PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

JARLSBORGVEIEN 3 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260291
Addresse	Jarlsborgveien 3 C		
Postnr.	0377	Sted	OSLO
Selgers navn	Steffen Bjørvik		
Selgers navn	Solveig Holm Haraldseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mars 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

83379235

Våtrom

Initialer selger:
S B
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er lagt flis på flis av flislegger på begge bad. Det er skiftet baderomsmøbel, dusjvegger og armaturer av rørlegger. Det er installert nye downlights, termostat, brytere og speilskap av elektriker. Alt dette gjelder begge bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer som angir alt arbeidet som ble utført og av hvem. Det er videre dokumenter som angir elektrisk arbeid, herunder samsvarserklæring mm. Dokumentene ligger i Boligmappen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

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

Elektriker skiftet downlights, termostat og brytere på begge bad. Det er også satt inn speilskap med lys og stikkontakt på begge bad som er utført av elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og faktura fra elektriker.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vi har byttet det største vinduet i loftstuen. Dette ble gjort i 2020 kort tid etter overtakelse da vinduet var punktert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Glassmester 1

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg har dokumentasjon på selve tilbudet på vinduet og jobben med å sette det inn fra Glassmester1.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vi har byttet downlights på begge bad, i spisestue, i gang og på hovedsoverom. Vi har byttet alt har stikkontakter og brytere i 2. etg, 3. etg. og på begge bad. Vi har satt inn elbillader i garasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vi har faktura og samsvarserklæring.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det har vært utført servicer, men vi greier ikke å huske når forrige service/kontroll av ventilasjonsanlegget ble utført. Det har vært byttet filter jevnlig.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vi er ikke kjent med at det har vært avvik på systemet.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.05.2026

Signert av *Steffen Bjørvik*

Signert av *Solveig Holm Haraldseth*

Initialer selger:
S B
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Kjedehus

Jarlsborgveien 3 C, 0377 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 811, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1707 **Eiendomsverdi ref nr:** JR4500

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet bolig over tre plan, beliggende på Skøyen/Smestad i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen direkte fra Jarlsborgveien. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet.
Huset bærer preg av regelmessig og godt vedlikehold gjennom årene etter ferdigstillelse. Vegg- og himlingsflater i alle etasje er malt i 2020. I 2022 er begge våtrom pusset opp med nye fliser på vegg- og himlingsflater. Nye dusjhjørner, blandebatterier og dusjgarnityr, samt nye baderoms-innredninger er montert. Vedlikehold er utført på gulvflater med parkett og på trinn i trappene i 2023. Spesialtilpassete garderobeinnredninger er også montert.
På boligens øverste plan er det utgang til terrasse på ca. 9 kvm med videre adkomst til markterrasse på terrenget bak huset på ca. 37 kvm. Parkering i felles garasjeanlegg.
Brukstillatelse for ferdig oppført bygning er datert 03.07.2014.
Konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, vinduer/ytterdører, etasjeskiller og yttertak, samt infrastruktur med hensyn til vann/avløp, varme, sanitære anlegg og ventilasjon er prosjektert og utført i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010. Nærmere informasjon om boligen fremgår av teknisk beskrivelse med tilstandsregistrering i det følgende.
Tiltaket har medført vesentlige terrengendringer i bakkant av bebyggelsen. Terrenget er fylt opp slik at arealet i bakkant er liggende på omtrent samme nivå med brukbare utearealer og gode solforhold for alle boligene.

Søknad om oppføring av 9 boliger i kjede i Jarlsborgveien 3 er mottatt i plan og bygningsetaten del 07.08.2011 fra Jensen & Skodvin arkitektkontor.
Ferdigattest vil bli gitt først når Bymiljøetaten har dokumentert at veianlegget er ferdig opparbeidet og godkjent teknisk.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

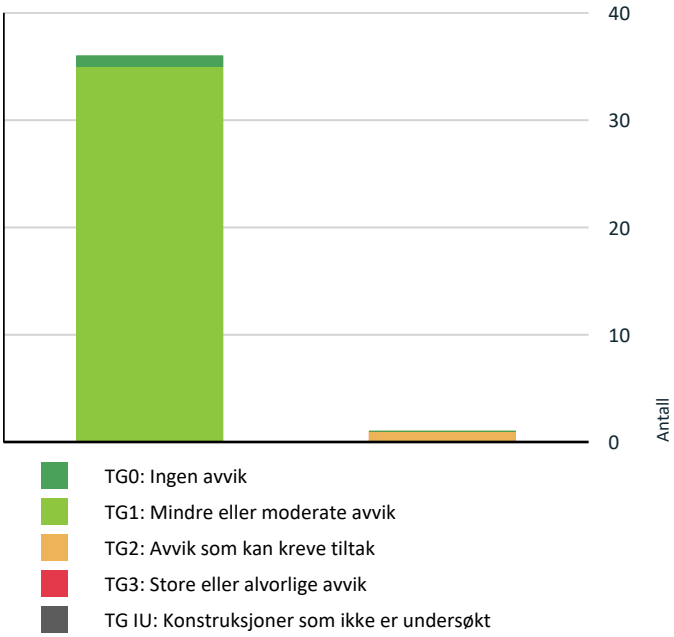
Kjedehus

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

Godkjente plantegninger er i all hovedsak i samsvar med eksisterende planløsning.
Det foreligger ikke ferdigattest for bebyggelsen.
Ifølge plan og bygningsetatens informasjon ligger årsaken i et forhold med opparbeidelse av veien, som skal overføres til kommunen etter ferdigstillelse av all ny bebyggelse som er oppført på dette stedet.
Ferdigattest vil bli gitt først når Bymiljøetaten har dokumentert at veianlegget er ferdig opparbeidet og godkjent teknisk. Det opplyses at en henvendelse til bymiljøetaten vil kunne oppklare nærmere hva dette faktisk dreier seg om.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utført ved en visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om rammetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten i den 08.07.2011 og det fremgår av rammetillatelsen at tiltaket er prosjektert i henhold til byggeforskrifter av 2010. Det er tidspunktet for mottatt søknad, som er retningsgivende for de forskrifter som er gjeldende. TEK 10 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fysisk og forhold/opplysninger som kan finnes her er ikke tatt hensyn til med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner, opplysninger innhentet fra kommunens digitale informasjon om eiendommen, oppgitt informasjon på befaring, bruk av måleutstyr og faktiske forhold relatert til forskrifter til plan og bygningsloven av 2010. Dokumentasjon med oversikt over valgte produkter og sammensetningen av disse er ikke mottatt. Detaljerte beskrivelser av bygningens grunnleggende konstruksjoner, våtrom og andre tekniske installasjoner er ikke mottatt. Det er derfor ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan skjulte konstruksjoner er utført i detalj. Husets konstruksjoner og installasjoner er i hovedsak skjulte, og valg av tilstandsgrad 1 på de fleste postene er basert på fravær av symptomer på vesentlige avvik og husets relative lave alder. Gjeldende forskrift (TEK10) krever at produktegenskaper som er av betydning for de grunnleggende kravene til byggverk skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes. Det er derfor en forutsetning at de produkter som er benyttet og utførelsen av alle bygningsdeler er i samsvar med de krav som fremgår av gjeldende forskrift. Godkjent dokumentasjon er en forutsetning for de tillatelser som er gitt. Rammetillatelse for oppføring av bygget er datert den 27.03.2012. Midlertidig brukstillatelse er gitt den 03.07.2014. På grunn av en foreløpig uavklart situasjon angående opparbeidelse av adkomstveien er ferdigattest foreløpig ikke gitt. Den siste brukstillatelsen for bebyggelsen er gitt i 2015, og det opplyses av plan og bygningsetaten at først når opparbeidet vei er overtatt av kommunen vil ferdigattest bli gitt. Det opplyses at nærmere informasjon kan innhentes ved henvendelse til miljøvernetaten.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår med godt vedlikehold.
Eierseksjonen er del av et sameie der vedlikeholdet av utvendige forhold med drenering, fundamenter, grunnmur, utvendig kledning, rekkverk og taktekking i prinsippet skal håndteres i regi av sameiet. Det er derfor ikke lagt vekt på å beskrive forhold ved utvendig vedlikehold, eller eventuelle svakheter ved utvendige forhold i denne rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med båndtekking.
Undertaket kan være et asfalttakbelegg armert med polyesterstamme som er godt egnet. Også takfolier kan ha vært benyttet.
Der metallet er utsatt for korrosjon ved direkte kontakt med undertaksbelegg, må det legges et kapillærbrytende og drenerende sjikt mellom. Sjiktets funksjon er å trekke eventuelt kondensvann vekk fra undersiden av metallflaten. Plater av sinklegeringer er et eksempel på produkter som kan kreve et slikt underlag.
Ved besiktigelse fra bakkeplan er det ikke registrert annet enn at tekkingen virker i god stand.
Aldersrelatert slitasje kan likevel foreligge etter ca.12 års bruk.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taket er utført uten utvendige nedløp. Beslag er montert rundt gjennomføringer.
Utvendig nedløp er montert for avrenning av overflatevann på terrasse.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk mellom bærende elementer i betong eller stål.
Utvendig kledning i stående mørkbeiset tre-panel, antagelig behandlet med jernvitrol.
Ytterveggene er ca. 35 cm tykke.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med båndtekking.
Konstruksjonen kan være et luftet sperretak, isolert med mineralull, eller en kompakt konstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med trelags isolerglass. Et overlysvindu med utvendige beslag er montert i takfallet mot nordvest i toppetasjen.
Innvendig måltilpasset solavskjerming er montert.
Det er etablert en lyssjakt som er ført gjennom 2. etasje og opp til et utvendig oppbygg med et overlysvindu, etablert mellom boligens to uteplasser. Konstruksjonen og overlysvinduet er beskyttet med beslag.
Rekkverk i herdet glass med høyde på 1 m er satt opp på gulv rundt sjakten i 2. etasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Solid ytterdør i glatt grålmalt utførelse med vrider i rustfritt stål.
Glatt hvitmalt dør i B-30 standard med 40 desibel lyddemping mellom hall og felles adkomst til garasje.
Terrassedør i malt tre med trelags isolerglass i hoved-soverom.
Tilsvarende dør i stue i toppetasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue i toppetasje, ca. 9 kvm.
Terrassen er etablert på dekke over plan 2 i boligen.
Terrassebord på overflaten med underliggende membran.
Rekkverk i tre med høyde på ca. 1,15 m.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Markterrasse på terreng bak huset, ca. 37 kvm.
Terrassebord er utlagt på underliggende betong-dekke.
Rekkverk i tre er montert på bygningens yttervegg der det er avstanden til terrenget under.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

GULVFLATER:
Plan 1:
Betonggulv i hall, hoved-soverom, i et av soverommene med adkomst fra hall og i garderoben mellom hoved-soverom og bad/wc. En-stavs eikeparkett i det midterste soverommet. I begge våtrom er det grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i nedsenket dusj-sone. Belegg i teknisk rom.
Plan 2:
En-stavs eikeparkett.
Plan 3:
En-stavs eikeparkett.
VEGGFLATER:
Plan 1:
Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i begge våtrom.
Malte plater på øvrige veggflater.
Plan 2 og plan 3:
Malte plater.
HIMLINGER:
Systemhimling i teknisk rom.
Malte plater for øvrig.
Downlights er montert i hall, begge våtrom og for øvrig stedvis i alle etasjer.

VEDLIKEHOLD:
Det opplyses på befaring at vegg- og himlingsflater er malt i 2020.
Gulvflater med parkett er renset med spesialmiddel og vokset i 2023.
Foretaket MK gulvsliping as har utført arbeidet.

GRUNNMUR
Huset er oppført med 2 etasjer mot utsprengt terreng på bygningens bakside. Boligen består av to underetasjer i tillegg til toppetasjen. Grunnmuren som er oppført mot terrenget er nødvendigvis tilpasset denne plasseringen med hensyn til styrke og fuktbestandighet. Grunnmuren er nok ikke en tradisjonell type mur i armert betong med innvendig isolering av mineralull, som man bør bore hull i på innsiden for å finne ut noe om tilstanden. Ved boring fra innsiden vil man med stor grad av sikkerhet kun treffe isolasjon av polystyren og ingen organiske materialer. Grunnmur mot terrenget i bakkant av bygget er etter all sannsynlighet oppført med prefabrikkerte elementer, som har kjerne av ekspandert polystyren (EPS) og overflater av bygningsplater på begge sider. Etter at slike elementer er montert, støpes et innvendig søyle og bjelkesystem i armert betong. Slike grunnmurselementer er gjerne beslått med gipsplater på innsiden, som utgjør ferdig vegg før overflatebehandling utføres. Utvendig sikres slike murer gjerne med ekstra utvendig isolering av ekstrudert polystyren (XPS) eller tilsvarende, som dekkes av grunnmurplater. Beslag mot muren i overkant, som dekker isolasjonen og fester platene til muren. På oversiden er det ofte lagt et jordlag over synlig isolering og grunnmurplater.

GULV PÅ GRUNN:
Betonggulvet på grunn støpes normalt på et isolasjonslag av polystyren, trykkfast mineralull eller løs lettklinker. Mellom isolasjonen og betongen legges det plastfolie som fuktsperre.

Beskrivelser av anvendte konstruksjoner for denne bygningen er ikke tilgjengelig Symptomer på fukt eller annen svikt er ikke registrert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det registrert at høydeforskjeller i rommene er moderate.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Interntrapper med trinn og opptrinn i eik, og underliggende hvitmalt midtvange.
Rekkverk i klart herdet glass med høyde på 90 cm. Rekkverk på gulv rundt trappeløpene i herdet klart glass med høyde på 1 m.
Inntrinn og trappeneser er slipt, påført to strøk olje og vokset i 2023.
Arbeidet er utført av MK gulvsliping AS.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er montert håndløper på vegg i trappen mellom 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte fyllingsdører med vridere i rustfritt stål.
Dørene holder god standard.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plassbygget skapinnredning med glatte hvite fronter under trapp i hall på plan 1.
Garderobeskap med to glatte hvite fronter i de to minste soverommene.
Plassbygget skyvedørsgarderobe med fronter i mørk trestruktur i hoved-soverom.

Skapinnredning med stenger i to høyder er montert i garderobe mellom hoved-soverom og bad/wc 2. Skap med glasshyller i nisje.

VÅTROM

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bygningen og våtrommene er prosjektert og oppført i henhold til bygg-teknisk forskrift av 2010.
Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og sammensetningen av produkter ikke tilgjengelig. Ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Våtrommet er pusset opp i 2022. Nye fliser er lagt på eksisterende fliser, nytt dusjhjørne, ny dusjgarnityr og ny baderoms-innredning med to nye servanter og nye blandebatterier er montert.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater. malte plater med downlights i himling.
Fuktindikasjoner, bom eller sprekkdannelser er ikke registrert.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med grå fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i nedsenket dusj-sone.
Ved bruk av laserbasert sirkulasjonsvater er det konstatert at høydeforskjell mellom flislagt gulv ved dørterskel og topp slukrist er i samsvar med forskriftskravet.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Ukjent tettesjikt.

Det er to godkjente metoder for sikring av gulv i våtrom.
Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Membranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom gulvmembranen og veggmembranen. Veggmembranen er da en påstrykningsmembran.

Påstrykningsmembran smøres på ferdig betonggulv i flere lag (før flislegging), og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger. I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass, montert i sorte aluminiumprofiler. Sort blandebatteri og sort garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj.
Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne.
Skapinnredning med overflater i finert eik, tre skuffe-fronter og heldekkende grå benkeplate i kompositt med to helstøpte servanter. To blandebatterier i messing. Veggskap med to speilfronter og belysning over servanter.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling. Behovet fot tilførsel av luft mellom rom er ivaretatt med flate dørterskler, som gir spalter mellom terskler og dørblader.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke foreligger symptomer på fuktproblematikk, og da begge våtrom vender mot hverandre.

PLAN 1 > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen og våtrommene er prosjektert og oppført i henhold til bygg-teknisk forskrift av 2010.
Dokumentasjon med detaljert informasjon om anvendte produkter og sammensetningen av produkter ikke tilgjengelig. Ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10.
Våtrommet er pusset opp i 2022. Nye fliser er lagt på eksisterende fliser , nytt dusjhjørne, ny dusjgarnityr og ny baderoms-innredning er montert.

PLAN 1 > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater. malte plater med downlights i himling.
Fuktindikasjoner, bom eller sprekkdannelser er ikke registrert.

PLAN 1 > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med grå fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i nedsenket dusj-sone.
Ved bruk av laserbasert sirkulasjonsvater er det konstatert at høydeforskjell mellom flislagt gulv ved dørterskel og topp slukrist er i samsvar med forskriftskravet.

PLAN 1 > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Ukjent tettesjikt.

PLAN 1 > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass, montert i sorte aluminiumprofiler. Skapinnredning i eikefiner med to skuffe-fronter og heldekkende grå benkeplate i kompositt med helstøpt servant og sort blandebatteri. Veggskap med to speilfronter og belysning over servant.

PLAN 1 > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil er montert i himling.

PLAN 1 > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I dette rommet er hulltaking ikke fysisk mulig noe sted.
Røropplegg og utstyr er installert/montert mot tilstøtende våtrom og mot yttervegg. Det foreligger ingen symptomer på fuktproblematikk.

KJØKKEN

PLAN 2 > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Varenna kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Grå benkeplater i stein med underlimt kum i rustfritt stål. Steinplate på vegg over benkeskap. Koketopp med induksjon, stekeovn, dampovn, varmeskuff, kjøleskap, oppvaskmaskin og vinskap er integrert i innredningen.
Hvitevarer fra Gaggenau og Miele

PLAN 2 > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk til kanal.
Avtrekk fra ventilator er før i en separat kanal utenfor systemet for varmegjenvinning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til kjøkkeninnredning og til utstyr i våtrom er installert med vannrør i rør i rør system.
Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

Fra og med byggteknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

AVLØPSSTAMMER:
Ved besiktigelse i teknisk rom er det registrert at avløpsstammen (soilrøret) gjennom rommet som leder til kjøkken i etasjen over er i støpejern.
Sluk og skjulte avløpsrør er installert med plastprodukter.

Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med vann over 70 grader lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt.
Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.

Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen i kombinasjon med alder, som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i bygningens leiligheter. Aggregat for anlegget i denne leiligheten er montert i teknisk rom. Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i leiligheten fra ventiler. Ventilator i kjøkken er tilknyttet en separat kanal utenom systemet for varmegjenvinning.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010. Anlegget er ca. 12 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

BESIKTIGELSE:
Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten.
Varmekabler er installert i begge våtrom. Vannbåren varme er installert i øvrige gulvflater på plan 1, og i alle gulv på plan 2 og plan 3.
VANNBÅREN VARME:
Vannbåren gulvvarme er installert i første etasje, basert på bruk av luft til vann varmepumpe. Akkumulatortank for varmepumpe er installert. Denne lagrer overskuddsvarme fra varmekilden som her er en varmepumpe, og distribuerer den jevnt ved behov. Installasjonen gir mer stabil temperatur og lengre levetid for varmekilden. Den gir bedre kontroll på strømforbruket og kan bidra til lavere kostnader ved å jevne ut forbruket, som er nyttig for perioder med høyt strømbehov.
Luft til vann-varmepumper henter varmen fra uteluften, og har en utvendig del som er tilnærmet lik en luft til luft varmepumpe. Den innvendige delen blåser ikke ut luft, men varmer opp vann som enten går til gulvvarme eller radiatorer. Eventuelt til oppvarming av forbruksvann. Ved bruk av en slik varmepumpe til kjøling må en viftekonvektor tilkobles. Varmepumper har høy effektivitet målt mot strømforbruket, og bør holde god funksjon i 10 til 15 år.

Et gulvvarmeanlegg skal være sikret mot lekkasjer, og for at anlegget skal virke etter hensikten må komponentene ha godkjent samhørighet.
Ved besiktigelse i teknisk rom er det registrert at gulvvarmeanlegget er basert på et rør i rør system. Slike rør, såkalte PEX-rør har relativt liten varmeledningsevne. Det er derfor viktig at rørene og støpe-massen med varmefordelingsplaten har god kontakt.
Anbefalt brukstid for pex rør ved normale trykk- og temperaturforhold er ca. 50 år. Varmerør er ikke sveisbare, og må derfor legges i hele lengder uten skjøter. Eventuelle skjulte skjøter i gulvet er potensielle lekkasjepunkter.

VARMEKABLER:
Elektriske varmekabler er nedstøpt i begge våtrom.
Generelt om nedstøpte el kabler:
Levealder for el kabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

VURDERING:
Det opplyses at varmeanlegget at varmeanlegget har normalt gode funksjoner.
Man må være forberedt på at en varmepumpe har begrenset sannsynlig levetid, og at vanlig levetid er 10 til 15 år.
Behov for utskifting av varmepumpe og andre komponenter kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

To beredere er installert. En for varmeanlegget og en for varmt forbruksvann.
Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år. Sannsynlig restlevetid er ca. 8 år.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikringer på 63 ampere. Tolv kurser på 15 ampere. En kurs på 25 ampere til akkumulatortank. En kurs på 25 ampere til varmepumpe. En kurs på 25 ampere til platetopp. Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014 Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av bygningen, som ble tatt i bruk i 2014.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak

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

   Anlegget er installert i 2014.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er oppført på fjellgrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er etablert i forbindelse med oppføring av bygget, som ble tatt i bruk med brukstillatelse i 2014.
Dreneringen er ca 12 år gammel, og det er ikke påvist forhold som skulle tilsi at det foreligger feil eller mangler ved installasjonen.

En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Nyere bygg av denne typen isoleres utvendig med trykkfast og kapillærbrytende isolasjon. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topp-list i overkant. Drensgrøft fylles med nye drenerende masser og duk legges under det øverste laget med jord. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drenskum. Den utvendige isolasjonen forhindrer transport av vann direkte til grunnmuren. Drenering, og utvendig isolering av fundamenter, grunnmur og betonggulv på grunn reduserer risikoen for kapillært oppsug av fukt fra grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fundamenter og grunnmur i betong på avrettet fjellgrunn med komprimerte steinmasser av sprengstein og pukk.

GRUNNMUR:
Det er sannsynlig at grunnmur mot terrenget i bakkant av bygget er oppført med prefabrikkerte elementer, som har kjerne av ekspandert polystyren (EPS) og overflater av bygningsplater. Etter at slike elementene er montert, støpes et innvendig søyle og bjelkesystem i armert betong. Slike grunnmurselementer er gjerne beslått med gipsplater på innsiden, som utgjør ferdig vegg. Elementene har isolasjon på begge sider. På utvendig side kan det være lagt ekstra lag isolasjon, som er sikret med grunnmurplater utenfor.

GULV PÅ GRUNN:
Markisolasjon utenfor ringmuren brukes for å redusere varmetap i randsonen av betonggulvet som er støpt på grunnen, og for å hindre frostgjennomslag i ringmuren. Betonggulvet støpes på et isolasjonslag av polystyren, trykkfast mineralull eller løs lettklinker. Mellom isolasjonen og betongen legges det plastfolie som fuktsperre.

Eksakt konstruksjon er ikke kjent. Symptomer på feil eller mangler er ikke registrert.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Bearbeideng av byggegrunn dreier seg om å treffe de tiltak og ta de forholdsregler som er nødvendige for å samle opp og lede vekk vann som finnes under og inntil bygningens konstruksjoner under terrengnivå. (Grunnmur og betonggulv på grunn under terreng).
Overvann: Det er nødvendig å begrense tilførsel av overvann til bygningens dreneringssystem i størst mulig grad da overvann og vann fra nedløp ofte overstiger kapasiteten til en vanlig drenering, og derfor er en utbredt årsak til fuktskader.
Det er nødvendig å sikre konstruksjoner under terrengnivå mot fukt i grunnen. Dersom overvannet er ledet bort fra bygningen, er det kun sigevann gjennom grunnen langs ytterveggene som skal avledes av dreneringen rundt husets grunnmur.

Gjennom årene etter ferdigstillelse har terrenget satt seg, og det kan være aktuelt å justere grunnen rundt bygget med nye masser for å etablere markant fall ut fra bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vanntilførsel og avløp via private stikkledninger.
Ledningene er fra 2014 da bygget ble ferdigstilt.
Ingen avvik er registrert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS er et samlebegrep for lover og bestemmelser som handler om helse, miljø og sikkerhet.
I boliger dreier dette seg hovedsakelig om sikring av trapper med rekkverk og håndløpere i henhold til forskriftskrav, Sikring av terrasser og balkonger med rekkverk i samsvar med forskriftskrav og branntekniske forhold med rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere og brannslukningsapparater i samsvar med forskriftskrav. Opplysninger om radonstråling og beskrivelse av eventuelle tiltak til begrensning av eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense.
NB: Radonsikring av byggegrunn ble pålagt ved forskrift i 2010. Bygget er oppført i en tid der forskrifter av 2010 var gjeldende, og det fremgår av rammetillatelsen at det er forskrifter av 2010 som gjelder for prosjektering og oppføring av dette bygget.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Avviket går ut på at håndløper ikke er montert mot vegg i trapp mellom 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

Avviket kan lukkes ved montering av håndløper i det nederste trappeløpet.
Krav til rekkverk eller håndløpere på begge sider i et trappeløp ble pålagt ved forskrift i 2010.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

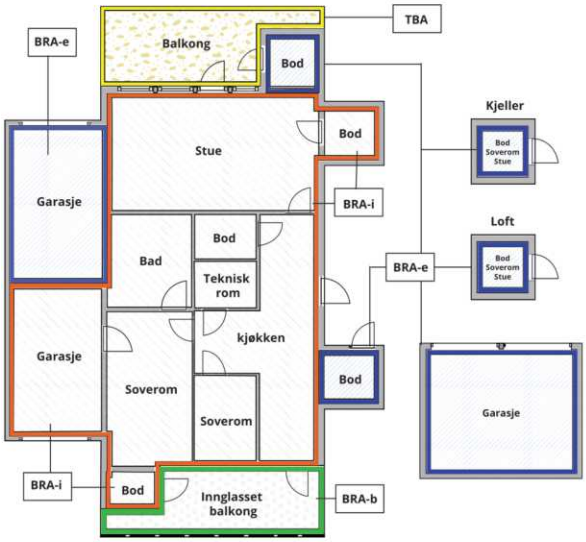
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan 1	68			68	
Plan 2	63			63	
Plan 3	26			26	46
SUM	**157**				**46**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Plan 1	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/wc/vaskerom, bad/wc, teknisk rom		
Plan 2	Stue/spisestue/kjøkken med trapp		
Plan 3	Stue med trapp		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i plan 1 og plan 2 er ca. 2,4 m.
På det øverste planet er himlingen skrå med variable høyder.
Takhøyde i teknisk rom og begge våtrom er fra ca. 2,15 m til ca. 2,18 m.
Sydvestvendt terrasse med utgang fra stue i toppetasjen, ca. 9 kvm.
Nordvestvendt terrasse på bakkeplan/terreng bak huset ca. 37 kvm.
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente plantegninger er i all hovedsak i samsvar med eksisterende planløsning.
Det foreligger ikke ferdigattest for bebyggelsen.
Ifølge plan og bygningsetatens informasjon ligger årsaken i et forhold med opparbeidelse av veien, som skal overføres til kommunen etter ferdigstillelse av all ny bebyggelse som er oppført på dette stedet.
Ferdigattest vil bli gitt først når Bymiljøetaten har dokumentert at veianlegget er ferdig opparbeidet og godkjent teknisk. Det opplyses at en henvendelse til bymiljøetaten vil kunne oppklare nærmere hva dette faktisk dreier seg om.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Begge våtrom er pusset opp med nye fliser, nye dusjhjørner, ny dusjgarnityr, nye blandebatterier, samt nye baderoms-innredninger i 2022.
Vedlikehold av gulvflater med parkett og trinn i trappene er utført i 2023. Nye spesialtilpassete garderobeinnredninger er også montert.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ulovligheter er ikke registrert.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Solveig Holm Haraldseth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	811		3	2715.2 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Jarlsborgveien 3 C

Hjemmelshaver
Haraldseth Solveig Holm, Bjørvik Steffen

Eierandel
166 / 2190

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kjedet bolig over tre plan, beliggende på Skøyen/Smestad, i etablert boligstrøk med eneboliger og annen småhusbebyggelse. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkering i felles garasjeanlegg med direkte adkomst fra boligen.

Adkomstvei

Adkomst til bygningen direkte fra Jarlsborgveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet tomtegrunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiere		Diverse opplysninger er oppgitt av eiere på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	19.05.2026	
3	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JR4500

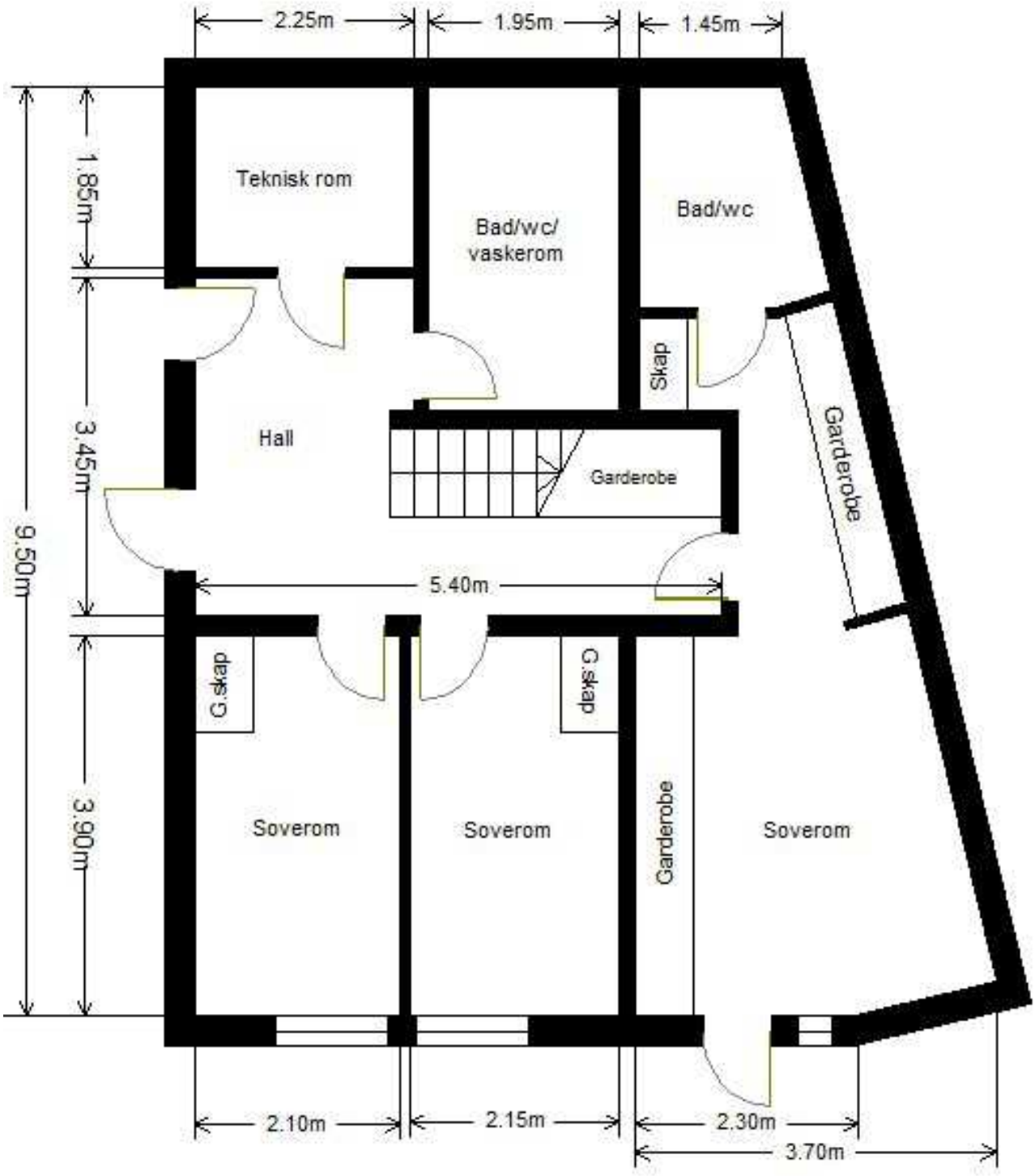
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

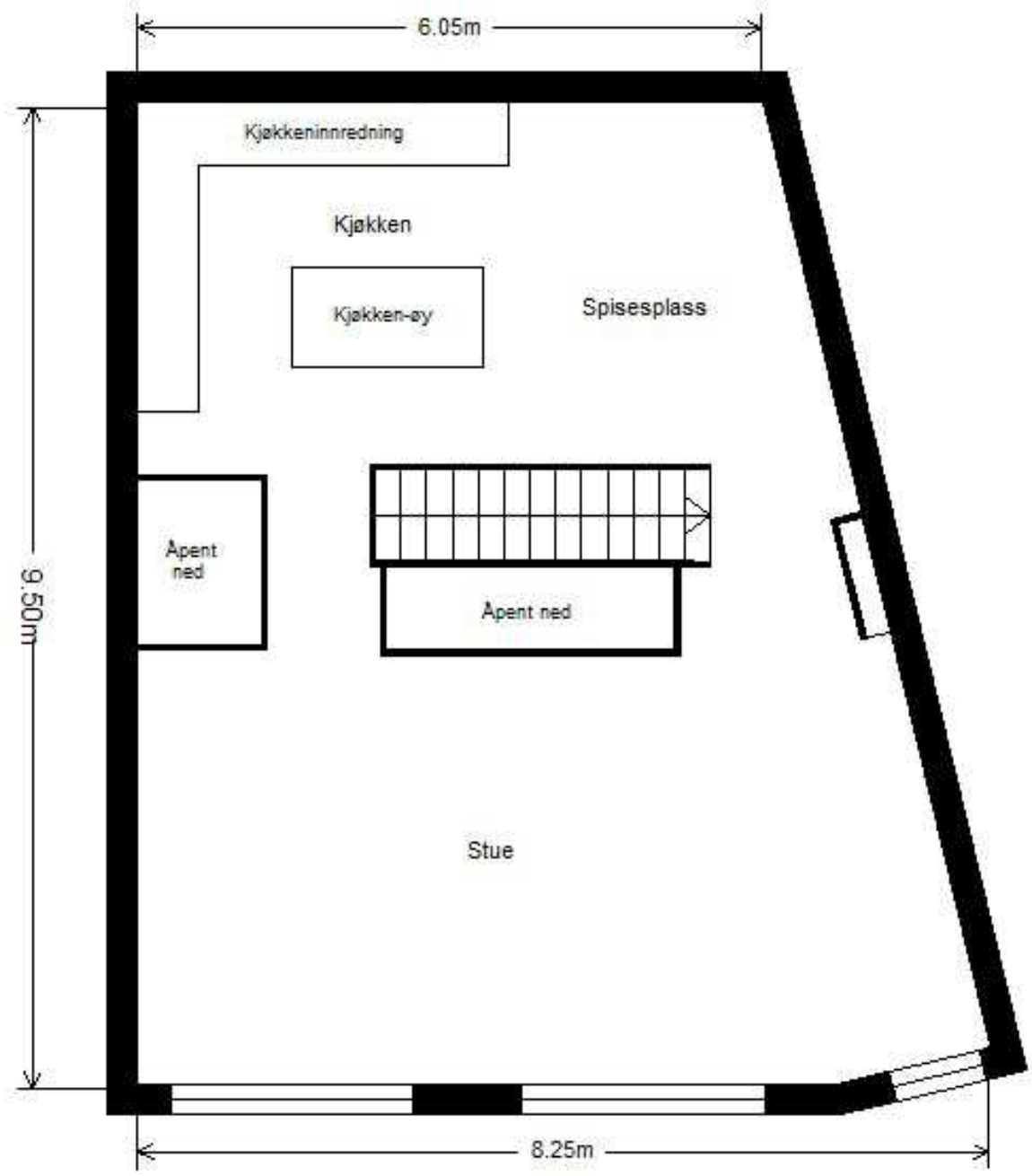
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



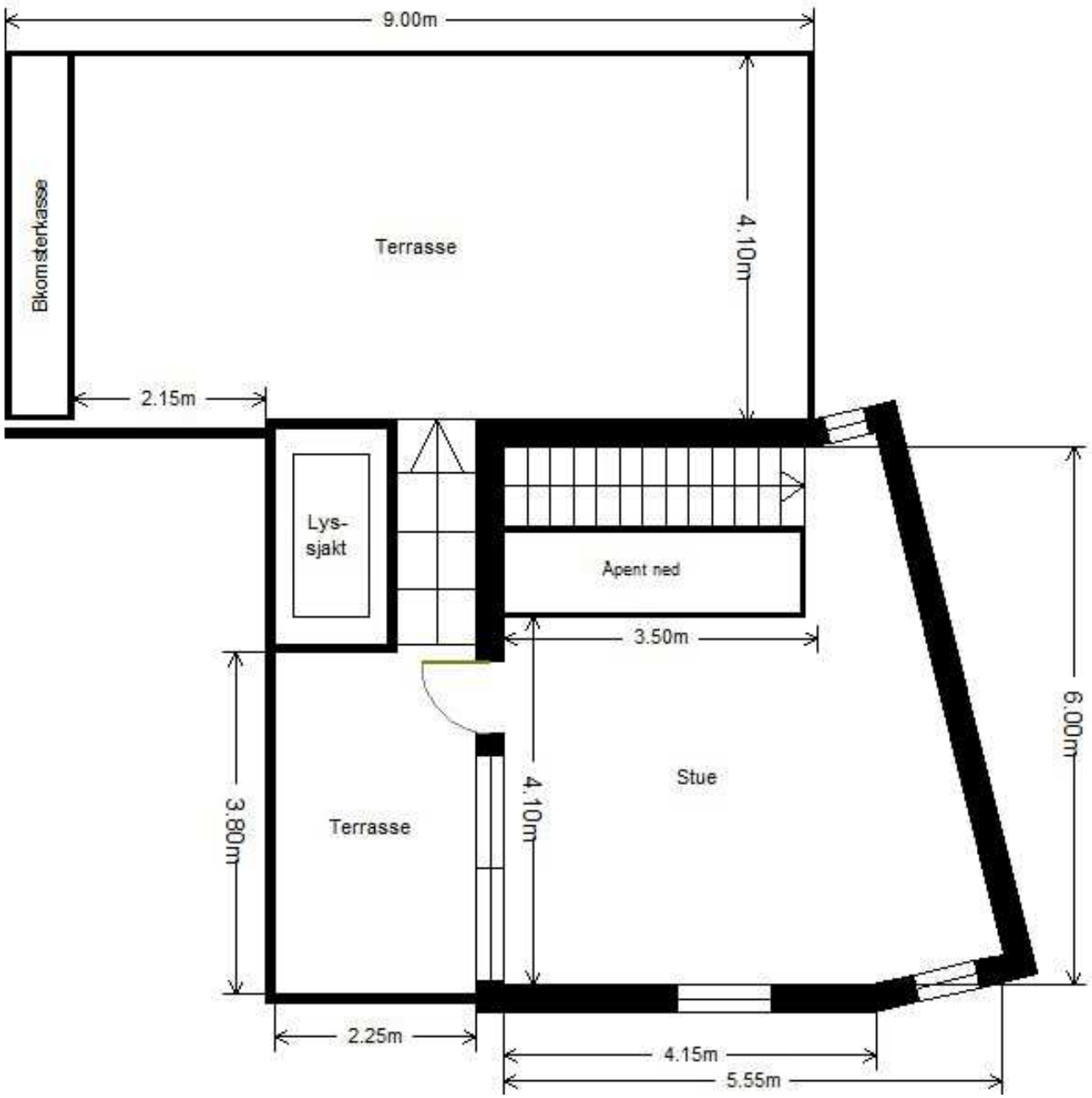
Jarlsborgveien 3 C Seksjon nr. 3 Plan 1 BRA i 68 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Jarlsborgveien 3 C Seksjon nr. 3 Plan 2 BRA i 63 kvm.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Jarlsborgveien 3 C Seksjon nr. 3 Plan 3 BRA i 26 kvm.

ENERGIATTEST

Adresse	Jarlsborgveien 3C
Postnr	0377
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	811
Seksjonsnr.	3
Festenr.	0
Bygn. nr.	300302412
Bolignr.	H0101
Merkenr.	2a1c60b3-bd87-427b-adf2-68c84e23c050
Dato.	21.03.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	158
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jarlsborgveien 3C
Postnr/Sted: 0377 OSLO
Bolignr: H0101
Dato: 21.03.2023 13:13:01
Energimerkenr: 2a1c60b3-bd87-427b-adf2-68c84e23c050

Gårdsnr: 29
Bruksnr: 811
Seksjonsnr: 3
Festenr: 0
Bygningsnr: 300302412

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

VEDTEKTER
for
POULSSONS HAGE SAMEIE

§ 1
Navn

Sameiets navn er Poulssons Hage Sameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 29, bnr. 811 i Oslo kommune.
Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA), eksklusiv terrasse.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Inndelingen i hoveddeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Den enkelte bruksenhet er definert som hele bruksenhetens konstruksjon til midt i vegg mot tilstøtende bruksenhet eller fellesareal. Fellesareal er definert å være gangvei/sluser under terreng frem til garasjekjeller inkludert hele garasjeanlegget og frem til midt av vegg mot den enkelte bruksenhet. Innkjøringen til garasjen, samt areal for postkassestativ ved innkjøringen er fellesareal. Utomhusareal for øvrig som naturlig tilligger den enkelte bruksenhet (så som inngangsparti til den enkelte seksjon, takterasser og hageareal), er en del av bruksenheten.

Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom og tilstøtende garasjeanlegg. Bruksenhetene er i følge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

Dersom det etableres næringsseksjoner skal disse kun anvendes til det formål det blir gitt brukstillatelse til. Bruksendring til næring må dessuten godkjennes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

§ 4
Bruk av og ansvar for eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Uten skriftlig samtykke fra Styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bruksenhetens eksteriør eller fellesarealer, så som endring av farge, utskiftning av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser.

Den enkelte sameier har økonomisk ansvar for sin eierseksjon. Dette ansvaret inkluderer hele bygningsmassen for den enkelte eierseksjon og alt utendørs areal som naturlig tilligger bruksenheten, inklusive tak, terrasser, drenering rundt husene mv.

§ 6
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:
1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med

minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder*, 2* styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 12
Ordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette ordensregler for sameiet. Ved opprettelsen av sameiet er det ikke utarbeidet husordensergler.

§ 13
Vedlikehold og endring av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne og at bruksenhetene opprettholder et ensartet uttrykk og standard. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten samt innenfor bruksenhetens grenser og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Vedlikeholdsplikten inkluderer også tilliggende utomhusarealer,

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Dersom en sameier ønsker å utføre fasadeendring av noe slag, inkludert maling/beising, endringer på tak, vinduer eller annet som endrer boligens uttrykk, skal slike endringer på forhånd skriftlig godkjennes av styret.

§ 14
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk

Som felleskostnader anses blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf § 18

b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kommunale avgifter

Utgifter til vedlikehold av garasjeanlegg fordeles likt pr. plass
Kostnader til felles kabel-tv og bredbånd fordeles likt pr. seksjon. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for å holde fellesområdet (garasjen) forsikret og at forsikringspremie betales.

Hus- og innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 20
Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21
Parkeringsplasser

Parkering vil finne sted i tilstøtende garasjeanlegg som ligger på eget matrikkelnummer. Garasjeanlegget vil deles med beboerne på naboeiendommen. Det er laget en oversiktsplan med garasjeplasser. På denne vil det fremgå hvilke plasser som den enkelte har bruksrett til. Drifts- og vedlikeholdskostnader vil fordeles likt pr. parkeringsplass og utlignes på respektive seksjonseiere.

§22
Utomhusplan

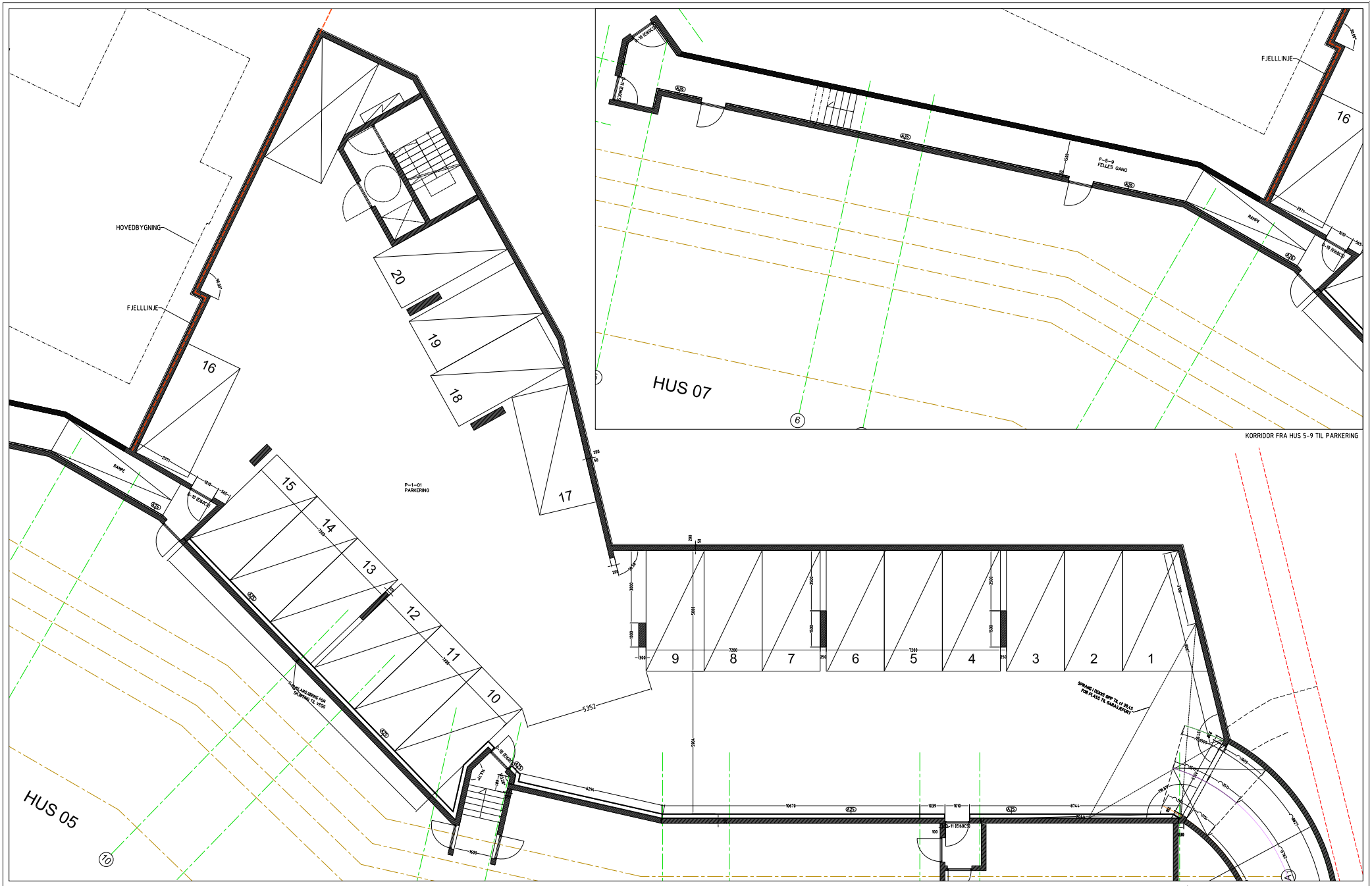
Hver av bruksenhetene vil ha bruksrett til sine respektive utearealer som fremgår av vedlagte utomhusplan. I tillegg har den enkelte eier vedlikeholdsplikt til samme arealer.

§ 23
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedlegg

1. Den tinglyste seksjoneringsbegjæringen
2. Oversikt over garasjekjeller
3. Oversikt over eksklusiv bruksrett til utearealer


HOVEDBYGNING
FJELLLINJE
HUS 05
HUS 07
P=1-01
PARKERING
RAMPE
FELLES GANG
F-5-9
KORRIDOR FRA HUS 5-9 TIL PARKERING
SPRINKLERANLEGG FOR GARASJEANLEGG
SPRINKLERANLEGG FOR GARASJEANLEGG
SPRINKLERANLEGG FOR GARASJEANLEGG

HUSNUMMER	PLASSNUMMER
1	1
2	2
3	17
4	4
5	5 og 6
6	10 og 11
7	7, 8 og 12
8	13
9	14 og 15
Jarlsborgveien 3K	3, 9, 16, 18, 19, 20

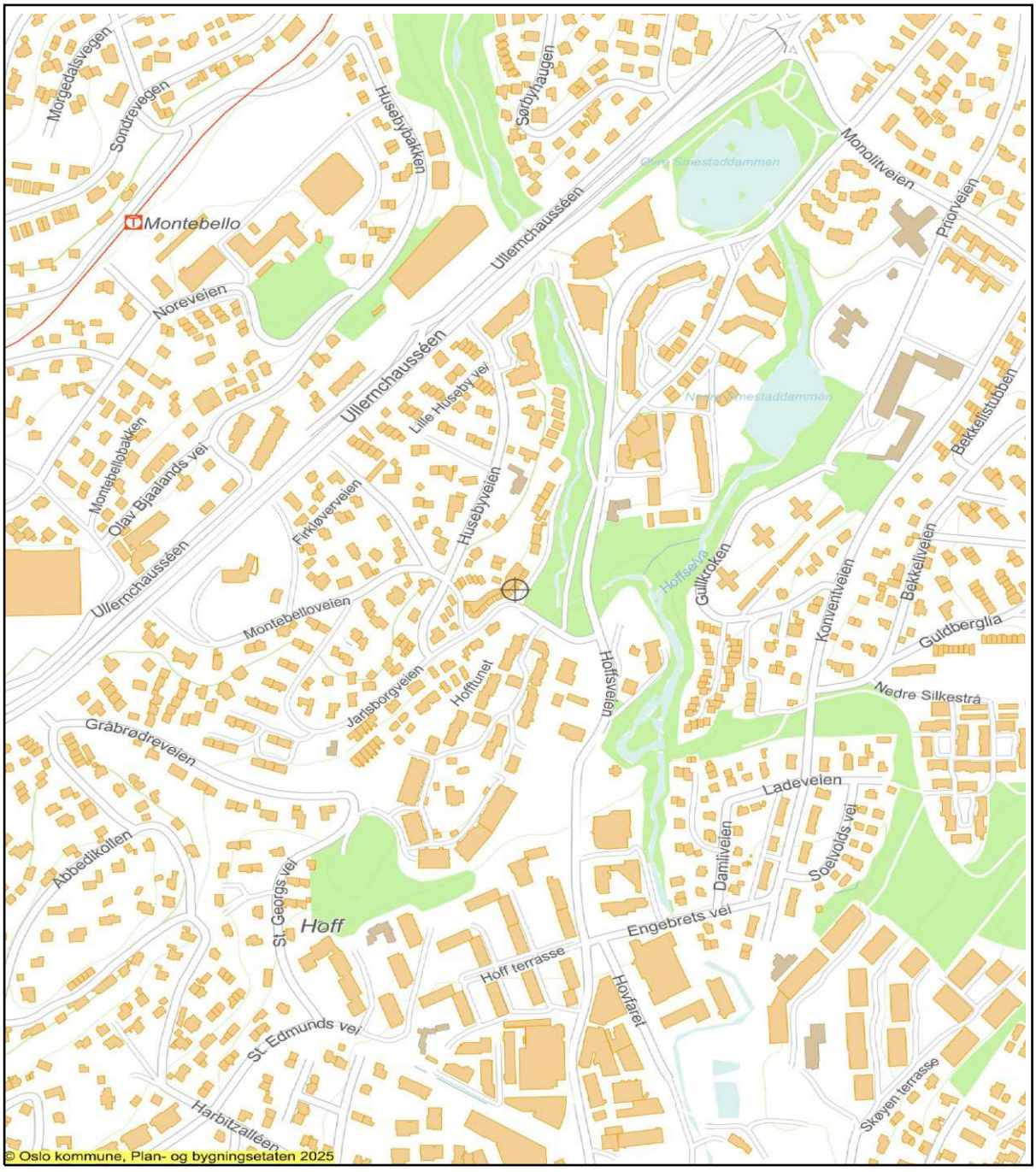
Oversiktskart

Adr.: Jarlsborgveien 3 C

Bydel : ULLERN

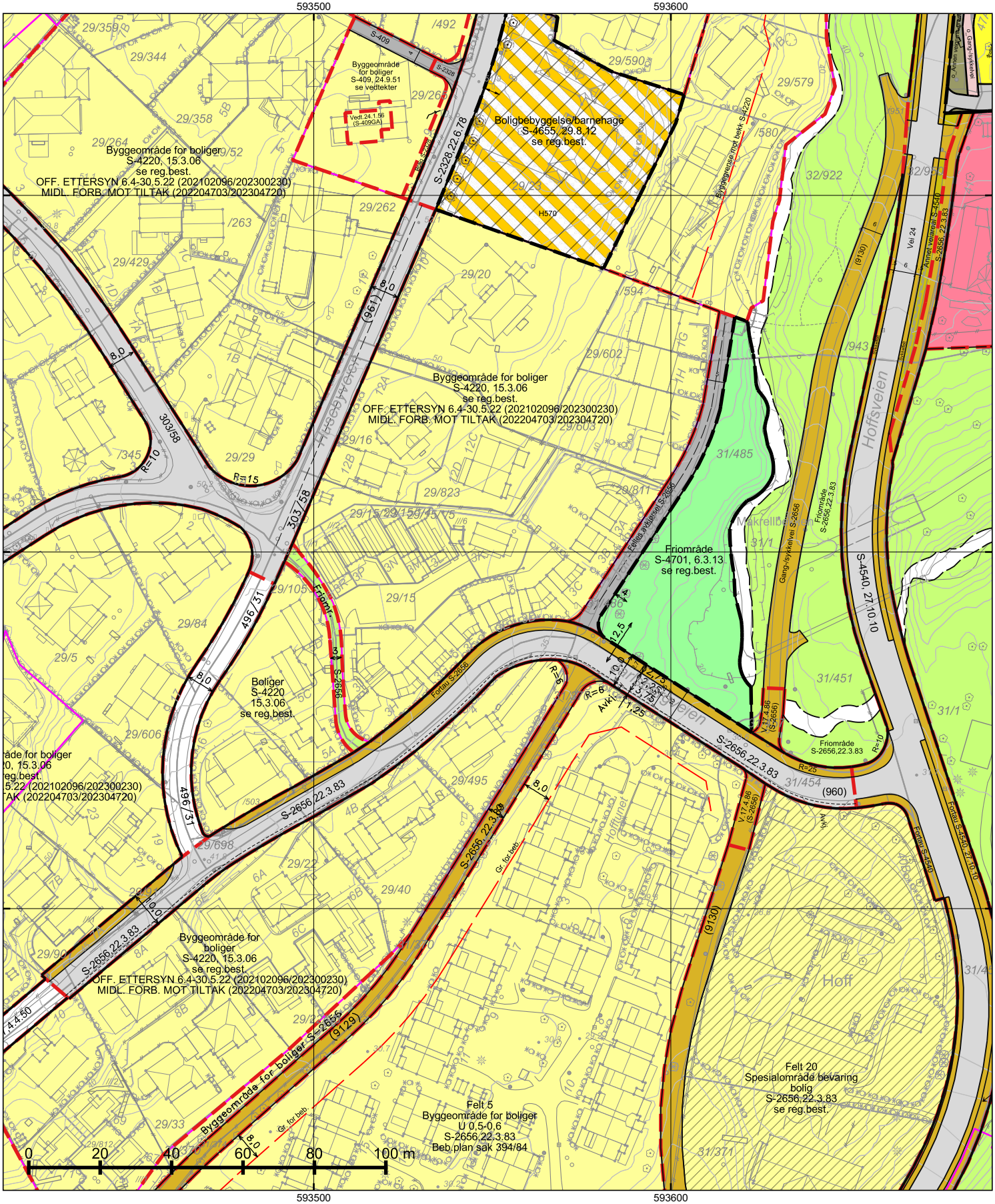
Gnr bnr : 29 / 811

Skolekrets (2020/2021): Smestad



Dato: 05.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

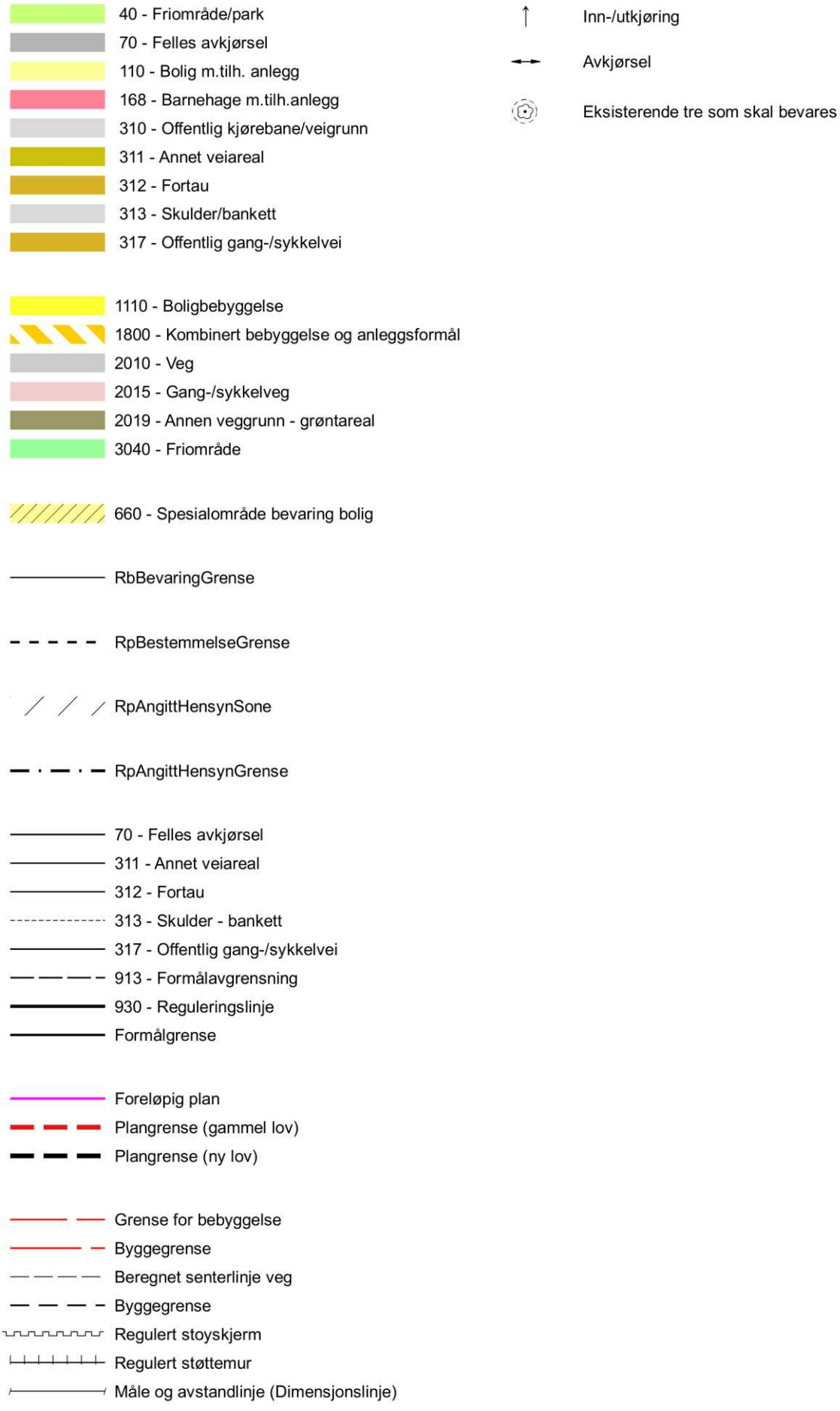
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

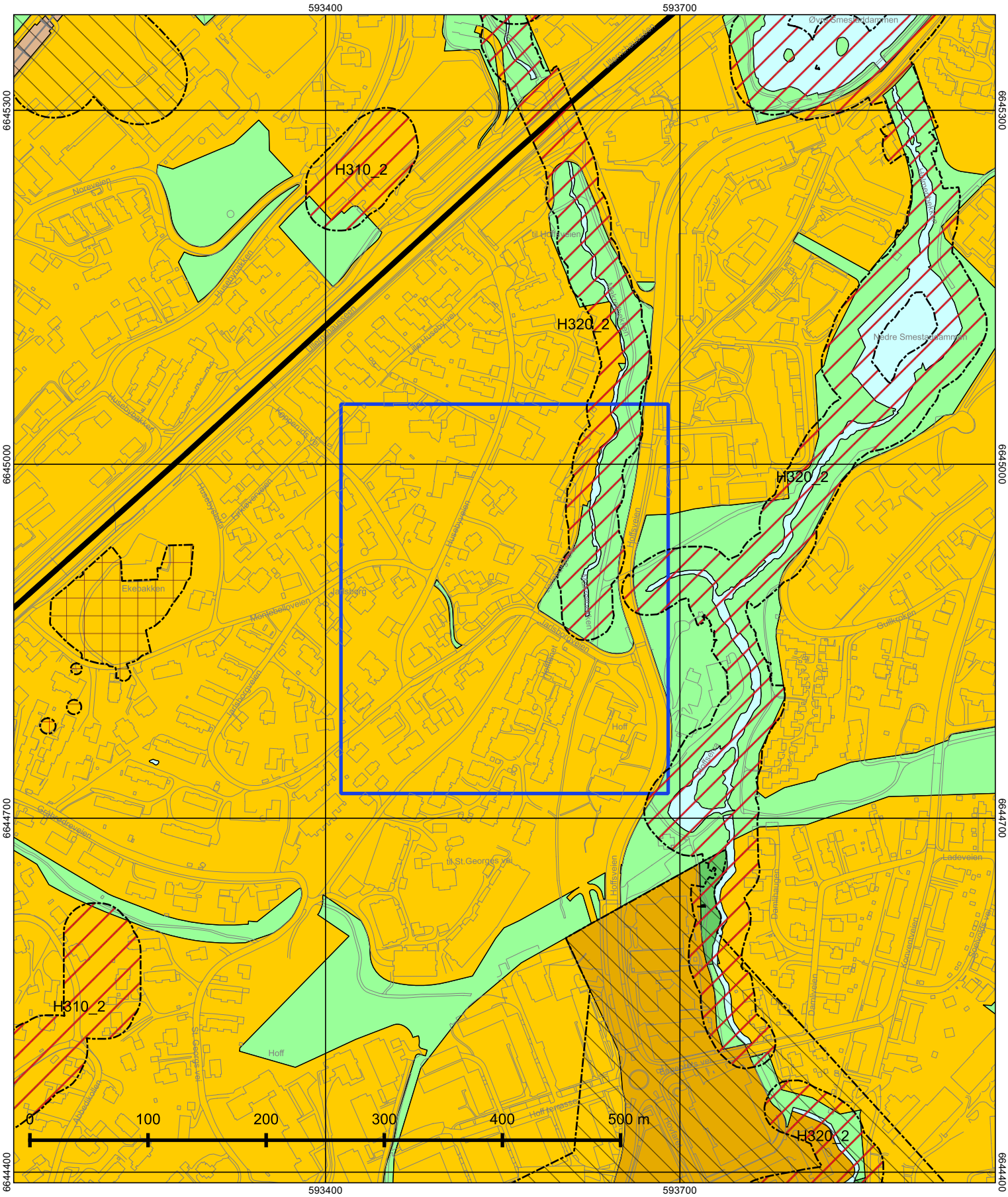
PlottID/Best.nr: 157307/ 86532103
Deres ref.:
Adresse: Jarlsborgveien 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/811

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157307/86532103
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Jarlsborgveien 3C

Nabolaget Øvre Hoff - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	5 min 2.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	9 min 3.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jarlsborgveien Linje 40	2 min 0.1 km
Hoff Linje 13	9 min 0.8 km
Smestad Linje 2, 3	12 min 1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.2 km

BARNEHAGER

Linden Steinerbarnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Dokka barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Hoff Terrasse barnehage (3-5 år) 11 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hoffsveien	7 min
Rema 1000 Møllhausen Torg	7 min

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

VARER/TJENESTER

Møllhausen Torg	7 min
Apotek 1 Skøyen	7 min
Skøyen Vinmonopol	16 min

SPORT

Smestadbanen kunstgress	8 min
Smestad skole	8 min
SATS Hoff	9 min
SATS Njårdhallen	19 min

«Smestad er sentralt og landlig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

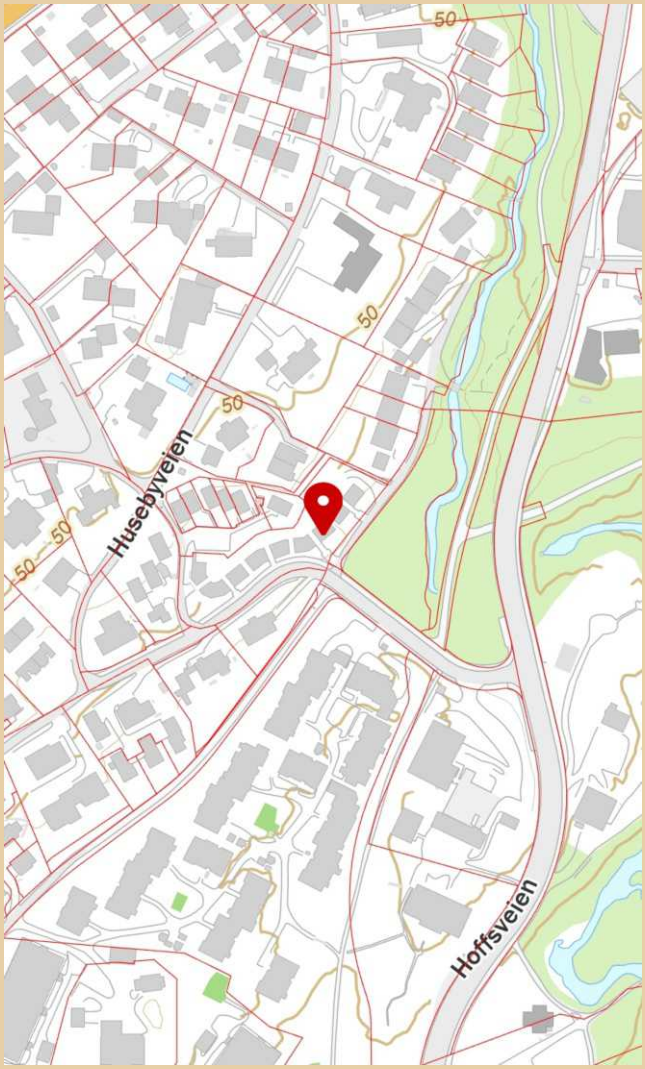
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-29/811 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jarlsborgveien 3C 0377 OSLO
Fakturamottaker:	Poulssons Hage Sameie Jarlsborgveien 3d 0377 OSLO
Eiernavn:	Poulssons Hage Sameie

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 21.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-29/811/0/3 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jarlsborgveien 3C 0377 OSLO
Fakturamottaker:	Bjørvik Steffen Jarlsborgveien 3c 0377 OSLO
Eiernavn:	Bjørvik Steffen

Kommunale avgifter	NOK 24 977,56
Eiendomsskatt	NOK 8 206,00
Totalt	NOK 33 183,56

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**8 288,37**	**0,00**	26040000222273028	12089806	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**8 288,37**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	8 206,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	14 004,84
Totale avgifter	**33 183,56**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oda Moen Sandbraaten
JARLSBORGVEIEN 3C

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532103
9182502

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 811

Vi viser til bestilling av 20260505 for JARLSBORGVEIEN 3C.

GNR. 29 BNR. 811

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.2014.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2715.4 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

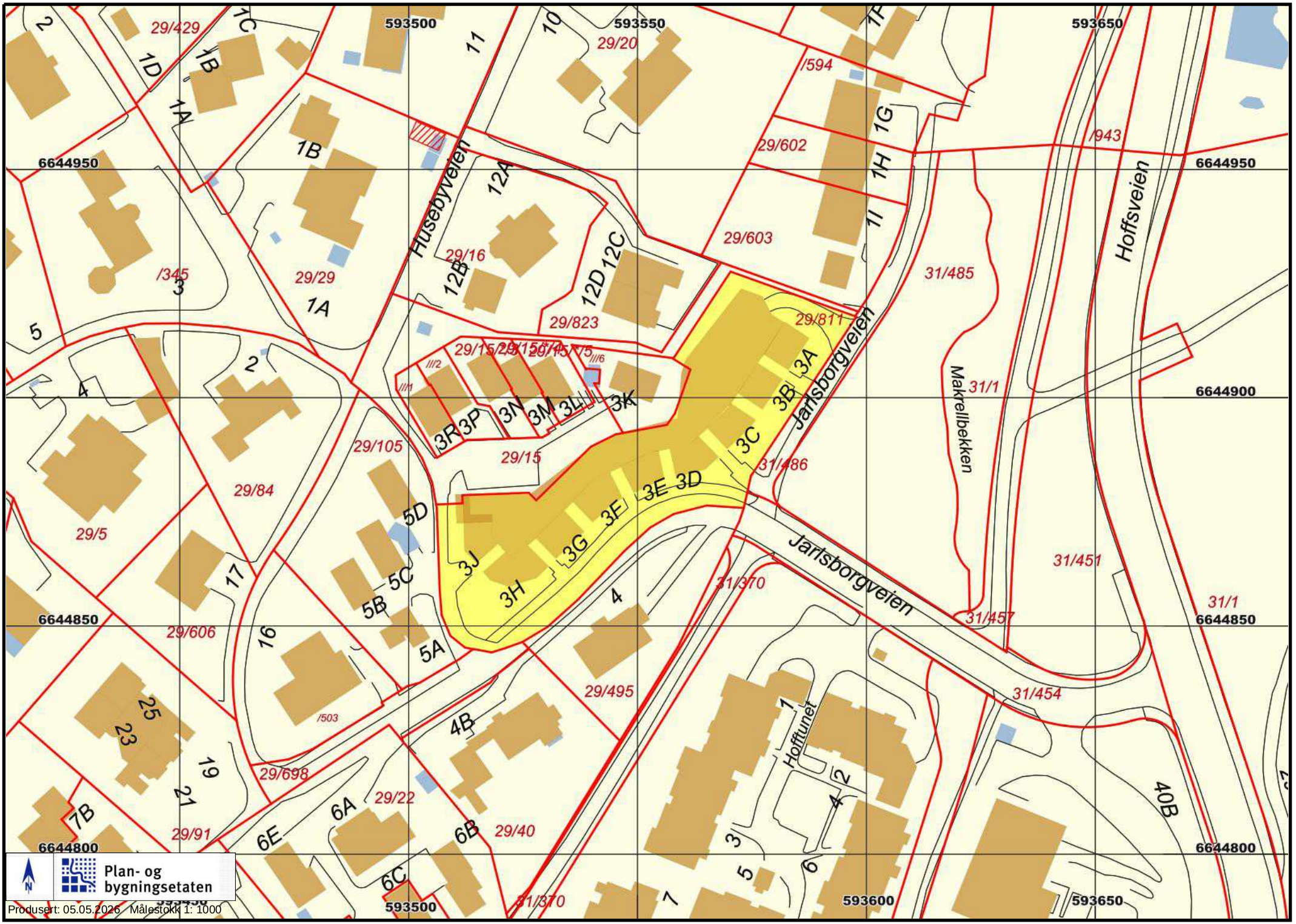
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


593500
593550
593650
6644950
6644900
6644850
6644800
29/429
29/20
/594
29/602
/943
29/603
31/485
29/16
29/29
/345
29/823
29/811
29/15
29/105
29/84
29/5
31/486
31/1
31/451
31/370
31/457
29/606
29/495
31/454
29/698
29/22
29/91
29/40
/503
Husebyveien
Jarlsborgveien
Hoffsveien
Makrellbekken
Hofftunet
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 1000


HEKK
GRESS
SNITT I TERRENG
SØPPELKASSE
JSA
JARLSBORGVEIEN 3
REKKEHUS
A-1-1-01
C04


HEKK
GRESS
SNITT I TERRENG
SØPPELKASSE
N
JSA
JARLSBORGVEIEN 3
1:200
REKKEHUS
A-1-1-02
C05


HUS 9, PLAN 3
HEKK
GRESS
SNITT I TERRENG
SØPPELKASSE
FRI SIKT
JARLSBORGVEIEN 3
A-1-1-04
C02

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS
Sinsenveien 4 D
0572 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201110052-84
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jostein Eidsvåg

Dato: 03.07.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass:	JARLSBORGVEIEN 3	Eiendom:	29/15/0/0
Tiltakshaver:	Pre Jarlsborgveien 3	Adresse:	Kronprinsesse Märthas plass 1, 0160 OSLO
Søker:	Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS	Adresse:	Sinsenveien 4 D, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – JARLSBORGVEIEN 3

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk. jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 18.06.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Hus 1, 2, 3, 4, 6 og 8.

Gjenstående arbeider:
Ansvarlig søker opplyser om at gjenstående arbeider er: Arrondering av terreng i hager og inntil hus. Noe gjenstående membranarbeider i forbindelse med tak. Noe beslagarbeid mot terreng.

Videre er det i veipålegg satt følgende vilkår for midlertidig brukstillatelse:
Tiltak godkjent i veibyggesak er ferdigstilt.
Det må dokumenteres fra Bymiljøetaten at veianlegget er ferdig opparbeidet og godkjent teknisk .

Dette skal være utført innen 01.09.2014

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Vilkår for ferdigattest
Tiltaket som utløser krav til veiopparbeidelse vil ikke få ferdigattest før følgende er dokumentert:

Veianlegget er ferdig opparbeidet og overtatt av kommunen i samsvar med pbl §18-1.
Grunn til vei er kommunal eiendom. Dette innebærer at veigrunn er utskilt som egen grunneiendom og overskjøtt til kommunen.

Ferdigstillelse:

Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.07.2014 av:

Jostein Eidsvåg - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Pre Jarlsborgveien 3, Kronprinsesse Märthas plass 1, 0160 OSLO, rolf.karsten.smith@procorp.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS
Sinsenveien 4 D
0572 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201110052-83 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jostein Eidsvåg	Dato: 03.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	JARLSBORGVEIEN 3	Eiendom:	29/15/0/0
Tiltakshaver:	Pre Jarlsborgveien 3	Adresse:	Kronprinsesse Märthas plass 1, 0160 OSLO
Søker:	Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS	Adresse:	Sinsenveien 4 D, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – JARLSBORGVEIEN 3

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 13.06.2014.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Hus 5 og parkeringskjeller

Gjenstående arbeider:
Ansvarlig søker opplyser om at gjenstående arbeider er: Arrondering av terreng i hager og inntil hus. Noe gjenstående membranarbeider i forbindelse med tak. Noe beslagarbeid mot terreng.

Videre er det i veipålegg satt følgende vilkår for midlertidig brukstillatelse:
Tiltak godkjent i veibyggesak er ferdigstilt.
Det må dokumenteres fra Bymiljøetaten at veianlegget er ferdig opparbeidet og godkjent teknisk .

Dette skal være utført innen 01.09.2014

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Vilkår for ferdigattest
Tiltaket som utløser krav til veiopparbeidelse vil ikke få ferdigattest før følgende er dokumentert:

Veianlegget er ferdig opparbeidet og overtatt av kommunen i samsvar med pbl §18-1.
Grunn til vei er kommunal eiendom. Dette innebærer at veigrunn er utskilt som egen grunneiendom og overskjøtt til kommunen.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.07.2014 av:

Jostein Eidsvåg - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Pre Jarlsborgveien 3, Kronprinsesse Märthas plass 1, 0160 OSLO, rolf.karsten.smith@procorp.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS
Sinsenveien 4 D
0572 OSLO

Dato: 06.06.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201110052-74 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JARLSBORGVEIEN 3	Eiendom:	29/15/0/0
Tiltakshaver:	Pre Jarlsborgveien 3	Adresse:	Kronprinsesse Märthas plass 1, 0160 OSLO
Søker:	Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS	Adresse:	Sinsenveien 4 D, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - JARLSBORGVEIEN 3

Tillatelse til å ta tiltaket i bruk. jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 19.05.2014.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for:
Denne midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus 7 og 9.

Gjenstående arbeider:
Grunnarbeid – Arrondering av terreng i hager og inntil hus
Ventilasjon – Innregulering av ventilasjonsanlegg
Tak og membran – Noe gjenstående membranarbeid
Utvendig blikkenslagerarbeid – Noe beslagarbeid mot terreng

Dette skal være utført innen 01.09.2014.

Sluttrapport for avfallshåndtering må sendes Plan- og bygningsetaten for behandling.
Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse for resterende hus
Tiltaket som utløser krav til veiopparbeidelse vil ikke få brukstillatelse før følgende er dokumentert:
- Tiltak godkjent i veibyggesak er ferdigstilt.
- Det må dokumenteres fra Bymiljøetaten at veianlegget er ferdig opparbeidet og godkjent teknisk .
- Vurdering om avståelse av veigrunn til kommunen må ha vært foretatt.

Vilkår for ferdigattest
Tiltaket som utløser krav til veiopparbeidelse vil ikke få ferdigattest før følgende er dokumentert**:**
- Veianlegget er ferdig opparbeidet og overtatt av kommunen i samsvar med pbl §18-1.
- Grunn til vei er kommunal eiendom. Dette innebærer at veigrunn er utskilt som egen grunneiendom og overskjøtt til kommunen

Vilkårene som er listet opp for midlertidig brukstillatelse og ferdigattest gjelder veigrunn fram til og med eiendommen Jarlsborgveien 3.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.06.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Murtaza Hussain - for fungerende enhetsleder Jostein Eidsvåg

Kopi til:
Pre Jarlsborgveien 3, Kronprinsesse Märthas plass 1, 0160 OSLO, rolf.karsten.smith@procorp.no

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601603106
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
020747	GRAN GRETHE		SVARTTROSTVEIEN 3, 0788 OSLO
290948	GRAN OLAF	U0101	TORJUSBAKKEN 20 H, 0378 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	29	811

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	29	811	0	1	220 / 2190	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	29	811	0	2	236 / 2190	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	29	811	0	3	166 / 2190	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	29	811	0	4	191 / 2190	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	29	811	0	5	287 / 2190	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	29	811	0	6	282 / 2190	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	29	811	0	7	263 / 2190	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	29	811	0	8	213 / 2190	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	29	811	0	9	332 / 2190	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
10.06.14
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Doknr: 473242 Tinglyst: 12.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/473242/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 13:52
Side 1 av 23

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	29	811		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
020747 [redacted]	GRETHE GRAN		1/2
29 0948 [redacted]	OLAF GRAN		1/2

27.05.14

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	220		11				21				31			
2	B	236		12				22				32			
3	B	166		13				23				33			
4	B	191		14				24				34			
5	B	287		15				25				35			
6	B	282		16				26				36			
7	B	263		17				27				37			
8	B	213		18				28				38			
9	B	332		19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		2190		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2190 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 25.1.14		PRE JARLSBORGVEIEN 34S V/ROLF KARSTEN SMITH	
		IFØLGE FULLMAKT	
		/	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

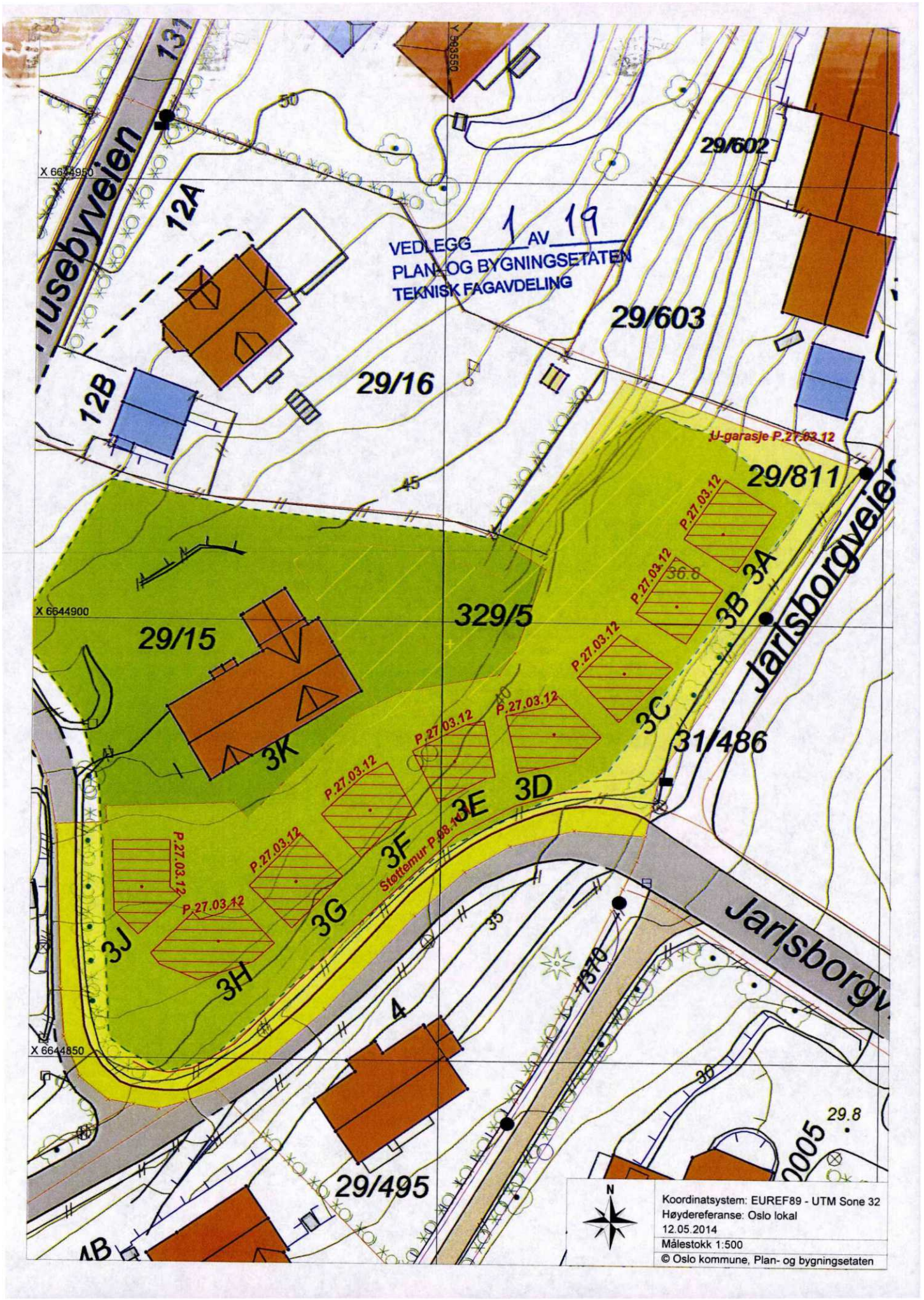
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

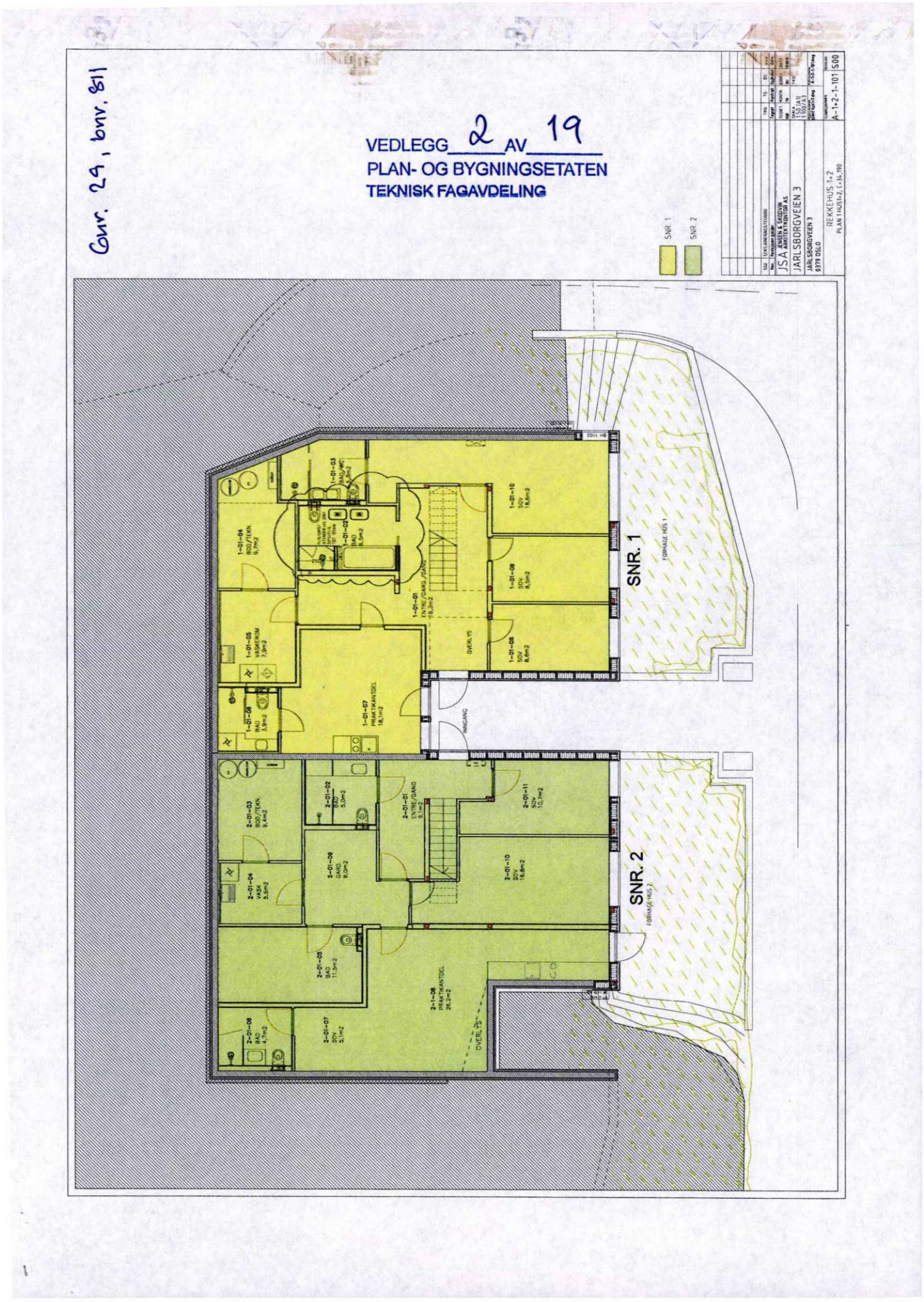
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
29	811		1-9	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
28.5.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

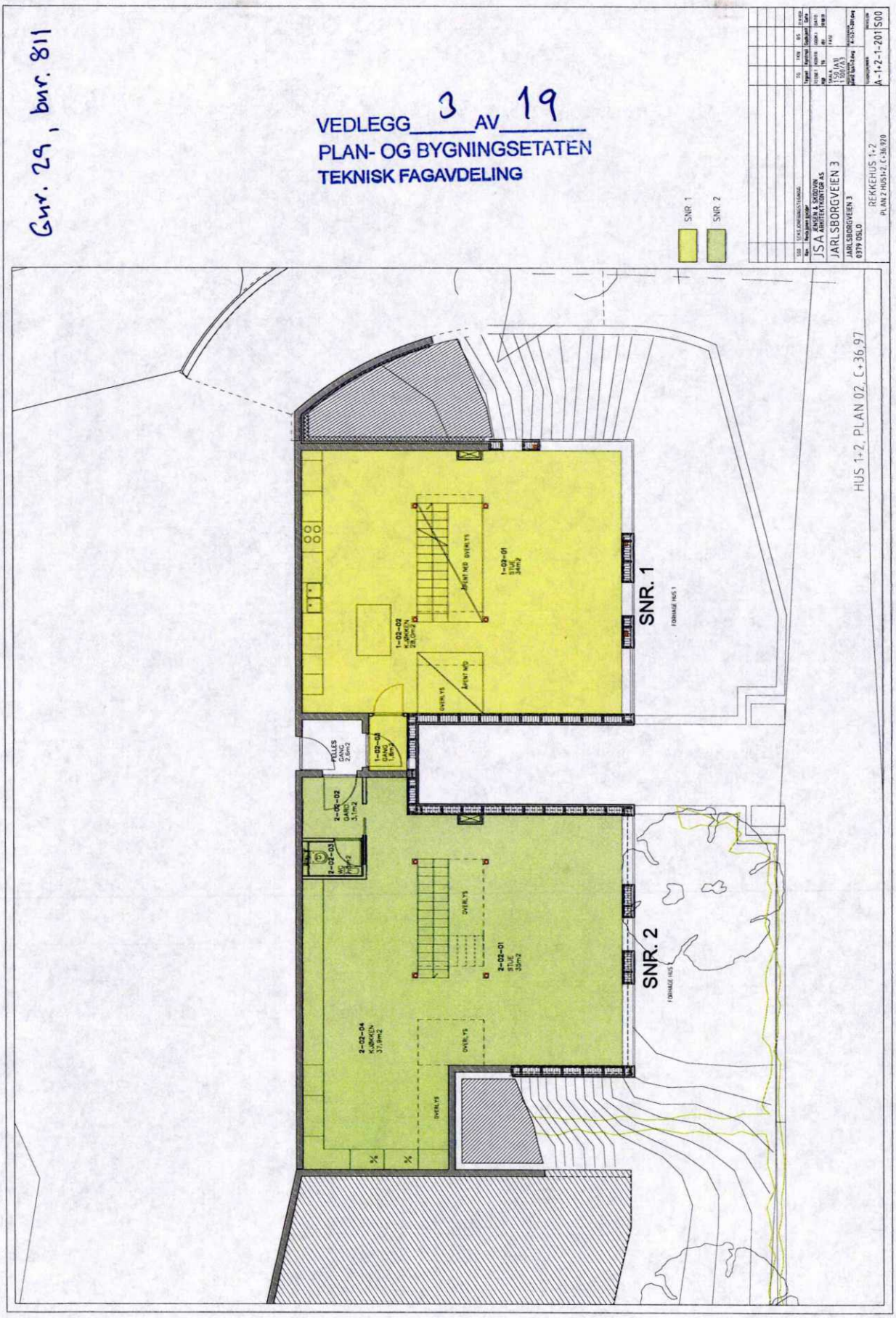
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

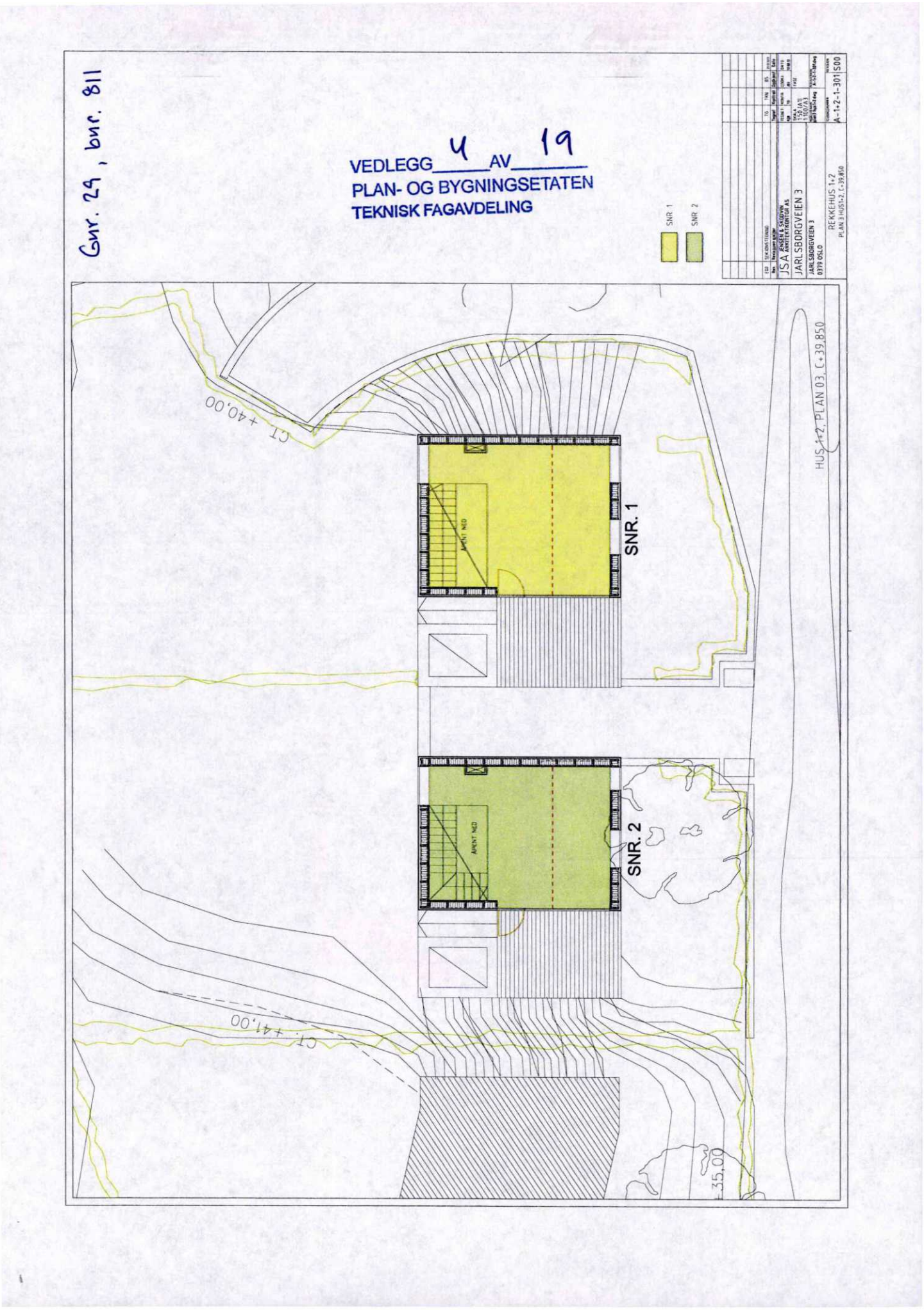

VEDLEGG 1 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Jarlsborgveien
12A
12B
29/602
29/603
29/16
29/811
29/15
329/5
31/486
29/495
U-garasje P.27.03.12
P.27.03.12
3A
3B
3C
3D
3E
3F
3G
3H
3J
3K
4
Støttemur P.98.12
X 6644950
X 6644900
X 6644850
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
12.05.2014
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Gnr. 29, bnr. 811
VEDLEGG 2 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR. 1
SNR. 2
JARLSBORGVEIEN 3
0379 OSLO
REKKEHUS 1+2
A-1+2-1-101

Gnr. 29, bnr. 811

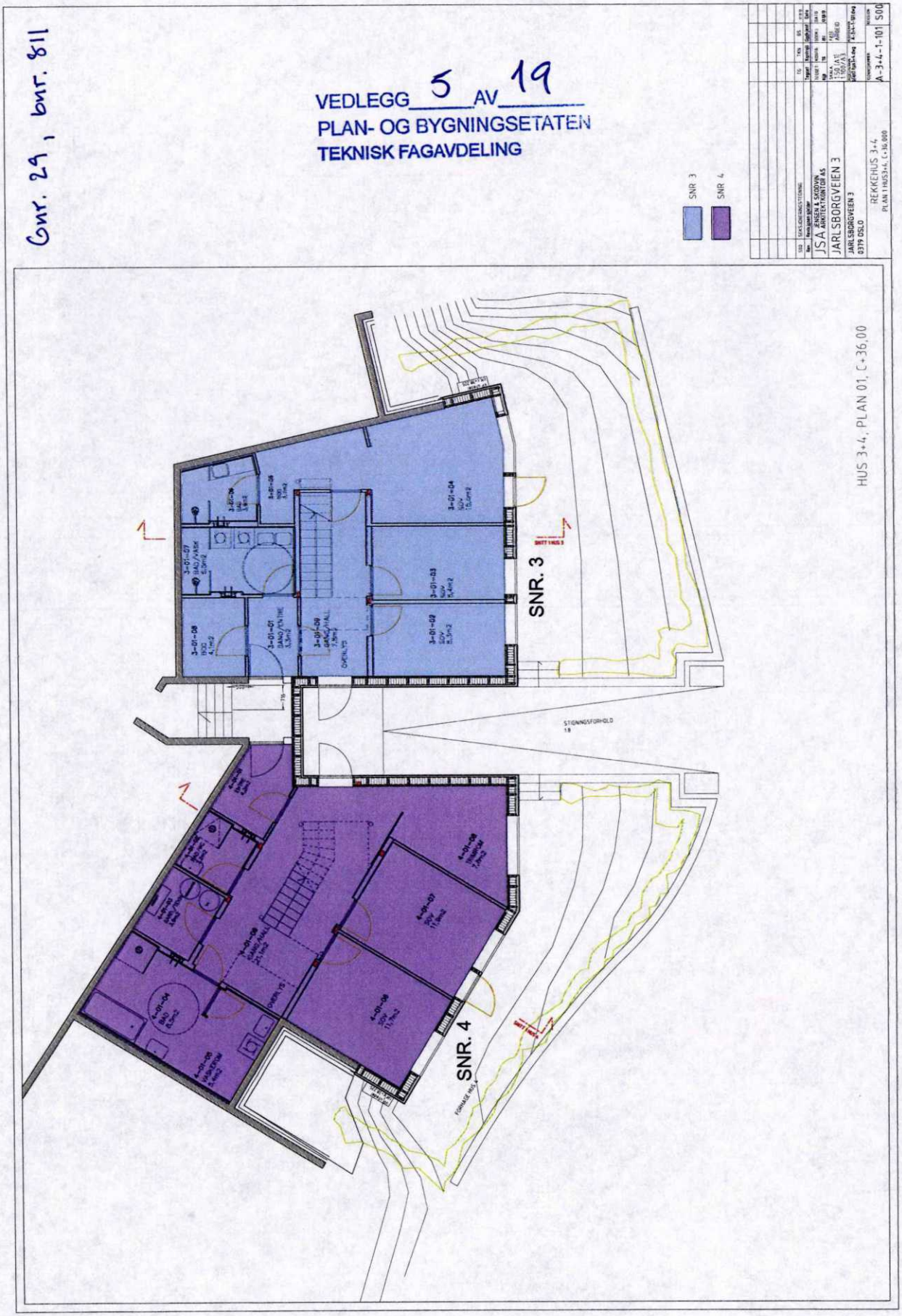
VEDLEGG 3 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




Gnr. 29, bnr. 811
VEDLEGG 4 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR 1
SNR 2
JSA JENSEN & SKOGVIN ARKITEKTKONTOR AS
JARL SBORGVEIEN 3
JARL SBORGVEIEN 3
0379 OSLO
REKKEHUS 1+2
A-1-2-1-301
1:100
SNR. 1
SNR. 2
HUS 1+2, PLAN 03, C+39,850
C+40,00
C+41,00
+35,00

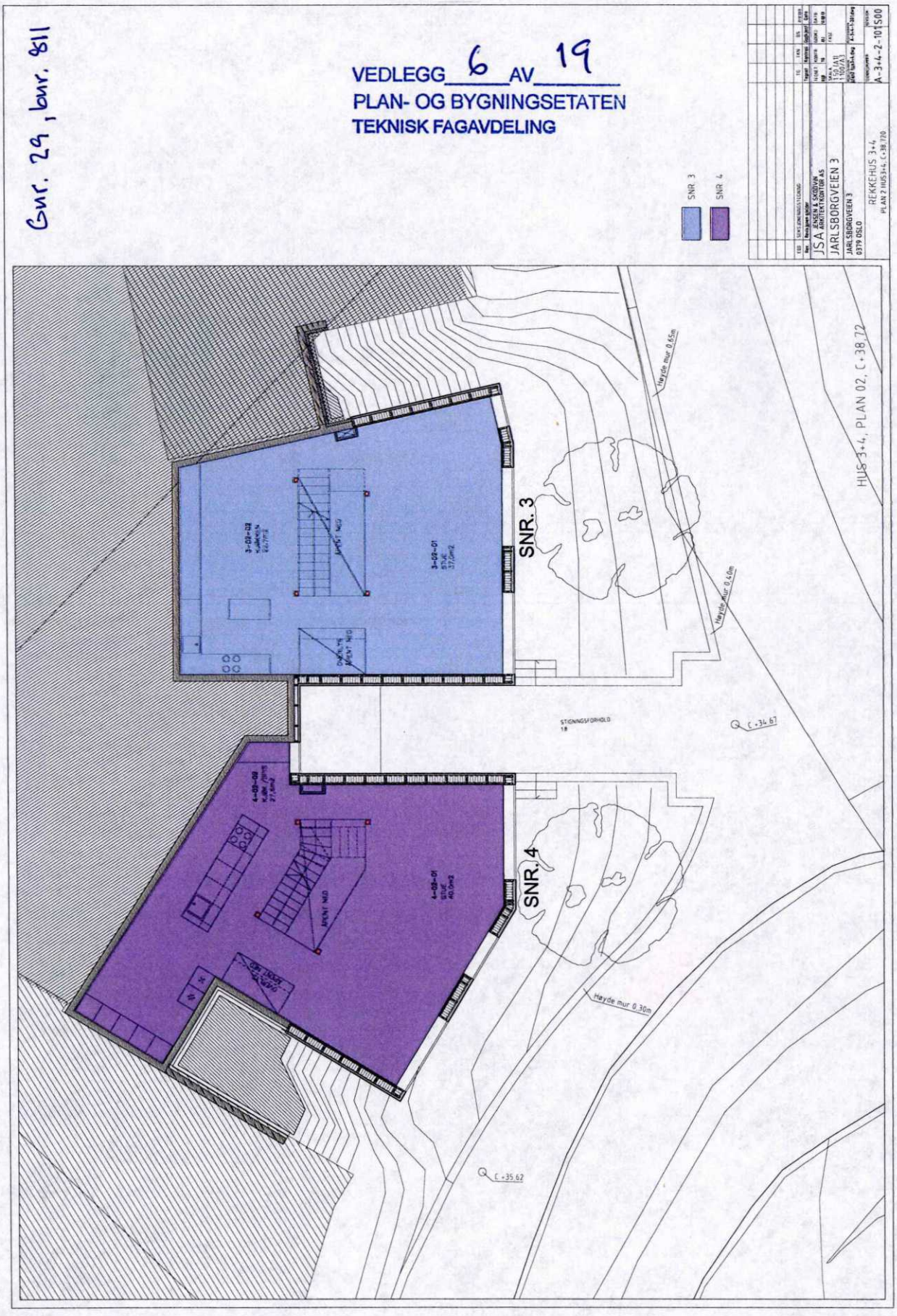
Gnr. 29, bnr. 811

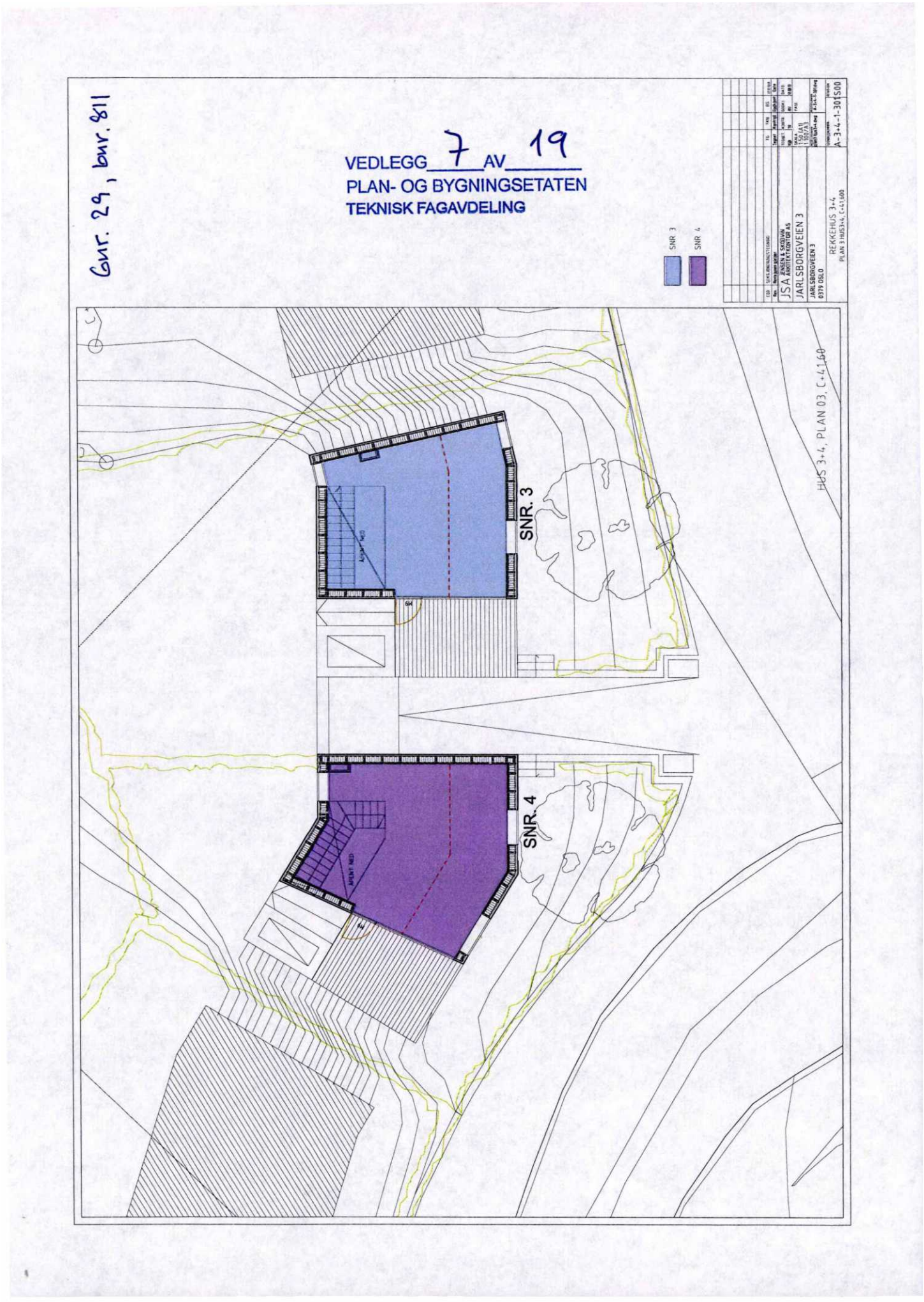
VEDLEGG 5 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

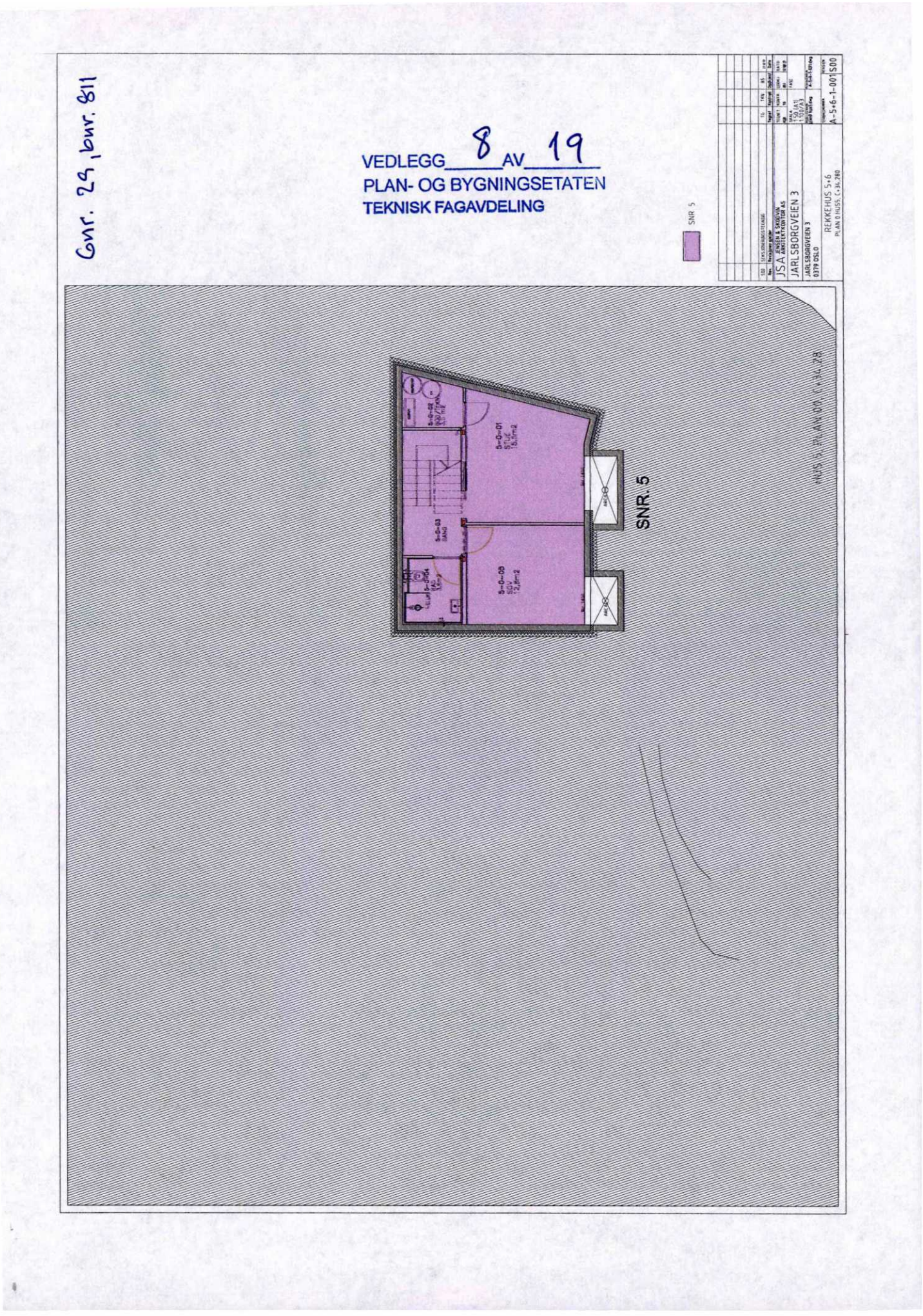


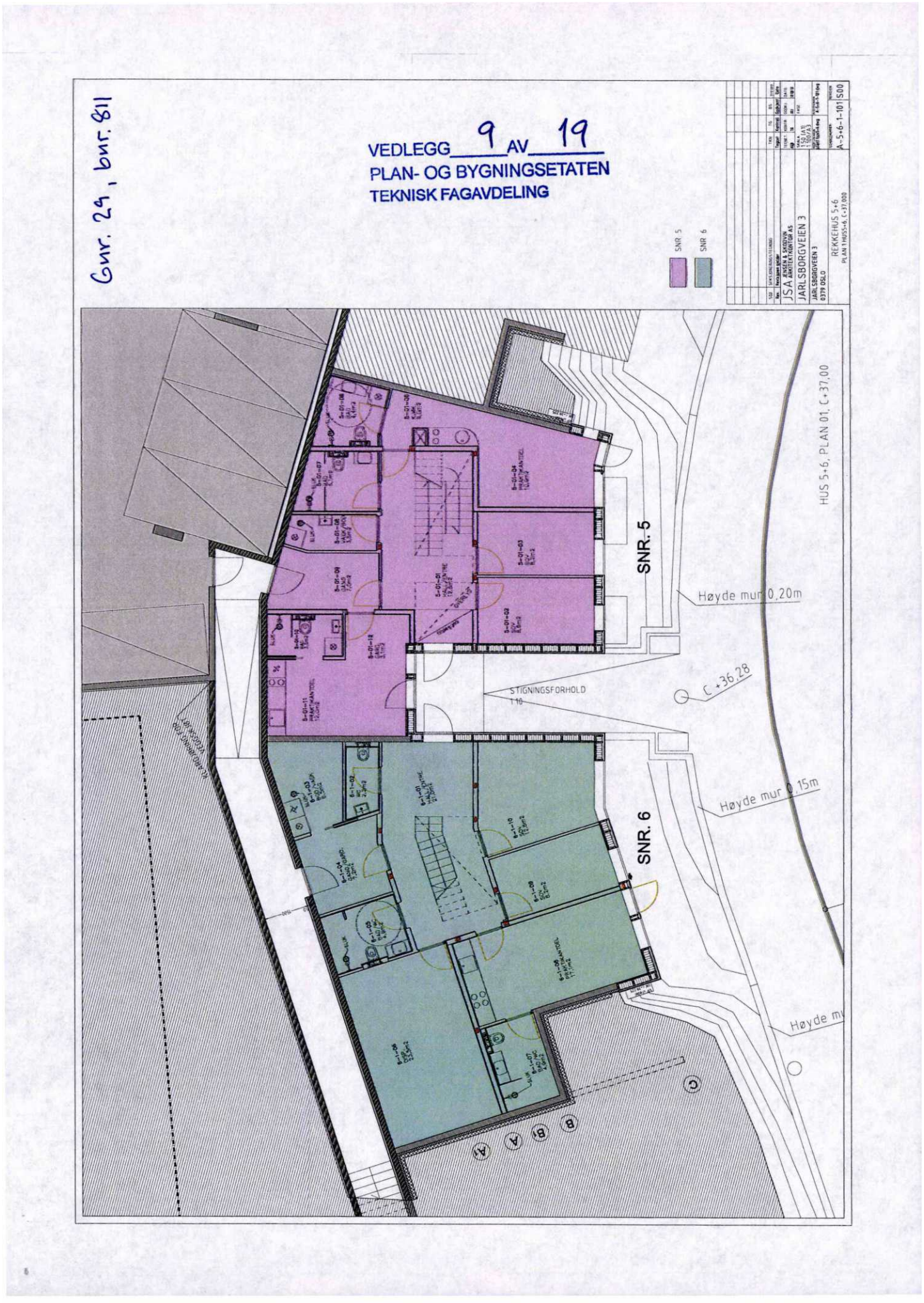
Gnr. 29, bnr. 811

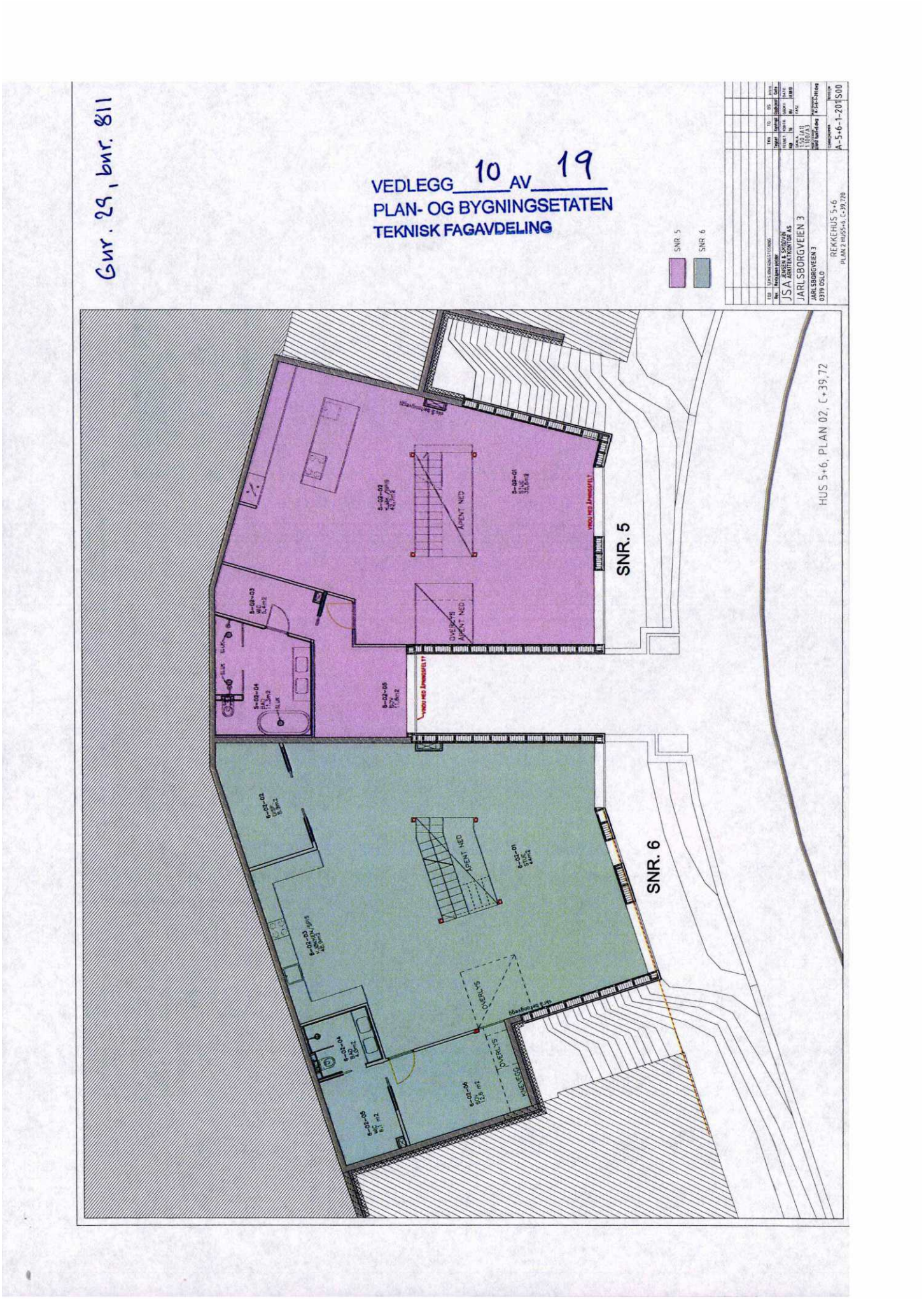
VEDLEGG 6 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

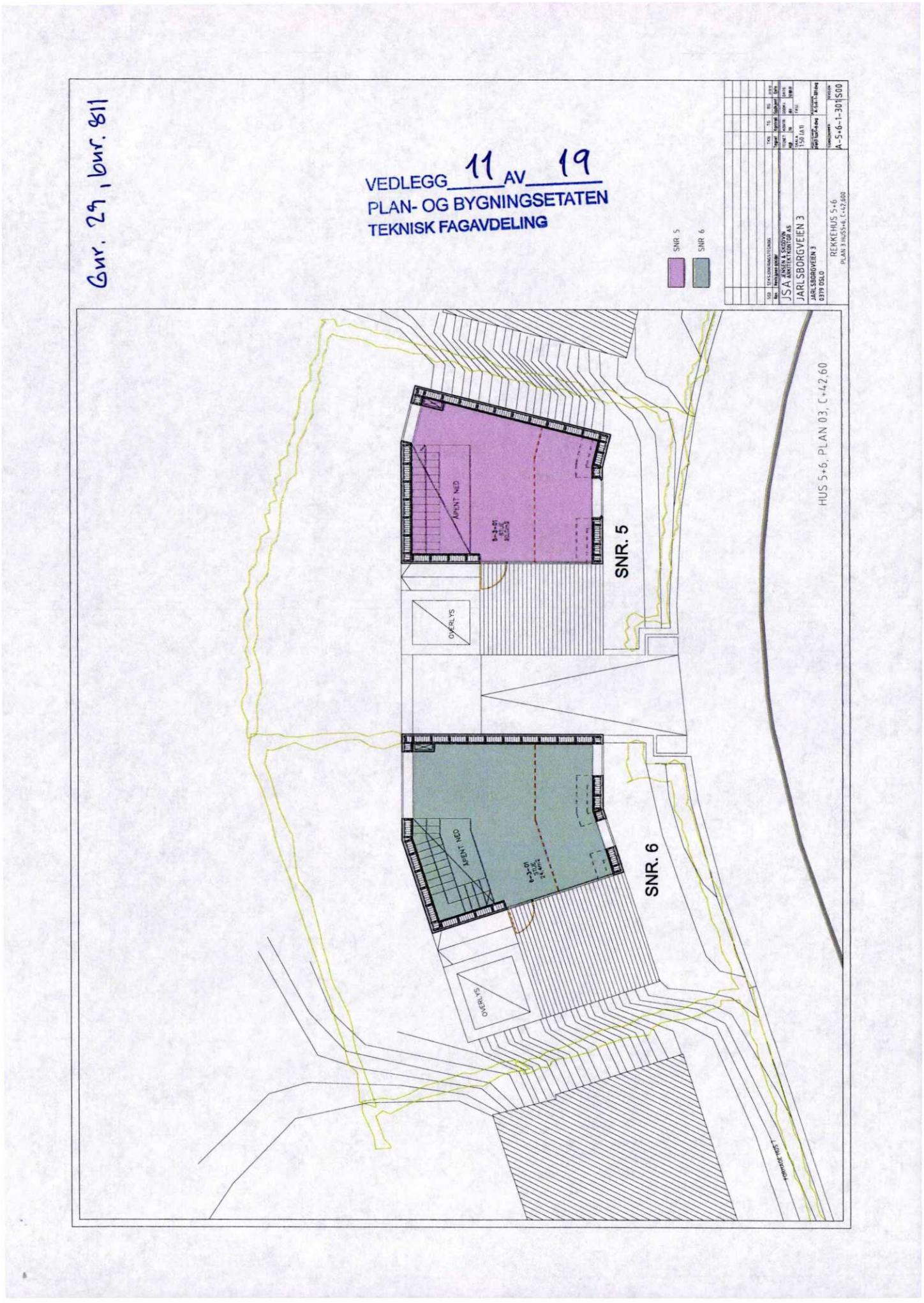



Gnr. 29, bnr. 811
VEDLEGG 7 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR 3
SNR 4
SNR. 3
SNR. 4
HUS 3+4, PLAN 03, C+41,60
JSA
JARLSBORGVEIEN 3
REKKEHUS 3+4
A-3+4-1-301


Gnr. 29, bnr. 811
VEDLEGG 8 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR 5
JSA ARKITEKTER AS
JARLSBORGVEIEN 3
REKKEHUS 5+6
A-5+6-1-001
SNR. 5
HUS 5, PLAN 00 (+34.28)

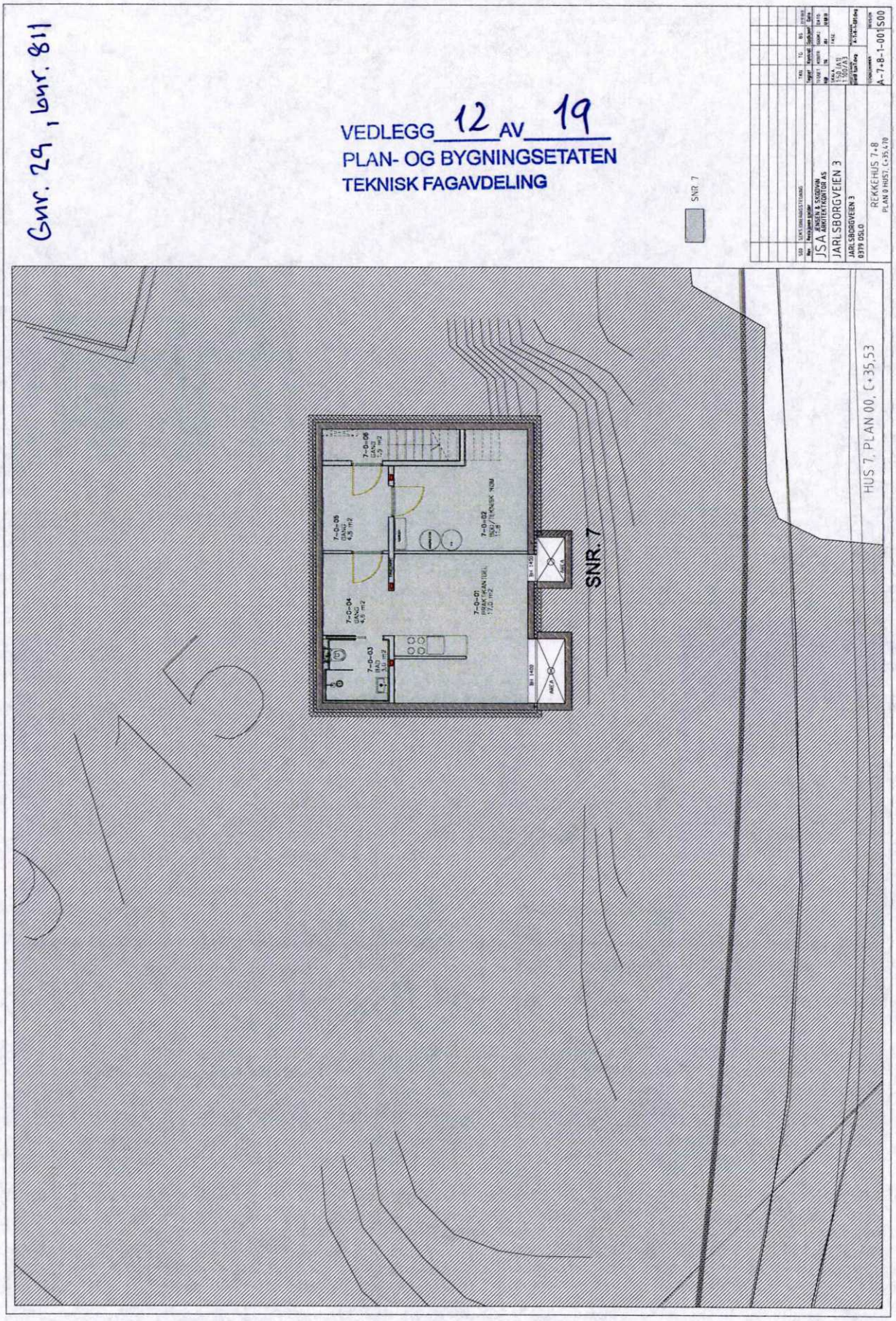

Gnr. 24, bnr. 811
VEDLEGG 9 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR 5
SNR 6
JSA ARKITEKTKONTOR AS
JARLSBORGVEIEN 3
0379 OSLO
REKKEHUS 5+6
PLAN 1 HUS 5+6, C+37,000
A-5+6-1-101 | 500
SNR. 5
SNR. 6
HUS 5+6, PLAN 01, C+37,00
Høyde mur 0,20m
Høyde mur 0,15m
C+36,28
STIGNINGSFORHOLD
T16
A
B
C


Gnr. 29, bnr. 811
VEDLEGG 10 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR. 5
SNR. 6
JARLSBORGVEIEN 3
0379 OSLO
REKKEHUS 5+6
HUS 5+6, PLAN 02, C+39,72
SNR. 5
SNR. 6


Gnr. 29, bnr. 811
VEDLEGG 11 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR 5
SNR 6
JSA ARKITEKTKONTOR AS
JARLSBORGVEIEN 3
JARLSBORGVEIEN 3
0379 OSLO
REKKEHUS 5+6
PLAN 3 HUS5+6, C+42,600
A-5+6-1-301 1:100
HUS 5+6, PLAN 03, C+42,60
SNR. 5
SNR. 6
ÅPENT NED
OVERLYS

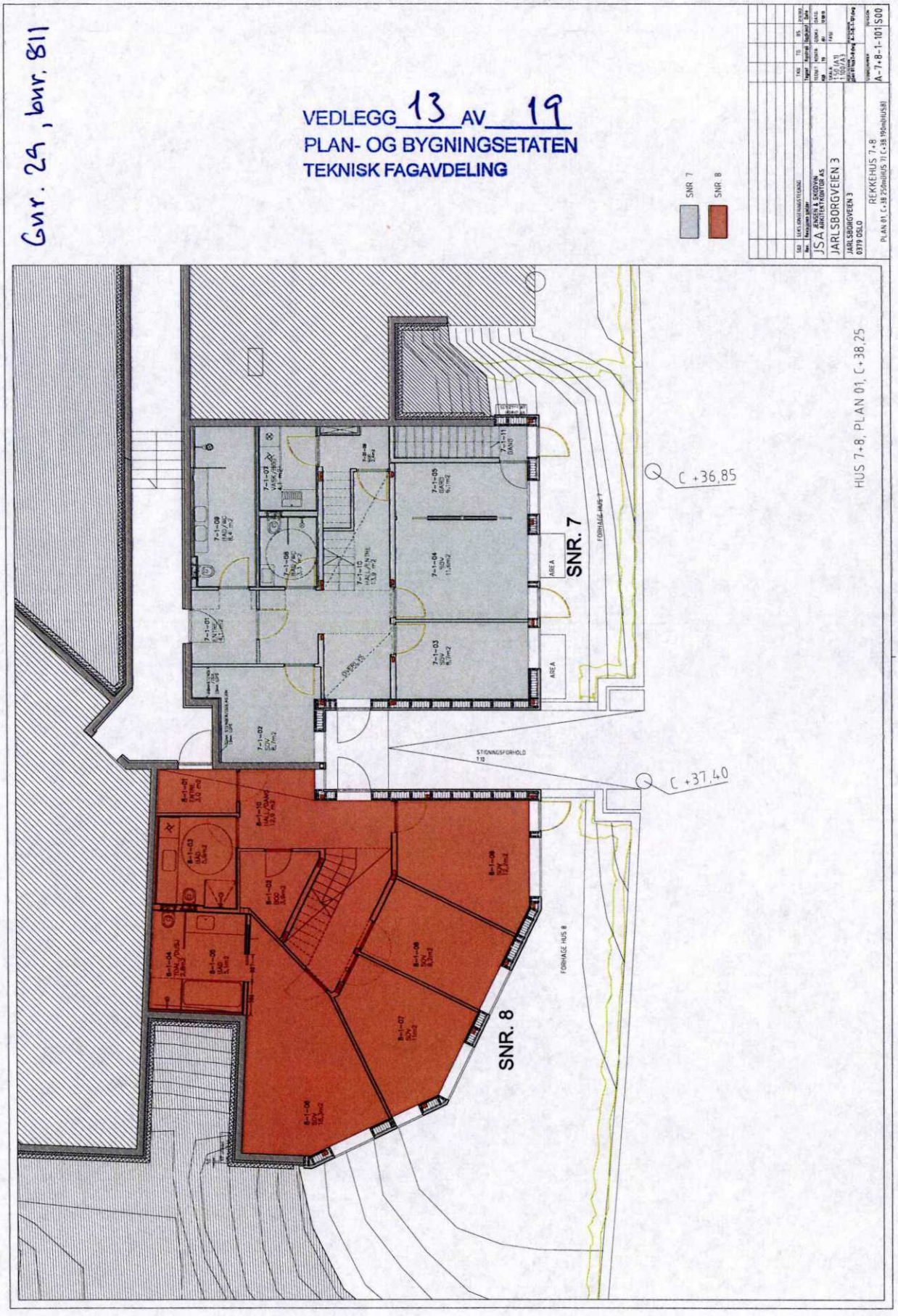
Gnr. 29, bnr. 811

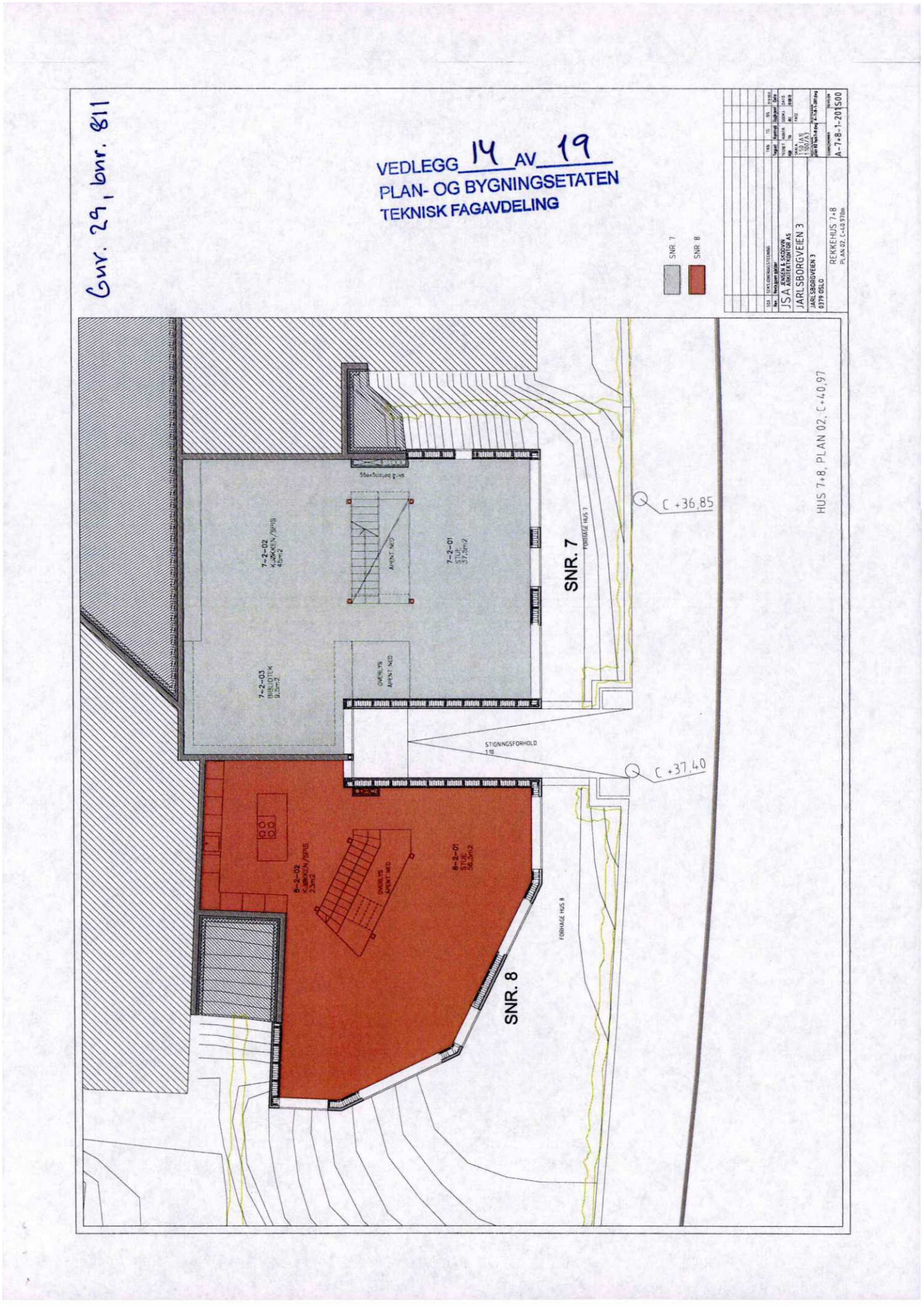
VEDLEGG 12 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

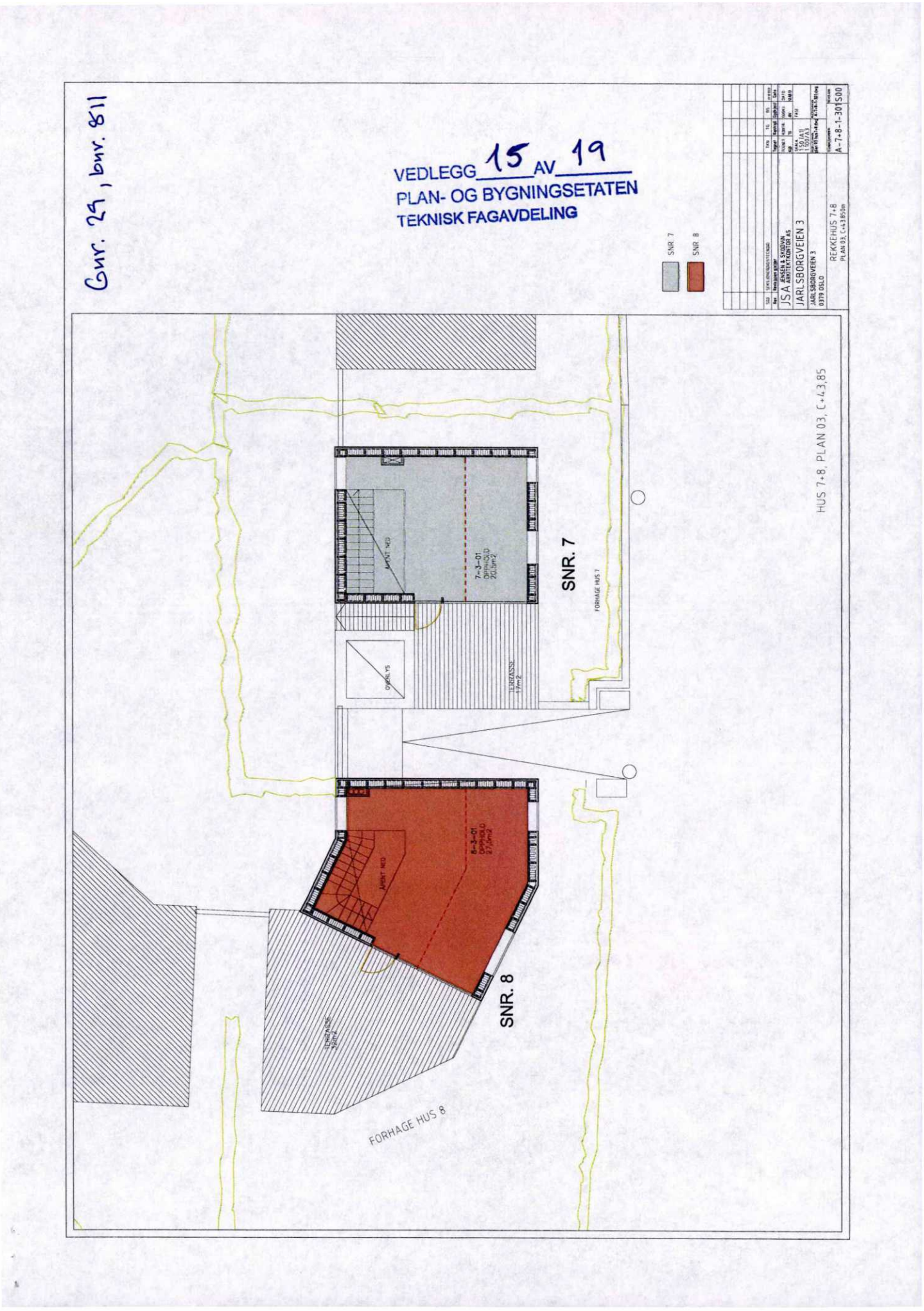


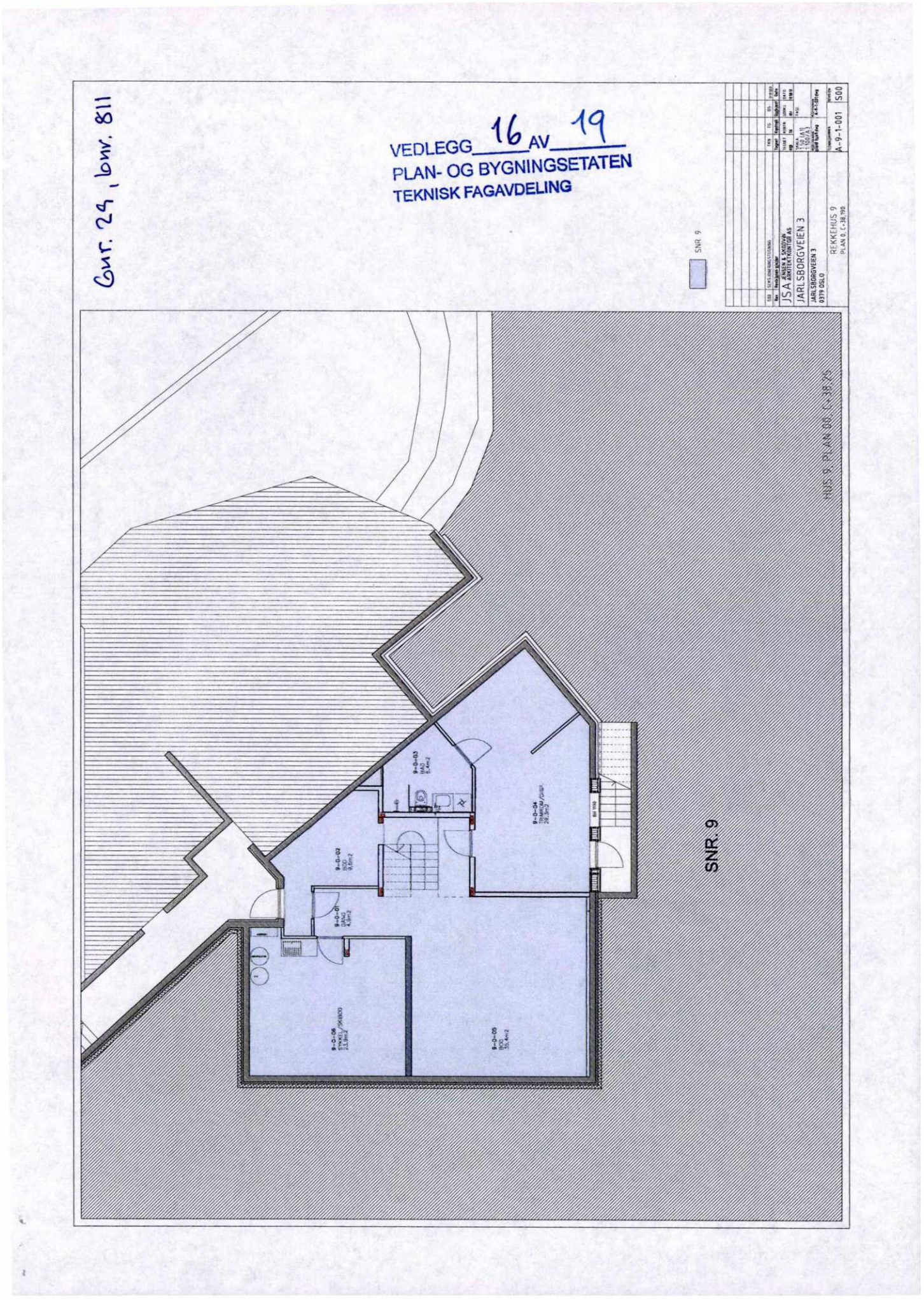
Gnr. 29, bnr. 811

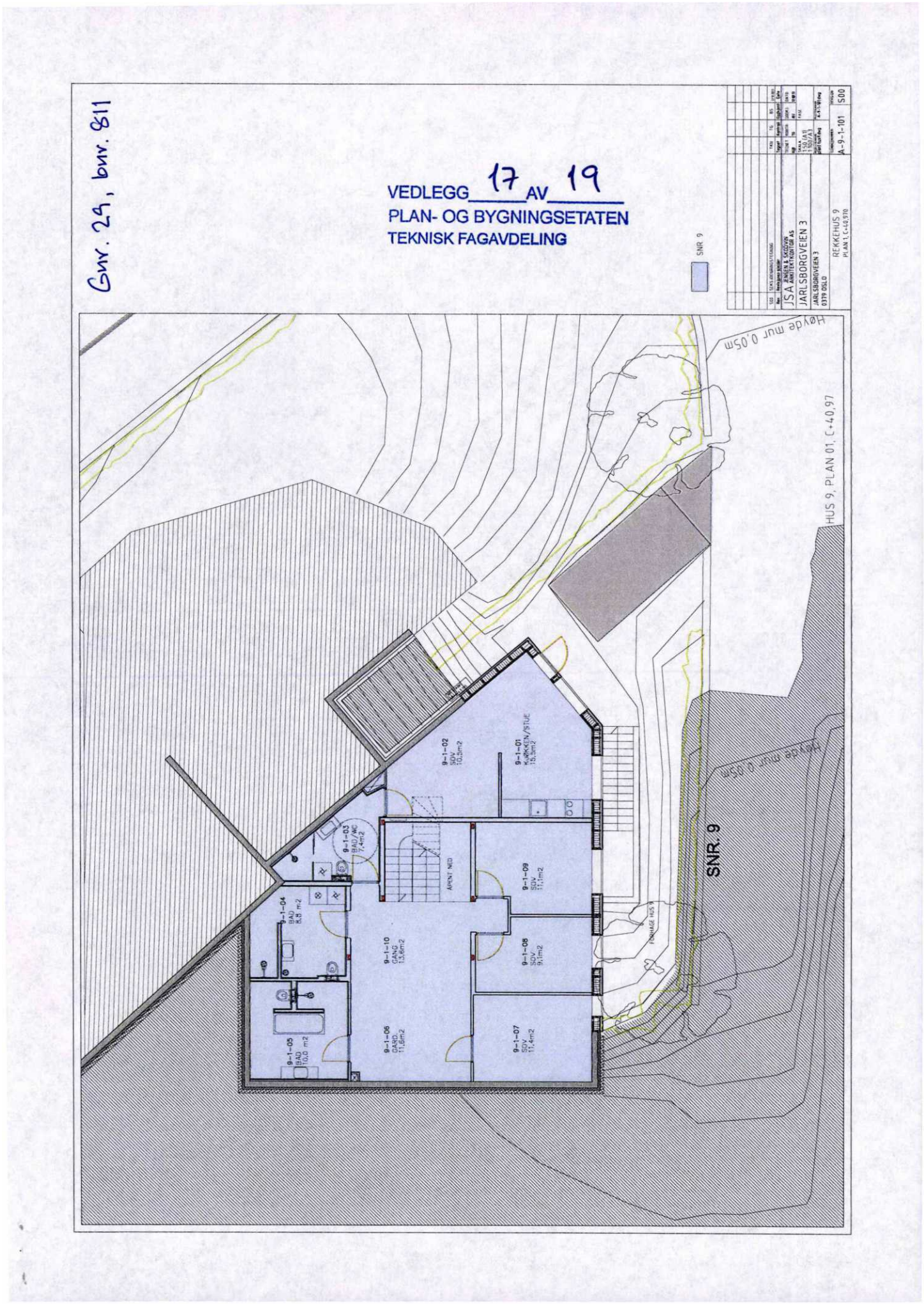
VEDLEGG 13 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

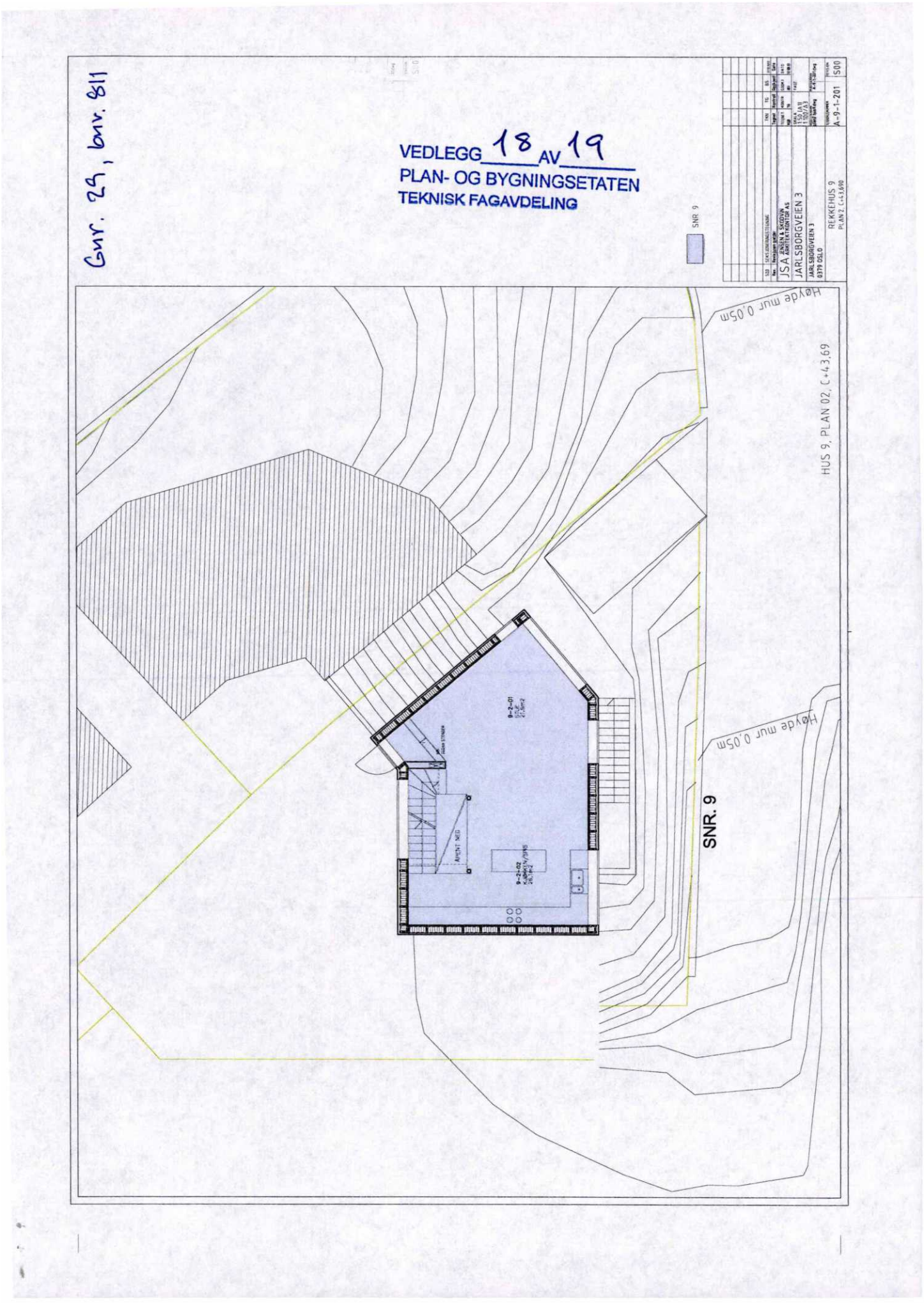


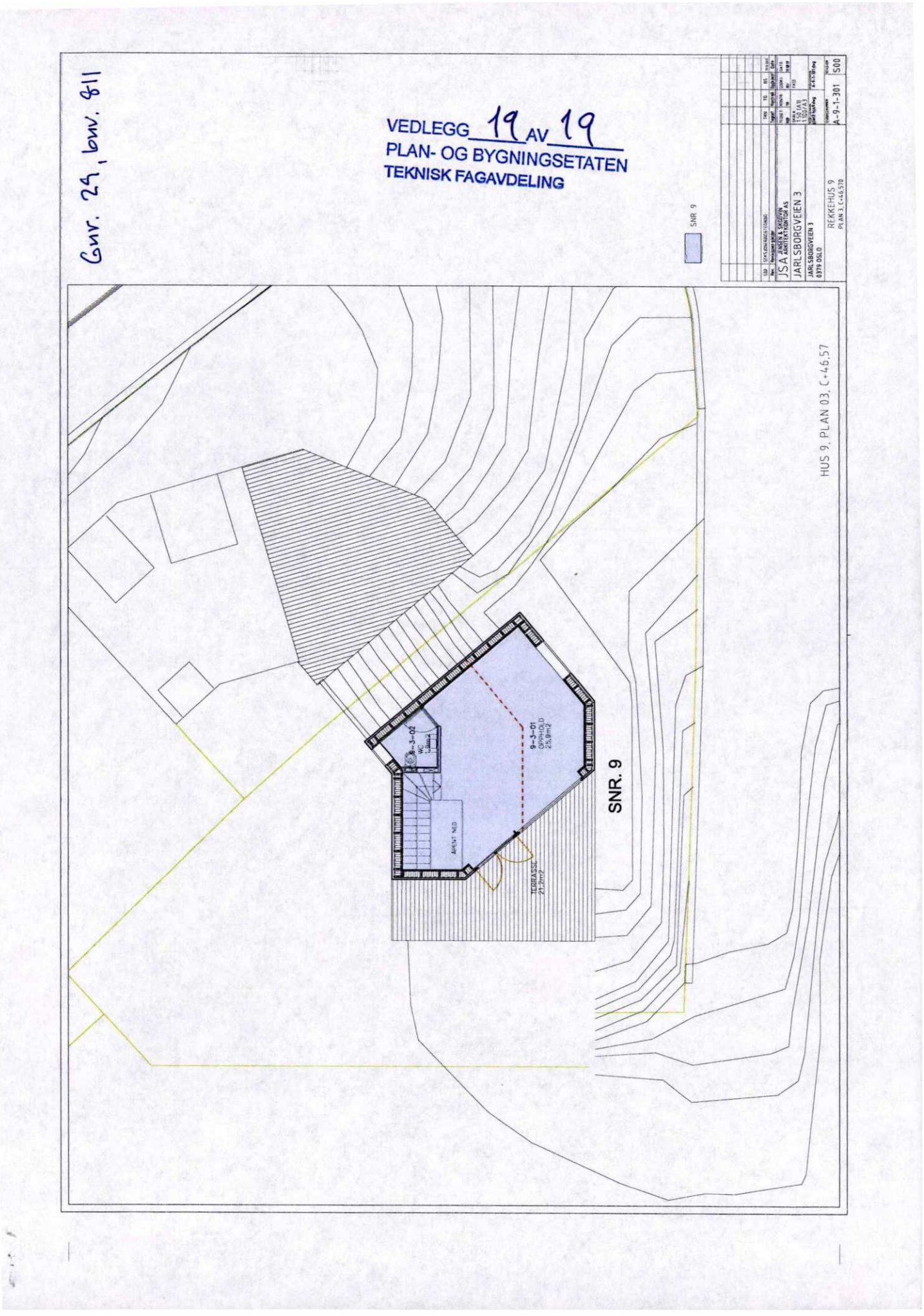

Gnr. 29, bnr. 811
VEDLEGG 14 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR. 7
SNR. 8
HUS 7+8, PLAN 02, C+40,97
C +36,85
C +37,40
STIGNINGSFORHOLD
1:16
JARLSBORGVEIEN 3
REKKEHUS 7+8
A-7+8-1-201
1:100


Gnr. 29, bnr. 811
VEDLEGG 15 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR. 7
SNR. 8
JSA JENSEN & SKJØVEN ARKITEKTKONTOR AS
JARLSBORGVEIEN 3
JARLSBORGVEIEN 3
0379 OSLO
REKKEHUS 7+8
PLAN 03, C+43,85m
A-7+8-1-301
HUS 7+8, PLAN 03, C+43,85
SNR. 7
FORHAGE HUS 7
7-3-01
OPPHOLD
20,1m2
LØPET MED
OVERLYS
TERRASSE
17m2
SNR. 8
8-3-01
OPPHOLD
27,1m2
LØPET MED
TERRASSE
32m2
FORHAGE HUS 8


Gnr. 24, bnr. 811
VEDLEGG 16 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR 9
JSA JENSEN & SKOGVOLL ARKITEKTKONTOR AS
JARLSBORGVEIEN 3
JARLSBORGVEIEN 3
0379 OSLO
REKKEHUS 9
PLAN 0, C=38,790
A-9-1-001
S00
HUS 9, PLAN 00, C=38,79
SNR. 9


Gnr. 29, bnr. 811
VEDLEGG 17 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR 9
JSA ARKITEKTKONTOR AS
JARLSBORGVEIEN 3
0359 OSLO
REKKEHUS 9
PLAN 1 C+40,970
A-9-1-101
1:100
HUS 9, PLAN 01, C+40,97
Høyde mur 0,05m
Høyde mur 0,05m
SNR. 9
9-1-01 KJØKKEN/STUE 15,3m2
9-1-02 SOV 10,2m2
9-1-03 BAD/WC 7,4m2
9-1-04 BAD 8,8 m2
9-1-05 BAD 10,0 m2
9-1-06 SOV 11,6m2
9-1-07 SOV 11,4m2
9-1-08 SOV 9,1m2
9-1-09 SOV 11,1m2
9-1-10 GANG 13,6m2
ÅPENT NED
FELLESAGE HUS 9


Gnr. 29, bnr. 811
VEDLEGG 18 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR 9
JSA JENSEN & SKOGVIN ARKITEKTKONTOR AS
JARLSBORGVEIEN 3
JARLSBORGVEIEN 3
0379 OSLO
REKKEHUS 9
PLAN 2, C+43,600
A-9-1-201
HUS 9, PLAN 02, C+43,69
Høyde mur 0,05m
Høyde mur 0,05m
SNR. 9


Gnr. 29, bnr. 811
VEDLEGG 19 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
SNR. 9
JSA ARKITEKTKONTOR AS
JARLSBORGVEIEN 3
REKKEHUS 9
A-9-1-301
HUS 9, PLAN 03, C+46.57
SNR. 9
9-3-01
9-3-02
WC
TERRASSE
21,2m2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
98335082 8
org.nr./fødselsnr.

Saksnr.: 201206043-6

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 29/15,811 og 329/5

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 29 bnr. 15 og gnr. 329 bnr. 5 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra felles privat atkomstvei over gnr. 29 bnr. 811 som vist på godkjent situasjonsplan (i sak 201110052) datert 23.12.2010.

2. BILOPPSTILLINGSPLASSER + ATKOMST TIL P-PLASSER:
   Biloppstillingsplasser og atkomst til disse som vist på godkjent situasjonsplan (i sak 201110052) datert 23.12.2010 på gnr. 29 bnr. 15 skal være til felles bruk for gnr. 29 bnr. 15 og gnr. 29 bnr. 811.

3. FELLESAREAL (PARKERINGSKJELLER):
   Gnr. 329 bnr. 5 skal være til felles bruk for gnr. 29 bnr. 15 og gnr. 29 bnr. 811.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 29 bnr. 15 (ledningseier) gis rett til legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 329 bnr. 5 og gnr. 29 bnr. 811 (grunneiere) frem til påkoblingspunkt for fellesledninger på gnr. 29 bnr. 811.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 29 bnr. 15 og gnr. 29 bnr. 811 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Jarlsborgveien frem til felles påkoblingspunkt.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 29 bnr. 15, gnr. 29 bnr. 811 og gnr. 329 bnr. 5 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
29	15,811
329	5

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Vi samtykker herved i tinglysningen
av nærværende dokument
for EiendomsMegler 1

Rett kopi attesteres
Kristine Vellesen
Eiendomsmeglerfullmektig

Doknr: 366929 Tinglyst: 08.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrifter:

For eiend. 29/15,811 og 329/5:

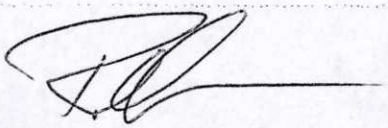
Sted	Dato	Grethe Gran Hjemmelshaver	Fødselsnr. 11 siffer

For eiend. 29/15,811 og 329/5:

Sted	Dato	Olaf Gran Hjemmelshaver	Fødselsnr. 11 siffer

For eiend. 29/15,811 og 329/5:

Sted	Dato	Terje Gran Hjemmelshaver	Fødselsnr. 11 siffer



ROLF KARSTEN SMITH
IFLG. FULLMAKT

Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument
for EiendomsMegler 1

Rett kopi attesteres
Kristine Vellesen
Eiendomsmeglerfullmektig

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
985770573
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM VEIRETT: ADKOMST OG FERDSEL OVER GNR. 29 BNR. 15, BNR. 105 og BNR. 811 SNR. 1-9 I OSLO KOMMUNE

Undertegnede, hjemmelshavere av hhv. eiendommene gnr. 29 bnr. 15, gnr. 29 bnr. 105 og gnr. 29 bnr. 811 snr. 1-9 i Oslo kommune (heretter også «Eiendommene») gir herved hverandre gjensidig veirett (adkomst og ferdsel) til kjørbar atkomstvei fra Husebyveien og Jarlsborgveien iht. vedlagte kart som viser veitraseen. Som det fremgår av kartet er adkomstveien regulert til «friområde» i Kommuneplan 2015, S-2656 og ligger delvis på samtlige av Eiendommene.

Eiendommene har felles vedlikeholdsplikt og utbedringsplikt, og kostnadene knyttet til slikt vedlikehold og utbedring skal fordeles med 1/3 på hver av eiendommene.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på Eiendommene, og sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra alle tre Eiendommene.

For eiendommen gnr. 29 bnr. 15 i Oslo kommune, iht. generalfullmakt:

Sted/dato: _____

_____

_____

For eiendommen gnr. 29 bnr. 105 i Oslo kommune:

Sted/dato: Singapore, 11/8/16

Kjetil Åbø (fnr: 280368[redacted])

Mette Irene Åbø (fnr: 110969[redacted])

For eiendommen gnr. 29 bnr. 811 snr. 1-9 i Oslo kommune:

Sted/dato: Oslo 13/10/16

For Poulssons hage sameie (org.nr:814 150 542):

Merete Stigen

~~Andreas Thome~~, styreleder

Merete. Stigen

~~Monika Piotrak~~, styremedlem

STINE HALLA

~~Gro Janicke Rygg Polumbo, styremedlem~~

Axel Høvo Daasvand, styremedlem

Doknr: 1038657 Tinglyst: 10.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
MS



Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
985770573
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM VEIRETT: ADKOMST OG FERDSEL OVER GNR. 29 BNR. 15, BNR. 105 og BNR. 811 SNR. 1-9 I OSLO KOMMUNE

Undertegnede, hjemmelshavere av hhv. eiendommene gnr. 29 bnr. 15, gnr. 29 bnr. 105 og gnr. 29 bnr. 811 snr. 1-9 i Oslo kommune (heretter også «Eiendommene») gir herved hverandre gjensidig veirett (adkomst og ferdsel) til kjørbar atkomstvei fra Husebyveien og Jarlsborgveien iht. vedlagte kart som viser veitraseen. Som det fremgår av kartet er adkomstveien regulert til «friområde» i Kommuneplan 2015, S-2656 og ligger delvis på samtlige av Eiendommene.

Eiendommene har felles vedlikeholdsplikt og utbedringsplikt, og kostnadene knyttet til slikt vedlikehold og utbedring skal fordeles med 1/3 på hver av eiendommene.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på Eiendommene, og sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra alle tre Eiendommene.

For eiendommen gnr. 29 bnr. 15 i Oslo kommune, iht. generalfullmakt:

Sted/dato: Oslo, 20/10/2016

ROLF KARSTEN SMITH
FOR JARLSBORGVEIEN 3 (NORD) AS
ORGNR: 997 265 106

For eiendommen gnr. 29 bnr. 105 i Oslo kommune:

Sted/dato: _____

_____
Kjetil Åbø (fnr:)

_____
Mette Irene Åbø (fnr:)

For eiendommen gnr. 29 bnr. 811 snr. 1-9 i Oslo kommune:

Sted/dato: _____

For Poulssons hage sameie (org.nr:814 150 542):

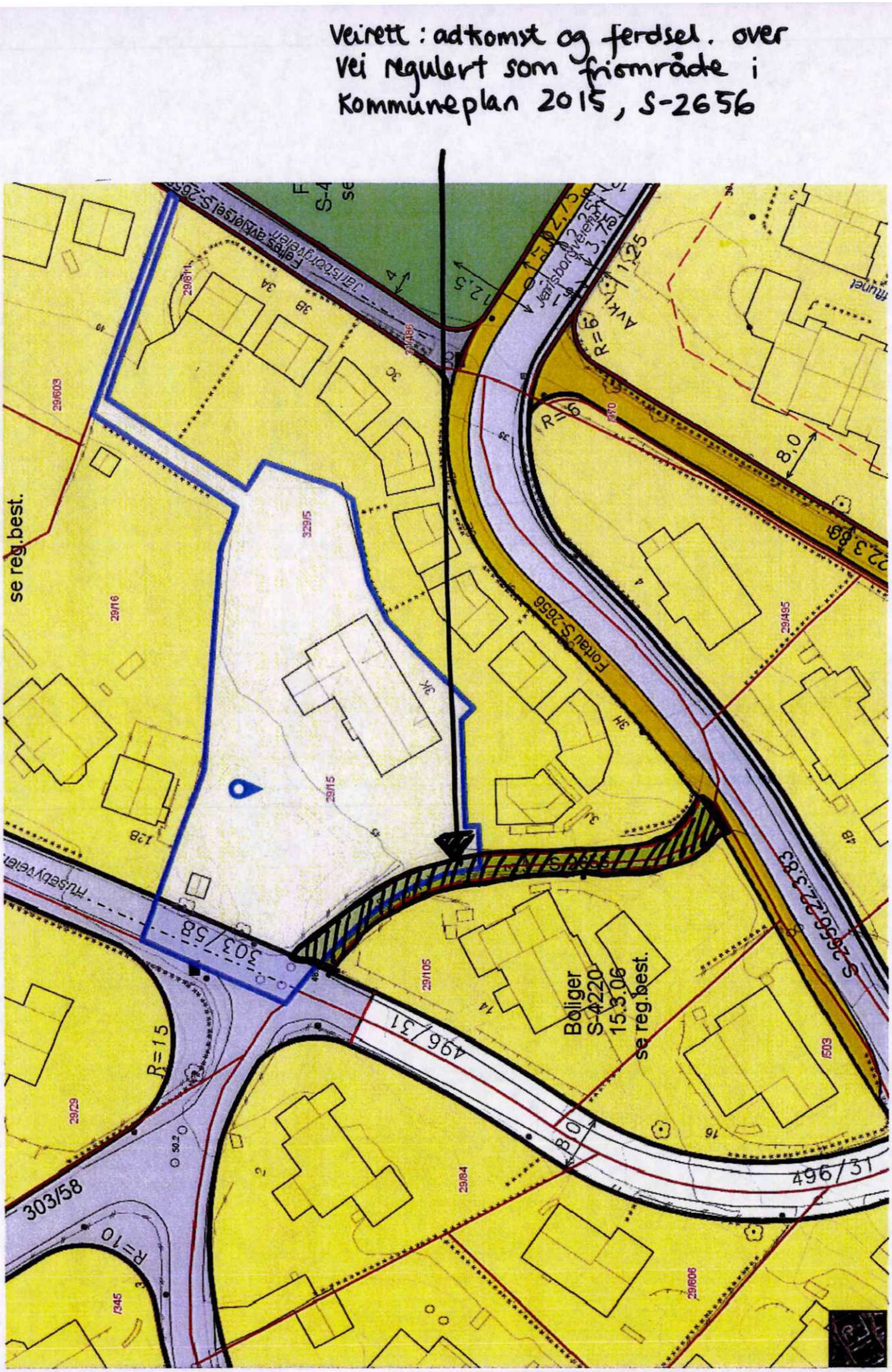
_____
Andreas Thome, styreleder

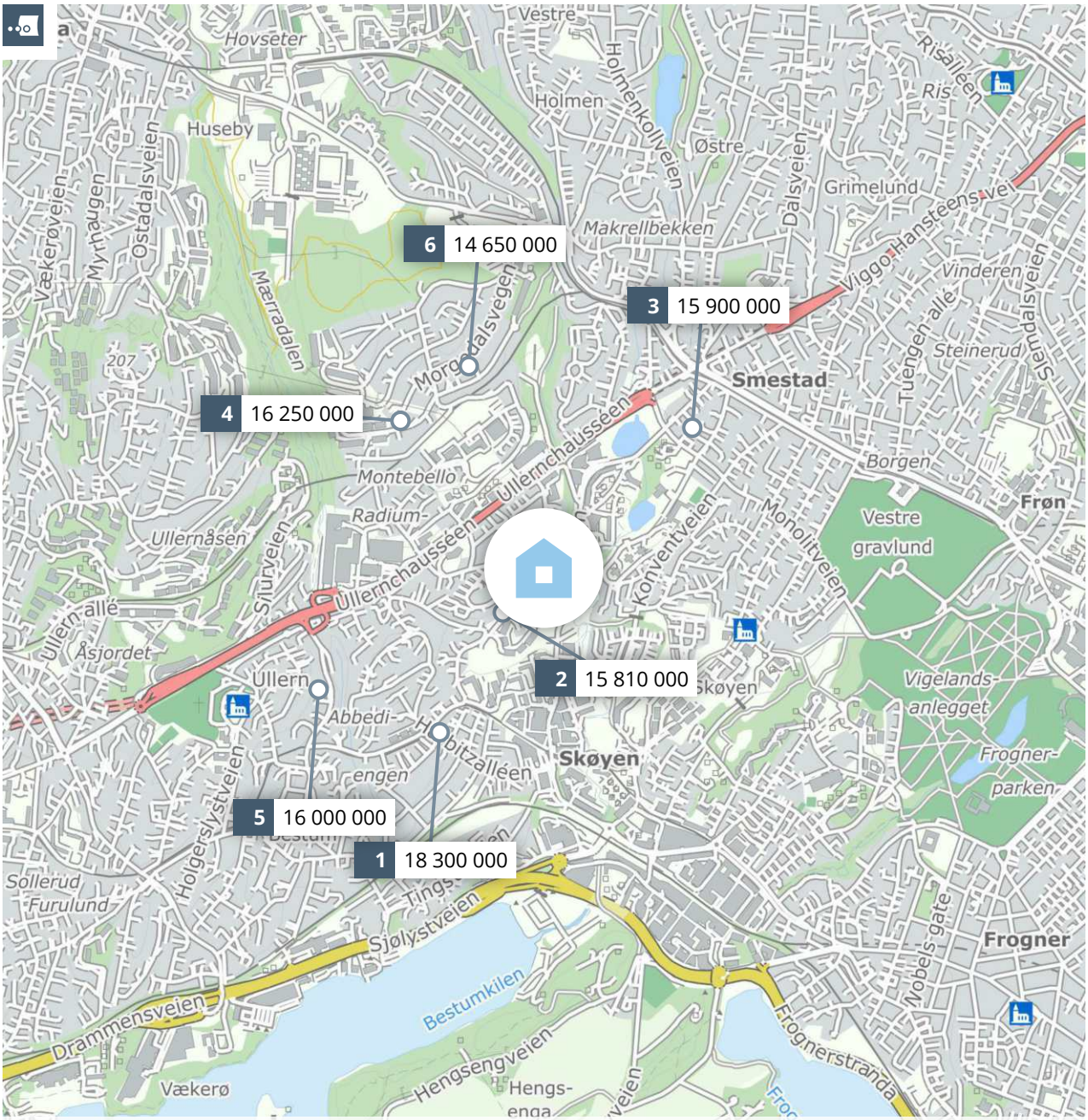
_____
Monika Piotrak, styremedlem

_____
Gro Janicke Rygg Polumbo, styremedlem

_____
Axel Høvo Daasvand, styremedlem

Reit kopi bekrefter
MS


Veirett: adkomst og ferdsel. over vei regulert som fiområde i kommuneplan 2015, S-2656
se reg.best.
Boliger S-4220 15.3.06
se reg.best.
303/58
496/31
R=15
R=10
8,0
12,5
Fortau S-2656
Jernbanevei S-2656
Musebyveien
Fellesavkjørsel S-2656



Meglers verdivurdering

JARLSBORGVEIEN 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 24.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jarlsborgveien 3 C, 0377 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 29 BNR 811 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SMESTADDAMMEN

Verdivurdert til

16 350 000

-	16 350 000	104 140
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	157 m²	- m²	- m²	46 m²	- m²	- m²

Tomt	2 715 m²
Byggeår	2014

Fellesutgifter	5 000
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harbitzalléen 51				15.05.2026	19 500 000	**18 300 000**	0	18 300 000	**83 945**
	218 m²	1956	667 m²	5 sov						
2	St. Georgs vei 73				28.08.2023	15 490 000	**15 810 000**	0	15 810 000	**105 400**
	150 m²	2016	245 m²	4 sov						
3	Hoffsveien 75 D				27.10.2025	15 950 000	**15 900 000**	0	15 900 000	**85 946**
	185 m²	2006	1 190 m²	4 sov						
4	Sondrevegen 5 D				05.06.2025	16 800 000	**16 250 000**	0	16 250 000	**84 635**
	192 m²	2020	2 448 m²	- sov						
5	Bekkefaret 8 F				17.03.2026	16 500 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**82 474**
	194 m²	2025	1 312 m²	4 sov						
6	Morgedalsvegen 13 B				08.04.2025	14 900 000	**14 650 000**	0	14 650 000	**92 722**
	158 m²	2014	786 m²	4 sov						

Jarlsborgveien 3C, et hjem preget av kvalitet og skandinavisk design, signert Jensen & Skodvin. Planløsningen er åpen, intuitiv og skapt for både familieliv og selskap. Utstrakt bruk av eksklusive materialer og smarte, tilpassede løsninger samt en høy teknisk standard med vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og integrert belysning. Store vindusflater, overlys og gjennomgående glassfelt åpner huset mot omgivelsene, og lar lyset og solen følge rom og uteplasser gjennom dagen. Tre innholdsrike etasjer med soveromsfløy nede; hvor mastersuiten har garderobe og eget bad. Begge bad i huset ble oppgradert i 2022. Sosial sone over en hel etasje med italiensk kjøkken, stue og spisestue. Stue i toppetasjen med utgang til solrike uteplasser og hage. Garasjeplass med elbillader medfølger.

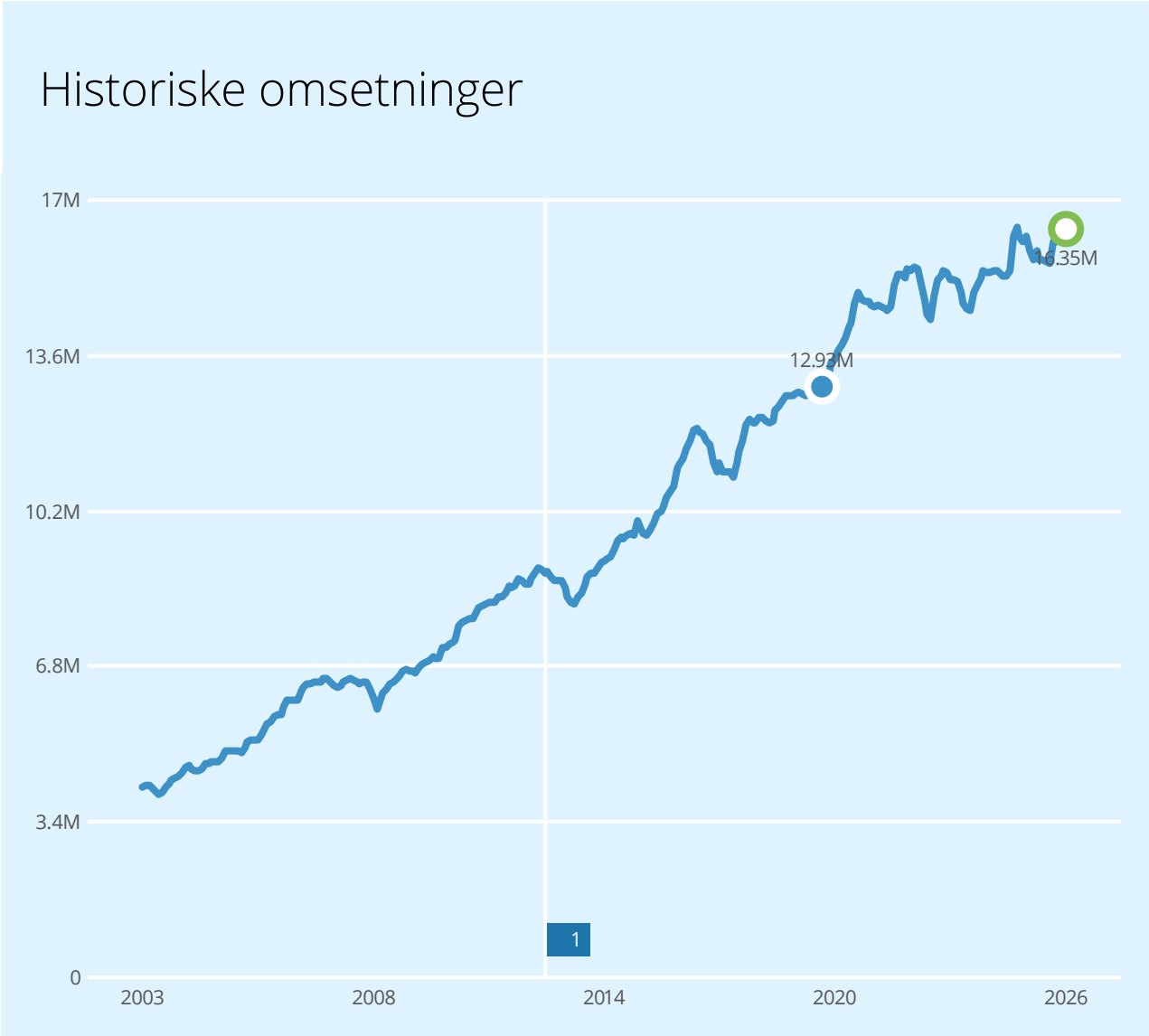
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.02.2020	10.03.2020	18.05.2020	13 000 000	12 925 000	0	12 925 000	
14.07.2014		14.07.2014	-	8 300 000	-	8 300 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Ullern bydel nå

28
eneboliger til salgs

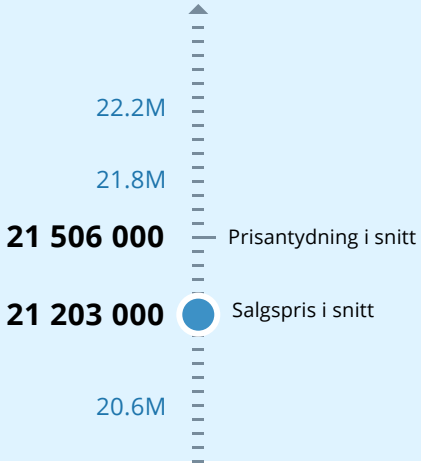


Annonsene har i snitt ligget ute i

71
dager

Eneboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

19
eneboliger solgt

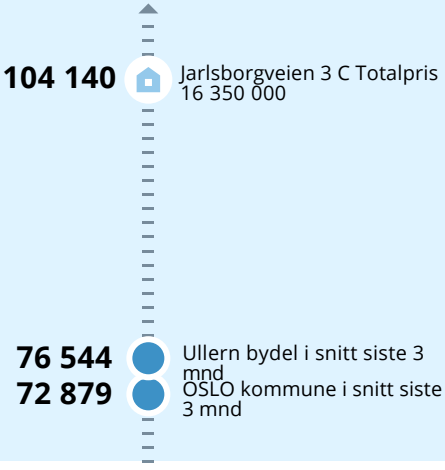


Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jarlsborgveien 3 C, 0377 Oslo
Gnr. 29, Bnr. 811, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260291

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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