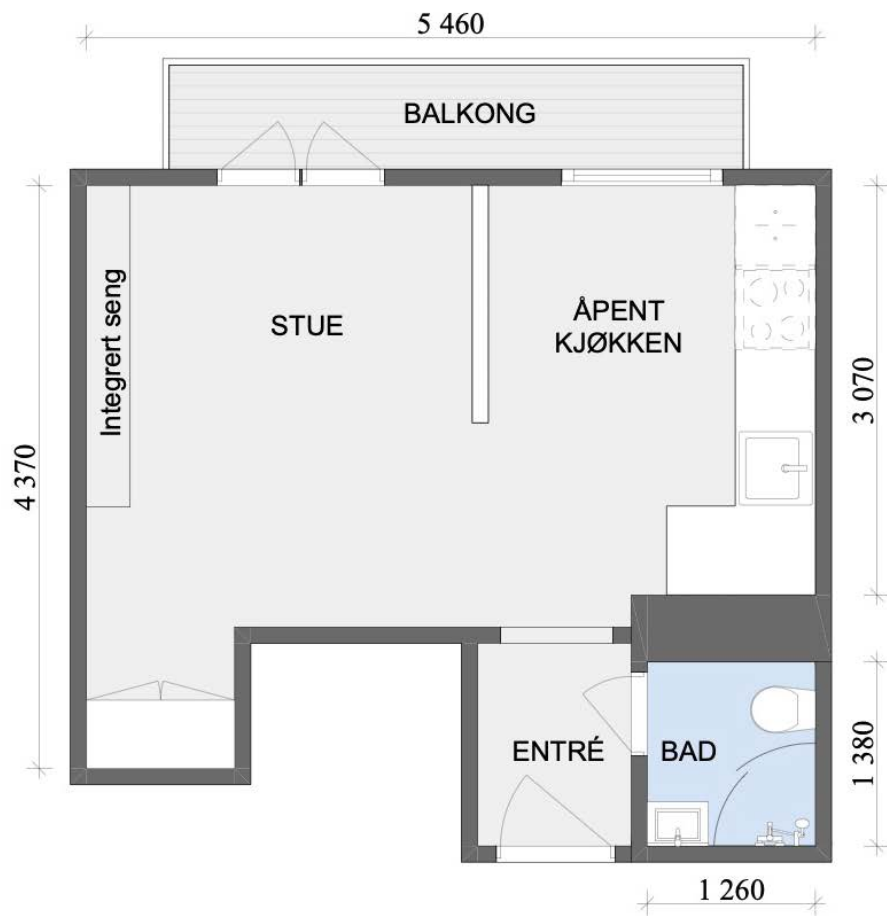
Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Budskjema	94

PLANTEGNING



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
 Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen til Johannes Bruns gate 14B! En lys og luftig 1-romsløseilighet med arealeffektiv planløsning.



En praktisk halvvegg sørger for å skille stue fra kjøkken. Her kan du trekke sengen ned fra vegg når du skal sove, og rydde den unna igjen på dagtid.



Vinduene i veggén gjør at rommet ikke føles trangt.



Leiligheten ligger fint til i 4. etasje sentralt på Adamstuen/Bislett.



På sommerstid kan du åpne balkongdørene og forlenge stuen.







Kjøkkenet er innredet med lyse, glatlakkerte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum, samt ettgreps kjøkkenbatteri.



Hvitevarer er integrerte, herunder komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin (2024) og kjøl/frys.



Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2013, senere er det montert nye fronter, kjøkkenbatteri og fliser på vegg over benk i 2023.



Her har du også plass til eget spisebord.



Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, og skaper en god atmosfære.





Leilighetens duse, behagelige farger spiller godt mot hverandre.



Sengemøbelet gir også ytterligere lagringsplass.



Ved et lite nedtrekk har du romslig seng.



I hjørnet av rommet har du en praktisk skyvedørgarderobe som gir plass til klær og tilbehør.







Lyst flislagt bad innredet med hjørnedusj, servant på servantskap, veggskap og toalett.



Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2012/13 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.





En hyggelig entré ønsker deg velkommen hjem.





Velkommen hjem!



Fasade.



Du har flere grønne lunger i nærheten, blant annet St.Hanshaugen park.



Bislet Bad og trening tilbyr både trening og bad i et av Oslo mest kulturhistoriske bygg. I 2011 vant Cin Cin Norgesmesterskapet i italiensk pizza og samme år åpnet de restaurant under Bislet Bad med områdets største uteservering.



Eller hva med å ta søndagsturen til åpent bakeri på Adamstuen?



Bislett stadion er ikke bare for idrettsentusiaster. Her huses også konserter, utekinoer og arrangementer.



I Ullevålsveien finner du Baker Hansen.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 23 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 27 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod.

4. etasje

BRA-i: 23 m² Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

3 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

456 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på ca. 456 kvm. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett/Adamstuen i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, vinmonopol, offentlig kommunikasjon og grøntarealer. Kort gange fra leiligheten har du Åpent Bakeri med bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering.

Adamstuen:

Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer,

grønnsakshandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter.

Bislett:

I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, St. Lars, Åpent Bakeri og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Thereses gate har nettopp blitt betydelig oppgradert og har fått et stort løft. Det er lagt inn nye trikkeskinner som er tilpasset stillegående trikker som Oslo kommune har planer om å innføre i 2020.

Offentlig kommunikasjon:

God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet (Stensgaten, Adamstuen Torg) som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern, Veterinærhøgskolen og Høgskolen i Oslo. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grünerløkka, Sagene, Torshov, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen. I tillegg har du 37-bussen ved Tannlegehøgskolen innen 5 minutters gange, samt 20/25-bussen ved Ullevålsveien/Vestre Aker kirke.

Dagligvarebutikker:

I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Den nærmeste er Joker (også søndagsåpen). Innen et par minutters gange når du Coop Ekstra, Kiwi og Bunnpris. Kun en liten spasertur til St.Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Smalhans og Java kaffe- og vinbar. Få minutters gange også til sentrum og Majorstuen med Norges mest kjente handlegate Bogstadveien/Hegdehaugsveien.

Grøntarealer og rekreasjonsområder:

Idioten er kun et stenkast unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene. Det er mulighet for å gå turer i flere parkområder. Bl.a. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er dels pusset og malt samt dels forblendet med malt sprøytebetong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt takpanner. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tak på bad er malt med våtromsmaling av eier.

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

Elektriske anlegget i leiligheten kontrollert høst 2024 gjennom Elvia, godkjent i 2025, dokument datert 20.02.2025.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Det foreligger tilstandsrapport i forbindelse med salg av bolig v/Pål Rønning datert 10.3.2025.

Tilleggs kommentar

Lett trekk fra balkongdør. Lokal utbulning i en vegg i entre mot bad ned mot gulvlist, ukjent årsak (se tilstandsrapport).

Innhold

Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Varmtvannsbereder: TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk og ikke lekkasjesikret utover at det er montert Waterguard i benkeskap tilstøtende til bereder.
- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.
- Bad: TG-2 er satt med tanke på at kaldtvanns rørgjennomføring i vegg til klosett ikke er utført i henhold til forventet faglig standard ved unormalt stort utskåret hull i veggflis og vegg sjikt, samt at forholdet medfører at fuktsperre i vegg antas å være brutt. Stedvis mindre slagskader i gulvfliser, samt med tanke på at servantskap er

fuktpåvirket i form av svelling mot dusjsone. Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

- Vegger: TG-2 er satt med tanke på lokal utbulning i en vegg i entre mot bad ned mot gulvlist, ukjent årsak.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

29682965

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 777 013

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 108 053

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller

boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 2 440,- pr. måned. Disse inkluderer blant annet kommunale avgifter, felles forsikringer, trappevask, strøm i fellesområder og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 440

Andel fellesformue

Kr 1 255

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Johannes Bruns gate 14B

Organisasjonsnummer

930181102

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Borettslaget Johannes Bruns Gate 14B er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget er oppdelt i 13 boligseksjoner som alle eies av borettslaget.

Leverandører

- SOLIBO er borettslagets forretnings- og regnskapsfører.
- Cleannor er leverandør av trappevask og andre oppdukkende vaskejobber.

- 2sterke er vaktmester, og inspiserer bygget og områdene rundt hver 14. dag.

Til loftet er det knyttet en utbyggingsrett til eksklusivt tilhører stifter av borettslaget, i kraft av å være eier av andel 12 og 13. Utbyggingsretten kan bare overdras med samtykke fra stifteren av borettslaget, og ingen andelseiere kan motsette seg gjennomføring av loftsutbyggingen. Hverken borettslaget eller øvrige andelseiere mottar del av gevinst ved utbygging av loftet, og denne tilfaller stifteren ubeskåret. Ved motstrid mellom denne bestemmelsen og øvrige bestemmelser i vedtektene, går denne bestemmelsen foran.

Det er opparbeidet 3 parkeringsplasser på eiendommen. Én plass er til eksklusiv bruk for eieren av andel nr. 12. Én plass er til eksklusiv bruk for eier av andel nr. 13. Den siste parkeringsplassen er til eksklusiv bruk for stifterne av borettslaget inntil stifterne beslutter noe annet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 284 i Oslo kommune. Andelsnr. 10 i Borettslaget Johannes Bruns gate 14B med orgnr. 930181102

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/284:

11.01.1957 - Dokumentnr: 300338 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:217 Bnr:364

Dokumentet har dagboknummer 339/1957 i panteboka

10.03.2022 - Dokumentnr: 272682 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/13

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/13

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/13

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/13

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/13

Snr: 6

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/13
Snr: 7

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/13
Snr: 8

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/13
Snr: 9

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/13
Snr: 10

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/13
Snr: 11

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/13
Snr: 12

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/13
Snr: 13

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/13

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse på eiendommen datert 10.02.1958.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.02.1958.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255 datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker i området. Disse kan sees under "planinnsyn" på Oslo kommunes sider.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 701 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 709 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 712 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digital annonsering
- 5 000 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 3 000 Gebyr for betalingsutsettelse
- 19 900 Markedspakke inkl BLINK - Premium pakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 029 Opplysninger fra forretningsfører
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 0 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 107 929

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

19.03.2025

Vedlegg

Johannes Bruns gate 14B

0452 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1958

BRA: 23 m²

BRA (ny arealstandard): 27 m²

BRA-i (ny arealstandard): 23 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28422>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk og ikke lekkasjesikret utover at det er montert Waterguard i benkeskap tilstøtende til bereder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å tilkoble Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad. Avtrekkskanal i kjøkken ble ikke funksjonstestet da innvendig klaffventil fra byggeår var malt igjen og ikke mulig å åpne. Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue med innvendig klaffventil. Tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken er montert bak integrert kjølfrys. Luftespalte er montert i vindusramme i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm, som ansees som tilfredstillende. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning er ca 3,3 cm.

TG-2 er satt med tanke på at kaldtvanns rørgjennomføring i vegg til klosett ikke er utført i henhold til forventet faglig standard ved unormalt stort utskåret hull i veggflis og veggsjikt, samt at forholdet medfører at fuktsperre i vegg antas å være brutt. Stedvis mindre slagskader i gulvfliser.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utføre vegger i våtrom med vannbestandig tettesjikt/membran.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling mot dusjsone.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på lokal utbulning i en vegg i entre mot bad ned mot gulvløst, ukjent årsak.

Forøvrig fremstår vegger som godt vedlikeholdte.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.3.2025

Rapportdato
10.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Adam Abdellah Elhafedi

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Pål Rønning

Telefon: 99511869

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Epost: paal@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Johannes Bruns gate 14B, 0452 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 217

Bruksnr: 284

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 10

Leilighetsnr:

Byggeår: 1958

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten ble omfattende rehabilitert i 2013.

Lavblokk i 5 etasjer beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis fra Snorres gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er dels pusset og malt samt dels forblendet med malt sprøytebetong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt takpanner. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	23	23	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong.	
Totalt m²	23	23	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	23	23	0	0	3
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	27	23	4	0	3

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,8 m².

Felles vaskeri og sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydøstvendt balkong på ca 3,4 m2 med strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende påført antatt Epoxy maling. Det er naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende profil metall plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er rehabilitert/oppført i senere tid, ukjent år. Det fremkommer ikke opplysninger om årstall eller type utførelse som har blitt gjennomført, gjennom planinnsyn hos kommunen eller gjennom styret i borettslaget.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Høyden på rekkverk er målt til ca 120 cm. Dagens forskriftskrav er 120 cm over 10 m fra terreng. Balkonggulv er påført antatt vannbestandig Epoxy maling, ukjent år. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglass vinduer fra 1998.
2-lags isolerglass vinduer i fløy balkongdør fra antatt 2001.
Det er montert luftespalte i vindusramme.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med kikkehull. Døren har elektronisk lås montert ny i 2024.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Åpent kjøkken med spiseplass: Lyse, glattlakkerte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin (2024) og kjøl/frys. Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap i kjøkken. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er etablert.</p> <p>Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2013, senere er det montert nye fronter, kjøkkenbatteri og fliser på vegg over benk i 2023. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, montert ny i 2023.	
Oppsummering av avtrekk	
Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	
TG-1	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det fremkommer ikke tegningsgrunnlag i planinnsyn hos kommunen av etasjeplan i bygget.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Brukstillatelse - Thereses gate 22. Arbeidets art: Boligblokk med kontorer. Datert 10.02.1958. Ferdigattest - Johannes Bruns gate 14B. Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner (skifte av alle gulvsluk). Datert 11.02.2013.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. Brannslange i kjøkkenbenk fra 2011. En røykvarsler fra ca 2023.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2013. Felles avløpsopplegg i bygget er montert nytt i 2012/2013.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
<p>Det er montert synlige krom kobberør på vegg til tappesteder i badet, bortsett fra til veggklosett. Plastrør er benyttet ved skjult rørføring og i benkeskap i kjøkken.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Innvendige vannrør i leiligheten er montert nye i 2013. Felles kaldtvannsopplegg i bygget er montert nytt i 2012/2013.</p>	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten er montert i lukket fordelingskapp i vegg i bad med adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.</p>	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs F2 som er 20 ampere og ikke 16 ampere som oppført.

Det elektriske anlegget i bad, kjøkken og sikringsskapet er i vesentlig grad montert nytt i 2013. Det ble fremvist Samsvarseklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2013 med arbeidsbeskrivelse: Nyinstallasjon hele anlegget. Dokument datert 04.02.2013.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert i 2024 gjennom Elvia, godkjent i 2025, dokument datert 20.02.2025.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Separat varmtvannsbereder innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning.

Fundament

Plassert på gulv.

Årstall

Antatt ca 2013

Størrelse

Ca 120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk og ikke lekkasjesikret utover at det er montert Waterguard i benkeskap tilstøtende til bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tilkoble Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.
Avtrekkskanal i kjøkken ble ikke funksjonstestet da innvendig klaffventil fra byggeår var malt igjen og ikke mulig å åpne.
Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue med innvendig klaffventil.
Tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken er montert bak integrert kjølfrys.
Luftespalte er montert i vindusramme i kjøkken.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2012/13 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfiser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 2,5 cm, som ansees som tilfredstillende.</p> <p>Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.</p> <p>Terskelhøyde i døråpning er ca 3,3 cm.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at kaldtvanns rørgjennomføring i vegg til klosett ikke er utført i henhold til forventet faglig standard ved unormalt stort utskåret hull i veggflis og veggsgjikt, samt at forholdet medfører at fuktsperre i vegg antas å være brutt.</p> <p>Stedvis mindre slagskader i gulvfiser.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å utføre vegger i våtrom med vannbestandig tettesjikt/membran.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Kombinert støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselen servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speil med overliggende lyslist over servant. Ett veggmontert skap med speilfront. Klosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling mot dusjsone.	
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet/murkonstruksjon.	
Det ble søkt etter fukt i bad. Søket indikerte fuktutslag i ett mindre rektangulært felt bak ca 6 veggfliser i dusjsone, som antas at ikke kan relateres til fukt problematikk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2013.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig malt laminat.	
Laminatgulv i leiligheten er montert nytt og senere malt i 2023.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Fliser i bad, malt tapet/mur i entre, forøvrig malte plater/mur.
Alle vegger er malt i 2023, bortsett fra i bad.
Lettvegg med glassfelt i øvre del mellom stue og åpent kjøkken er oppført ny i 2023/2024.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på lokal utbulning i en vegg i entre mot bad ned mot gulvløst, ukjent årsak.

Forøvrig fremstår vegger som godt vedlikeholdte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Alle tak er malt i 2023.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,52 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Grå, glattmalt baderomsdør fra byggeår. Døren er malt i 2023.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonsfeil, bortsett fra at det anbefales en noe større tilluftspalte mellom dørblad og dørterskel.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.

Skyvedørgarderobe i stue.

Fastmontert soveseng kombinert med sofa med heve/senke funksjon i stue, fra 2023.

To fastmonterte høyskap i stue i forbindelse med soveseng.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250086	
Selger 1 navn	
Adam Abdellah Elhafedi	
Gateadresse	
Johannes Bruns gate 14B	
Poststed	Postnr
OSLO	0452
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	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1002250086

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Mindre slagskader i gulvfliser på bad

Initialer selger: AAE

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak på bad er malt med våtromsmaling av eier

Arbeid utført av

Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Elektriske anlegget i leiligheten kontrollert høst 2024 gjennom Elvia, godkjent i 2025, dokument datert 20.02.2025.

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Det foreligger tilstandsrapport i forbindelse med salg av bolig v/Pål Rønning datert 10.3.2025.

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

Lett trekk fra balkongdør. Lokal utbulning i en vegg i entre mot bad ned mot gulvlist, ukjent årsak (se tilstandsrapport).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adam Abdellah Elhafedi	44d995db26170379984330 6186663887b13fa337	10.03.2025 14:01:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250086

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Johannes Bruns gate 14B - Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	2 min 0.1 km
Stensgata Linje 19N	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.9 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	5 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	18 min 1.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	18 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

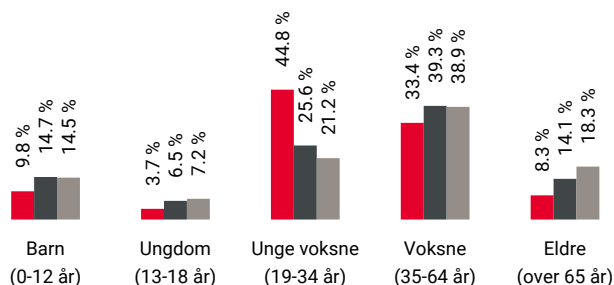
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bolteløkka	2 067	1 292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.6 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.7 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare


Bunnpris Theresesgt Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Extra Theresesgate	3 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

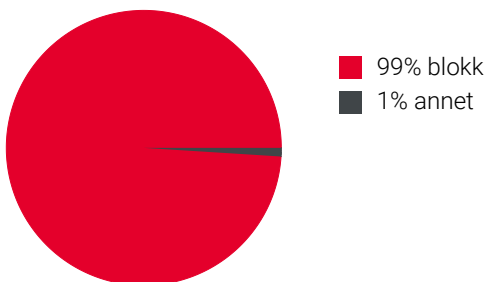
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Ullevålsvn. spesialscole 2 min 
Aktivitetshall 0.1 km
-  Stensparken - balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  The Work Out 3 min 
-  EVO Adamstuen 5 min 

Boligmasse







«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

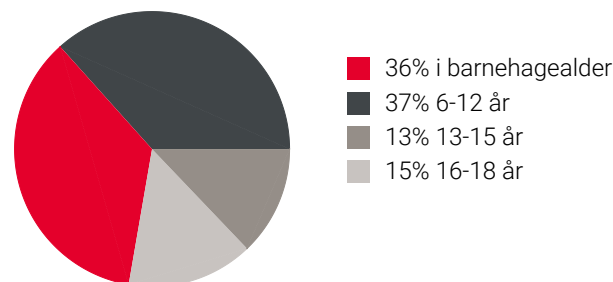
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  St.Hanshaugen Senter 18 min 
-  Boots apotek Bislett 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

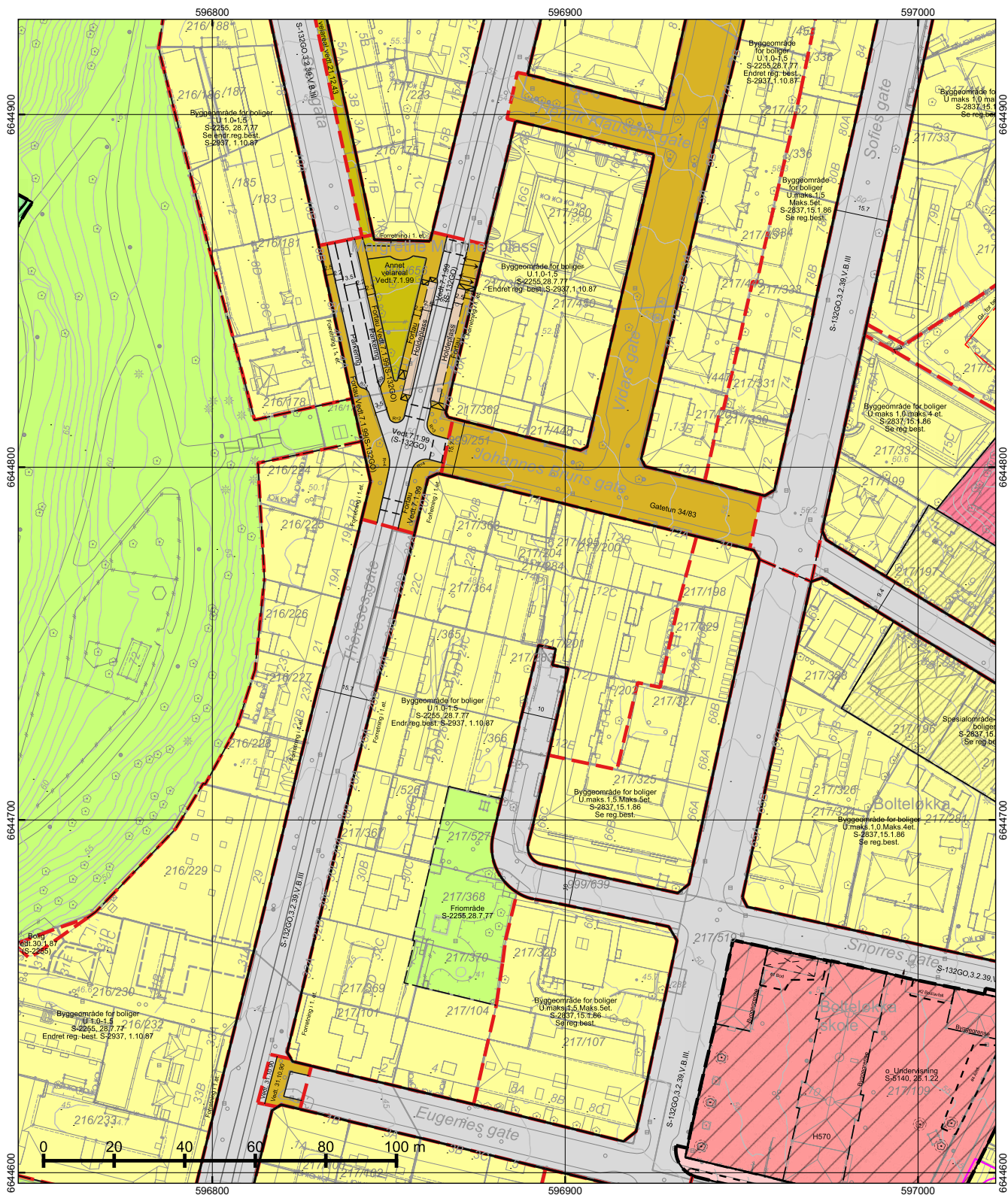


0% 57%

-  Bolteløkka
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	73%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

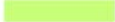










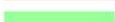















- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327540/ 86506768	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: JOHANNES BRUNS GATE 14B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/284	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		Eksisterende tre som skal bevares
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1162 - Undervisning		
	2012 - Fortau		
	3040 - Friområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		

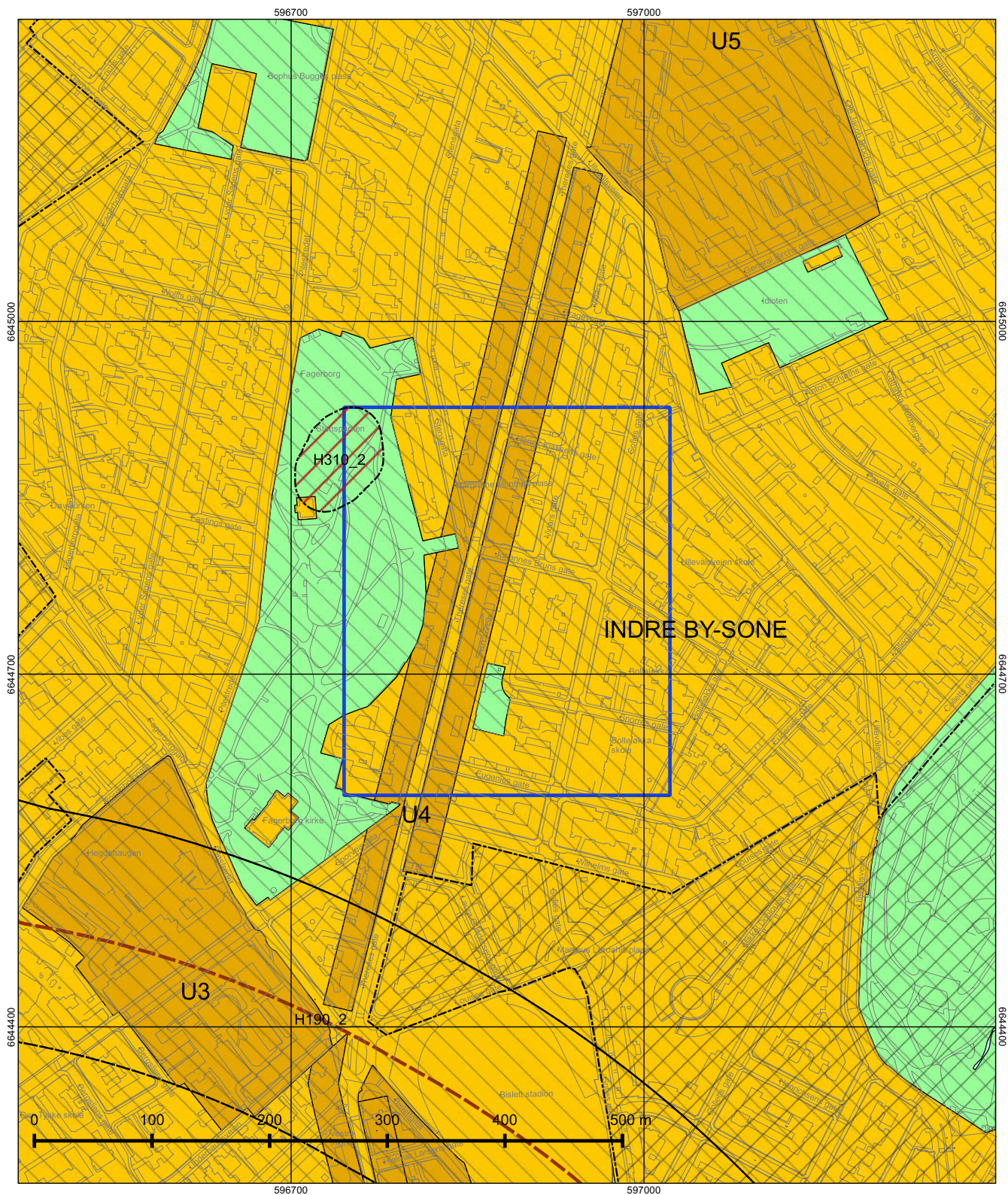


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 04.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 327540/ 86506768	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: JOHANNES BRUNS GATE 14B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/284	

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 327540/86506768
 Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

Husordensregler for Borettslaget Johannes Bruns Gate 14B

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.mai 2024.

Generelt

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

For å oppnå dette og for å skape de beste mulige forhold mellom beboere i borettslaget har eierne på ovennevnte generalforsamling vedtatt følgende husordensregler.

Eierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen og fellesarealene.

I henhold til lov om burettslag § 5-22 kan styret vedta salgspålegg hvis eieren gjør seg skyldig i grove brudd. Eieren må da selge leiligheten sin med en frist som ikke skal være kortere enn 3 måneder.

Endring av husordensregler

Forslag til endringer eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene kan vedtas av en generalforsamling med alminnelig flertall.

Tolking av husordensregler

Ved tvister foretas tolking av husordensreglene av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

Ansvar

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

Dersom skader på borettslagets eiendom/eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt leilighet, vil eieren av leiligheten bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.

Henvendelser fra eiere

Alle skriftlige henvendelser må være sendes via beboerportalen, ellers blir de ikke behandlet.

Bruk av leiligheten

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.

Bruk av TV, radio, stereoanlegg og musikkøvelser må ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Spesielt må det vises aktsomhet i den varme årstid når man åpner dører og vinduer.

Oppussing/reparasjoner

Oppussing, reparasjoner mv. som banking og boring som er til sjenanse for naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje i tiden kl. 20.00 - kl. 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom kl. 10.00 – kl. 18.00.

Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.

Det er ikke tillatt å flytte vegger uten å søke styret om godkjenning først.

Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret. Det må ikke drives verkstedvirksomhet av noen art i leilighetene.

Bruk av grøntanlegg

Grøntanlegg er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om og skal ikke forsøples. Kast ikke mat på bakken. Dette trekker til seg rotter og mus.

Bruk av felleskjeller

Det skal ikke plasseres ting i gangområdet i kjelleren.
Sykler, barnevogner og lignende kan oppbevares i sykkelrommet.

Bruk av balkonger

- Tøy skal ikke ristes over rekkverket eller ut av vinduer.
- Tørring av tøy må ikke skje ovenfor rekkverket.
- Banking av tepper på balkongen er ikke tillatt.
- Lagring av varer eller avfall på balkongen er forbudt.
- Elektrisk utelys kan installeres dersom dette er gjort av godkjent installatør.
- Bruk av gassgrill er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for naboer.
- Bruk av kullgrill er strengt forbudt grunnet brannfare.

Oppganger/entredører

Utgangsdører og kjellerdører skal alltid holdes lukket.
Dører skal lukkes mest mulig hensynsfullt, og entredører til leilighetene må ikke nyttes til lufting.
Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, ski, kjelker eller andre ting i oppgangen.
Barnevogner må ikke blokkere ferdsel.
All lek i oppgangen og i kjeller er forbudt. (Dette punktet er begrunnet i sikkerhetsmessige årsaker for å beskytte våre barn.)

Diverse

Oppståtte skader på blokker eller anlegg, bør meldes styret straks.
Vannklosetter og avløp må ikke brukes til avhending av bleier, bind o.l. eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av, eller skade på avløp.
Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlige aggressive væsker.
Veggdyrkontroll eller fuktighetsmålinger kan foretas etter henstilling fra styret.
Mistanke om skadedyr må meldes styret straks.

Regler for bruk av vaskerommet

Vaskerommet er et tilbud til de som bor i vårt borettslag.
Det skal kun benyttes til egen privat vask. Vasking for andre tillates ikke.
Foreldre har ansvar for sine barn om disse oppholder seg i vaskeriet.
Ansvar for skadet eller gjenglemt tøy ligger hos eieren.
Vasking av tepper i maskinene er forbudt.

Fordeling av tid gjøres etter førstemann-til-mølla prinsippet

Brudd på reglene kan medføre at du blir fratatt muligheten til å bruke vaskeriet.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er andelseierens ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Kasting av søppel

Borettslagets søppelkasser er plassert på fremsiden av bygget, og det er kun disse som kan benyttes av borettslagets beboere.
Papp må flatpakkes før kasting.
Søppelkassene er kun beregnet for vanlig mengde, det vil si at dersom du har mye søppel/papp etter innflytting/oppussing/møbelkjøp må dette kastes andre steder, for egen regning.
Eventuelle I-SEKKer skal plasseres unna husveggene, og hentes umiddelbart når de er fulle.

Husdyr i borettslaget

Hund må ikke anskaffes før tillatelse er innhentet etter skriftlig søknad til styret. Søknaden må vedlegges dyreholdserklæringen. (se neste side)

ERKLÆRING OM HUNDEHOLD – BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE 14B

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Oppdrettsvirksomhet er ikke tillatt.
6. Hunden skal ikke være alene i leiligheten lenger enn det som er forsvarlig.
7. Skriftlig søknad skal sendes til styret før anskaffelse av hund. Sender man ikke søknaden, blir hunden å betrakte som ulovlig holdt. Dette er brudd på husordensreglene og behandles i henhold til disse.

Undertegnede som har hund forplikter seg herved til å overholde borettslagets regler for hundehold.

Denne erklæring undertegnes i to (2) eksemplarer hvorav hundeeier beholder det ene.

Andelseier

for borettslaget

Dato: _____

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET JOHANNES BRUNS GATE 14B

Org nr. 930 181 102

Vedtatt/sist endret på generalforsamling 29.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Johannes Bruns Gate 14B er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Johannes Bruns gate 14B, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

1.3.1 – Lagets eiendom

Johannes Bruns gate 14B gnr. 217 bnr. 284 er oppdelt i 13 boligseksjoner som alle eies av borettslaget. Det er knyttet en andel med bruksrett til hver boligseksjon.

1.3.2 – Særlig utbyggingsrett

Til loftet er det knyttet en utbyggingsrett som eksklusivt tilhører stifter av borettslaget, i kraft av å være eier av andel 12 og 13. Utbyggingsretten kan bare overdras med samtykke fra eieren av andel 12 og 13, og ingen andelseiere kan motsette seg gjennomføring av loftsutbyggingen. Hverken borettslaget eller øvrige andelseiere mottar del av gevinst ved utbygging av loftet, og denne tilfaller stifteren ubeskåret. Ved motstrid mellom denne bestemmelsen og øvrige bestemmelser i vedtektene, går denne bestemmelsen foran.

Borettslagets styre og øvrige andelseiere plikter uten ugrunnet opphold, uten forbehold og uten krav på vederlag å nødvendig medvirke til å realisere eiers planer som gjelder utbygging av andel 12 og 13 til boenheter. Andel 12 og 13 har rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for etablering av leilighetene, herunder inngrep i fellesarealer i trappeoppgang og takfasade. Dette gjelder også rett til takoppløft og etablering av takterrasser. Retten omfatter også rett til fremføring av infrastruktur, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesarealer og i de øvrige andeler. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet er ikke avhengig av beslutning på årsmøtet, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier. Eier av andel 12 og 13 har individuell rett til å benytte eksisterende kanaler som omtalt samt til å etablere nye slike på de angitte vilkår, herunder til å fremføre slike installasjoner på fasade / over tak. Beslutning om gjennomføring vil ikke kreve nytt generalforsamlingsvedtak. Utbygger plikter å holde styret informert om planene og tidsperspektivet for gjennomføring. Gjennomføring må være hensynsfull og forsvarlig.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 13 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg

til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

3.2 Særlig om bruk av fellesarealer.

Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Bruk av balkong må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne.

3.3 Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller

husstandsfellesskapsloven.

- (2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- (3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- (4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).
- (9) Ved overlating av bruk, enten deler av boligen eller hele boligen, skal det meldes til styret hvem som er bruker(e) av andelen, og kontaktinformasjon til disse.

5. Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TVantenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Parkering

Det er opparbeidet 3 parkeringsplasser på eiendommen. Én plass er til eksklusiv bruk for eieren av andel nr. 12. Én plass er til eksklusiv bruk for eier av andel nr. 13. Den siste parkeringsplassen er til eksklusiv bruk for stifterne av borettslaget inntil stifterne beslutter noe annet.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.
- (7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Eier av andel 12 og 13 svarer ikke for noen andel av kostnader og tilskrives ingen andel av inntekter for loftsarealet før dette er tatt i bruk som bolig, dog senest 3 måneder etter utstedelse av midlertidig ferdigattest.

10. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

11. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

11.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

11.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

12. Styret

12.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

12.2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og eventuelle andre funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

13. Generalforsamlingen

13.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

13.2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
- (4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.
- (5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

13.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

13.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

13.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Vedtektsbestemmelsene i punkt 1.3.2 og 9.2 (3) kan ikke endres uten samtykke fra eier av andel 12 og 13.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

14.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

14.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

14.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

15.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

15.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

16. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Johannes Bruns gate 14B
0452 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre