PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

JOHN BRANDTS VEI 38

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Vedtekter

Servitutter

Attester og byggetegninger

Energiattest

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig

John Brandts vei 38, 0860 OSLO

OSLO kommune

gnr. 51, bnr. 75, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1945 **Eiendomsverdi ref nr:** EX7834

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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.

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan samt loft, beliggende i familievennlige John Brandts vei 38.
Eiendommen ligger på en høyde med utsikt over Oslo.
Boligen er oppført i 1985, med tilbygg fra 1994.

Underetasjen inneholder blant annet to soverom, bad, vaskerom, badstue, kjølerom og bod.
I 1. etasje er det kjøkken med spiseplass, stue/spisestue, dusjbad og øvrige oppholdsarealer.
I 2. etasje er det tre soverom, stue med åpen peis og bad.
Lagring er sikret gjennom romslig loft, innvendige boder og utvendig redskapsbod. Boligen disponerer i tillegg én plass i felles dobbeltgarasje.

Boligen har normal alders- og bruksslitasje, med flere bygningsdeler og installasjoner av eldre dato. De fleste rom og funksjoner er ivaretatt på befaringstidspunktet, og boligen fremstår generelt med begrenset bruksslitasje. Se tilstandsrapporten for nærmere vurdering av de enkelte bygningsdelene.

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med takpapp som undertak.
Renner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Vindskier og toppbord er utført i treverk. Takvann ledes bort fra grunnmuren via dreneringsrør og enkelte utkast fra vegg.
Via loftsluke er det adkomst til lagringsloft med delvis etablert gulvdekke. Takkonstruksjonen består av selvbærende W-takstoler, med undertak av harde trefiberplater/Sutakplater.
Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.
Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35).
Til terrassen er det en malt balkongdør med isolerglass. I 2. etasje er det balkongdør med isolerglass som leder ut til fransk balkong.
Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt skiferplatting med direkte adkomst til opparbeidet hage.
Boligen har en utvendig redskapsbod plassert ved inngangspartiet og disponerer parkeringsplass i felles dobbeltgarasje som deles med nabo.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende gulvoverflater:
Underetasje: Skipsgulv på de fleste gulv. Det er fliser på bad, vaskerom og kjølerom.
1etasje: Slipt parkettgulv i de fleste rom. Entré har gulvbelegg.
2etasje: Parkett, tepper og skipsgulv. Badet har flislagt gulv.

Boligen har følgende overflater på vegger og himlinger:
Underetasje: Veggene har brystningspanel, stående trepanel, slette malte overflater og malt strie. Badet har flislagte vegger.
Himlingene består av slette malte flater, trepanel og malt strie.
1 .etasje: Veggene har malt strie, tapet og brystningspanel.
Himlingene består av malt panel, slette malte flater samt himlinger med listverk og synlige malte bjelker.
2.etasje: Veggene har stående panel, brystningspanel, strie, tapet og fliser på bad. Himlingene består av slette malte flater og lakkert trepanel.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag med bærende vegger av tre. I underetasjen er det støpt betongdekke.
Boligen har elementpipe som er pusset over tak og utstyrt med pipehatt. Pipeelementene er synlige fra loftet. Det er åpen peis i stuen i 1. etasje.
Boligen har en lakkert vangetrapp i tre med åpne opptrinn fra underetasjen til 1. etasje. Fra 1. til 2. etasje er det en malt tretrapp med lukkede opptrinn. Til loftet er det adkomst via nedfellbar loftsstige.
Boligen har innvendige profilerte dører, herunder hengslede dører og skyvedører. Det er skyvedør med glassfelt mellom gang og stue.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har spiseplass og utsikt mot inngangspartiet.
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har profilerte fronter i heltre.
Det er parkett på gulvet. Veggene har brystningspanel og malt strie.
Himlingen har malt trepanel med taklamper og belysning under overskap. Det er i tillegg godt lysinnslipp fra vindu.
Benkeplaten er i heltre med nedfelt Blanco stålvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det glassplate.
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk direkte ut av boligen.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av hvitevarer og øvrige installasjoner.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom
I underetasjen er det etablert kjølerom. Rommet har fliser på gulvet, malte vegger og malt himling.
Kjølerommet har kjøleaggregat fra Norcool.

Badstue
Fra dusjbadet i underetasjen er det adkomst til en klassisk badstue.
Badstuen har trepanel på vegger og i himling, samt benker i to nivåer.
Badstuen har elektrisk badstueovn fra Tylö.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen. Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til hovedavløpsrør (soilrør) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon.
I hovedetasjen (1. etasje), ved trapp/kontor, er det montert en Mitsubishi varmepumpe.
På vaskerommet i underetasjen er det plassert en OSO varmtvannsbereder på 287 liter.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 50 A.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ifølge byggemeldingen fra Plan- og bygningsetaten er boligen oppført med ca. 20 cm betongvegger, fundamentert på komprimert sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra byggeår.

I enden av tomten er det oppført en natursteinsmur som fungerer som forstøtningsmur for det opparbeidede hagearealet.

Tomten er relativt flat, med boligen oppført på opparbeidet gressplen. Deler av terrenget er bygget opp og avgrenset med støttemur. Eiendommen ligger på en høyde med utsikt.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte konstruksjonene, bygningsdelene og registrerte forholdene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

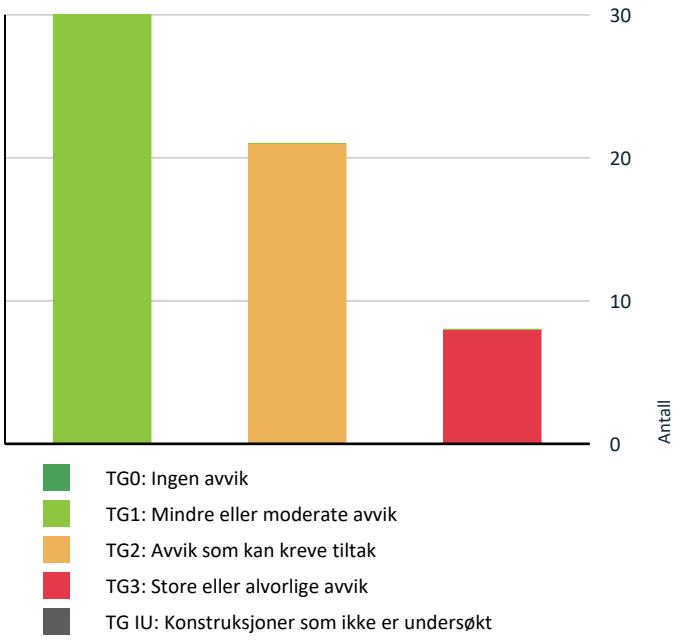
Tomannsbolig

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

Det foreligger ekspedisjonsdokumenter for tomannsboligen, datert 1984.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av garasje for to biler.
Det foreligger godkjenning for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, samt etablering av utvendig kjellertrapp, datert 28.08.2026. Bruksendringen er oppgitt å omfatte et areal på 60,8 m².

Sammendrag av boligens tilstand

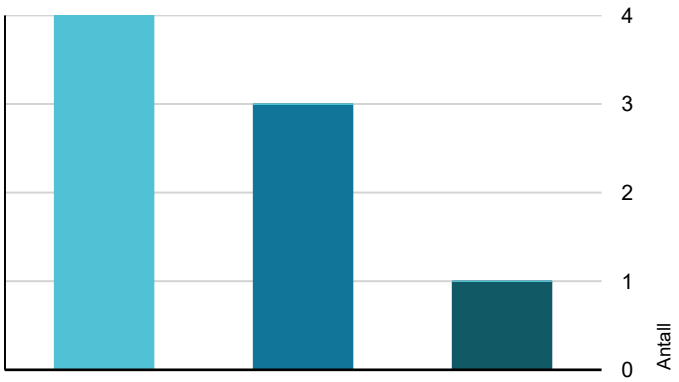
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Dusjbad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpningene mellom trinnene er målt til ca. 15 cm, hvilket er ca. 5 cm større enn dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet fra 1. til 2. etasje. Håndløper er den listen, stangen eller det håndtaket langs trappeløpet som benyttes som støtte når man går opp eller ned trappen.
- Det er ikke montert rekkverk på nedre del av trappen som leder opp til andre etasje.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1986

Anvendelse
Boligen er oppført i 1985, med tilbygg fra 1994.

Standard
Bolig over tre plan med utsikt og følgende planløsning:
Underetasjen består av gang med trapp, to soverom, bad, vaskerom, badstue, kjølerom og bod.
1. etasje består av entré/vindfang, hall med trapp, kjøkken, stue/spisestue, dusjbad og bod.
2.etasje består av hall med trapp, stue, tre soverom og bad.
Boligen holder normal standard, med en kombinasjon av nyere og eldre bygningsdeler og overflater.

Vedlikehold
Boligen har normal aldersslitasje og enkelte bygningsdeler av eldre dato. Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med takpapp som undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det ble ikke vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta kontroll fra stige.

Selv om det ikke ble observert synlige skader fra bakkenivå på befaringstidspunktet, kan det foreligge forhold som kun vil kunne avdekkes ved nærmere kontroll på taket. Ved behov anbefales nærmere undersøkelse utført av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Vindskier og toppbord er utført i treverk.
Det er etablert varmekabler i enkelte taknedløp for å redusere risiko for isdannelse og oppsamling av vann.
Takvann ledes bort fra grunnmuren via dreneringsrør og enkelte utkast fra vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

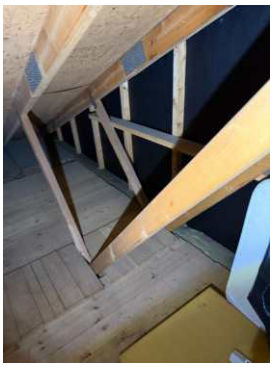
Beskrivelse
Via loftsluke er det adkomst til lagringsloft med delvis etablert gulvdekke. Takkonstruksjonen består av selvbærende takstole (W taskstoler) , og undertak av harde trefiberplater og Sutakplater. Plater er synlig fra loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlige fuktskjolder på enkelte undertaksplater. Det er utført fuktsøk med Protimeter på et utvalg av disse platene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Eier opplyser at det ikke har vært registrert fuktinntrengning på loftet. På bakgrunn av dette antas fuktskjoldene å kunne skyldes tidligere kondensdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Undertaket er kontrollert sporadisk på tilgjengelige områder, uten at det ble avdekket unormale forhold utover de synlige fuktskjoldene. Kontrollen er begrenset og gir ingen garanti for tilstanden på øvrige deler av undertaket eller takkonstruksjonen.

På bakgrunn av synlige fuktskjolder og takets alder, over 30 år, anbefales nærmere undersøkelse av undertak og taktekking.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

Det er utført sporadisk fuktsøk på enkelte bord med Protimeter med pigger, for å kontrollere om det foreligger unormale fuktverdier i treverket.

Ifølge eier ble skadet kledning skiftet ut og musebånd montert i løpet av sommeren 2026.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Det ble i 2026, reparert råteskader på to vinduer i stuen.

Årstall: 1985 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35).

Til terrassen er det en malt balkongdør med isolerglass, med produksjonsår 1984. Høydeforskjellen fra dørterskel til terrassen er ca. 40 cm. Det er ikke etablert fastmontert utvendig trinn.

I 2. etasje er det en balkongdør med isolerglass som leder ut til en fransk balkong med rekkverk.

Vurdering av avvik:

• .
TG 2 settes grunnet alder på dørene. Ytterdører har normalt en forventet levetid på ca. 20–40 år. Dørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og tilstandsgrad 2 settes derfor på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt skiferplatting med direkte adkomst til opparbeidet hage. Det er etablert utvendig stikkontakt ved plattingen.

TG 1 Boder

Beskrivelse

Boligen har en utvendig redskapsbod plassert ved inngangspartiet. Boden er av enkel utførelse og har betongdekke. Ved mye slagregn kan det forekomme noe vanninntrenging i boden og videre undersøkelser og utbedringer anbefales.

Boden er ikke tilstandsvurdert i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600. Det er kun gitt en enkel beskrivelse av konstruksjonen.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Boligen disponerer parkeringsplass i felles dobbeltgarasje som deles med nabo. Garasjen har saltak tekket med betongtakstein og er oppført i bindingsverk med utvendig trekledning. Innvendig er det betongdekke og gipskledde vegger (noen skader på gips)

Hver garasjedel har egen automatisk leddport og separat inngang. Det er åpen forbindelse mellom de to garasjedelene. Garasjeplassen har elbillader fra 20202.
Elektriker har lagt ny strømtilførsel til garasjen samsvarserklæring foreligger.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600. Det er kun gitt en enkel beskrivelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har følgende gulvoverflater:

Underetasje: Skipsgulv på de fleste gulv. Det er fliser på bad, vaskerom og kjølerom.
1.etasje: Slipt parkettgulv i de fleste rom. Entré har gulvbelegg.
2.etasje: Parkett, tepper og skipsgulv. Badet har flislagt gulv.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig. Det er registrert noe knirk i gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har følgende overflater på vegger og himlinger:

Underetasje: Veggene har brystningspanel, stående trepanel, slette malte overflater og malt strie. Badet har flislagte vegger. Himlingene består av slette malte flater, trepanel og malt strie.

1. etasje: Veggene har malt strie, tapet og brystningspanel. Himlingene består av malt panel, slette malte flater samt himlinger med listverk og synlige malte bjelker.

2.etasje: Veggene har stående panel, brystningspanel, strie, tapet og fliser på bad. Himlingene består av slette malte flater og lakkert trepanel.

Det er registrert normal bruksslitasje på enkelte overflater. Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag med bærende vegger av tre. I kjelleren er det støpt betongdekke.

Det er utført stikkprøvekontroll av gulv i utvalgte rom i hver etasje ved bruk av lasernivellering for å kontrollere skjevheter. Det ble ikke registrert lokale høydeavvik over 15 mm på 2 meters i de kontrollerte rommene.

Kontrollen er basert på stikkprøver. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i undersøkelsesomfanget for en tilstandsrapport etter NS 3600, og det er derfor ikke utført videre analyser eller konstruktive vurderinger av etasjeskillene. Det kan forekomme skjevheter i rom som ikke er kontrollert, og målingene gir derfor ikke garanti for forholdene i øvrige deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om radonmåling i boligen som ikke har utleie. Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået. Dersom det påvises forhøyede verdier, bør behovet for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.



⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe som er pusset over tak og utstyrt med pipehatt. Pipeelementene er synlige fra loftet, (Enkelte fuktmerker på pipe).

Det er feierluke på soverom i underetasjen. Luken mangler låsemekanisme, og det er ikke etablert ildfast plate foran feierluken.

Det er åpen peis i stuen i 1. etasje. Det er ikke ildfast plate foran ildstedet. Avstanden fra ildstedet til brennbart gulvmateriale er over 30 cm, og ildfast plate er derfor ikke vurdert som nødvendig.
Nytt indre piperør i 2005. Brannvesenet har vært på inspeksjon i 2024 og fant ingen feil

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv er med plater, parkett og fliser. Veggene er innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes som følge av registrert fukt i grunnmur. Det er målt en fuktverdi på 19 %, som er under nivået for vesentlig avvik. På bakgrunn av registrert fukt anbefales videre undersøkelser og eventuell monitorering over tid.

Konsekvens/tiltak
• Fuktprosenten er målt til under 20 %. Det vurderes ikke å være behov for tiltak på nåværende tidspunkt. Videre monitorering og oppfølging av grunnmuren anbefales.

Dreneringen er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes. Se også punkt om utvendig drenering.

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp (Vangetrapp) med åpne opptrinn fra underetasjen til 1. etasje.
Fra 1. etasje til 2. etasje er det en malt tretrapp med lukkede opptrinn.
Til loftet er det adkomst via klassisk nedfellbar loftsstige.

Vurdering av avvik:

• Åpningene mellom trinnene er målt til ca. 15 cm, hvilket er ca. 5 cm større enn dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet fra 1. til 2. etasje. Håndløper er den listen, stangen eller det håndtaket langs trappeløpet som benyttes som støtte når man går opp eller ned trappen.

• Det er ikke montert rekkverk på nedre del av trappen som leder opp til andre etasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører, herunder hengslede dører og skyvedører. Det er skyvedør med glassfelt mellom gang og stue.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Dør til vaskerom mangler håndtak. Enkelte dører har behov for justering.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår, 1986.
Forventet levetid for våtrom er normalt 20–25 år. Vaskerommet har dermed passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600:2026.
Våtrommets funksjon er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder og oppnådd levetid må renovering påregnes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet fungerer som det skal i dag, men det anbefales på sikt å oppgradere våtrommet for å tilfredsstille dagens tekniske krav.Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vaskerommet har sokkelflis ført ca. 8 cm opp på veggene. Resterende veggflater er kledd med plater. Himlingen har malt trepanel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
På gulvet er det lagt 30 x 30 cm terrakottafliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 20 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved døren.

I henhold til gjeldende krav skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Kravet til fall i våtsone er 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har eldre soilsluk , og det er ikke observert membran under klemringen.
Det er ikke registrert memran på vegg, men malt strie.
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt utslagsvask med ettgreps blandebatteri og etablert hylleløsning.

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet. Her er også boligens hovedstoppekran lokalisert.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft fra en luftespalte under døren

Vurdering av avvik:
• På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte eller sentralt ventilasjonsanlegg på badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra vaskerommet i veggen mellom vaskerommet og tilstøtende våtrom, da veggen på vaskeromssiden er uten tettesjikt og dette ble vurdert som hensiktsmessig. Måleresultatet var 10.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i under etasjen er fra 1996
Forventet levetid for bad er normalt 20–25 år. Badet har dermed passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600:2026. Badets funksjonskrav er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder kan behov for fremtidig renovering ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 15 x 20 cm fliser. Himlingen har behandlet trepanel med innfelte spotter som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 5 x 5 cm fliser i innelukket dusjhjørne. Resterende del av badet har skipsgulv av tre. Det er varmekabler i gulvet.

Det ble målt en høydeforskjell på 7 mm fra toppen av slukristen til gulvnivå ved badedøren.

I henhold til gjeldende krav skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Kravet til fall i våtsone er 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har baderomsinnredning med benkeplate i heltre, innfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er innelukket dusjhjørne med skyvedører i glass.

Fra badet er det direkte adkomst til badstue.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via ventil i himlingen, med tilluft gjennom luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:

• På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er utført fra vaskerommet, i vegg uten tettesjikt. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Målt verdi var 13 (12,7) prosent.



1.ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

I 1. etasje er det gjestetoalett/dusjbad fra byggeår.

Forventet levetid for våtrom er normalt 20–25 år. Badet har dermed passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600:2026.

Badets funksjon er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder og oppnådd levetid må renovering påregnes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring da standard og materiallvalg på bad kan variere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

1.ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har platekledde vegger med malt strie. Gulvbelegget er ført ca. 6 cm opp på veggene som vannsikring.

Det er inspeksjonsluke i vegg med tilgang til avløps- og ventilasjonsrør.

1.ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og er uten varmekilde. Vinylbelegget er ført ca. 6 cm opp på veggene som vannsikring.

Det er registrert fall mot sluk på ca. 1:50.

1.ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har manglende eller ukjent skjult vanntett sjikt. Det er synlig våtromsvinyl med sveiseskjøter på gulv, og sluket er et eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Konsekvensen av avviket er at membranens tilstand og tetthet er usikker, som følge av at tettesjiktet er mer enn 15 år gammelt og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Det kan være økt risiko for skjulte fuktskader, og det kan bli behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

1.ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte eller sentralt ventilasjonsanlegg på badet.

1.ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra gang, i vegg mot våtsone. Måleresultat: 0.



2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår. Badet har dusjkabinett med direkte avrenning til sluk, og direkte vannbelastningen på gulv og vegger har derfor vært begrenset.

Forventet levetid for våtrom er normalt 20–25 år. Badet har dermed passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600:2026.

Badets funksjon er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder og oppnådd levetid må renovering påregnes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 20 x 20 cm fliser. Himlingen har lakkert trepanel med innfelte spotter og lysinnslipp fra vindu som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har skipsgulv med varmekabler. Lister er ført ca. 12 cm opp på veggene.
Det er målt en høydeforskjell på 9 mm fra overkant slukrist til gulv ved døren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det anbefales å foreta utbedring av fallforhold.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen.
Ifølge eier er det originale linoleumsgulvet under skipsgulvet (ikke observert).
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjkabinett med direkte avrenning til sluk og vegghengt toalett. Det er baderomsinnredning med servant og innebygde oppbevaringsløsninger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, fra soverom i vegg bak våtsone. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har spiseplass og utsikt mot inngangspartiet. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har profilerte fronter i heltre.

Det er parkett på gulvet. Veggene har brystningspanel og malt strie. Himlingen har malt trepanel med taklamper og belysning under overskap. I tillegg er det godt lysinnslipp fra vindu.

Kjøkkenet har følgende integrerte hvitevarer fra Miele:
Stekeovn.
Dampovn.
Induksjonstopp.
Oppvaskmaskin.
Kjøleskap
Avtrekksvifte.

Benkeplaten er i heltre med nedfelt Blanco stålvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det glassplate.

Selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet, anbefales det på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt.

Overflatene på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres normalt ikke særskilt.





Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

I underetasjen er det etablert kjølerom. Rommet har fliser på gulvet, malte vegger og malt himling. Det er taklampe som lyskilde, med manglende deksel.

Kjølerommet holdt tilfredsstillende temperatur på befaringstidspunktet. Kjøleanleggets tekniske funksjon er ikke nærmere vurdert.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 **Teknisk anlegg**

Beskrivelse

Kjølerommet har kjøleaggregat fra Norcool, med produksjonsår 2010. Aggregatet var i drift på befaringstidspunktet. Kjøleanleggets tekniske tilstand og forventede restlevetid er ikke nærmere vurdert.



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Fra dusjbadet i underetasjen er det adkomst til en klassisk badstue. Badstuen har trepanel på vegger og i himling, samt benker i to nivåer. Det er ventilasjon mot dusjbadet og veggmontert belysning.

Badstuen og teknisk utstyr er kun beskrevet og ikke nærmere vurdert.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 **Teknisk anlegg**

Beskrivelse

Badstuen har elektrisk badstueovn fra Tylö. Ifølge eier fungerer badstuen som normalt. Badstueovnen og det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen. Utvendig vannkran.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år, stoppekran må smøres opp, rør av alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under servanter på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til hovedavløpsrør (soilrør) av PVC.

Det er stakeluke i gang i underetasjen samt inspeksjonsluke på toalettrommet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

I hovedetasjen (1. etasje), ved trapp/kontor, er det montert en Mitsubishi varmepumpe med produksjonsår 2023.

Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På vaskerommet i underetasjen er det plassert en OSO varmtvannsbereder på 287 liter, med produksjonsår 2018.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW (1500 W) skal ha fast elektrisk tilkobling. Det er registrert varmtvannsbereder tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Forholdet vurderes til TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at elektrisk tilkobling kontrolleres og eventuelt utbedres av registrert elektroinstallatør.

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 50 A.
Det ble sist utført el.tilsynsbesøk 09.11.2016 (el kontroll) alle avvik ble da lukket.

Vurdering av avvik:

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

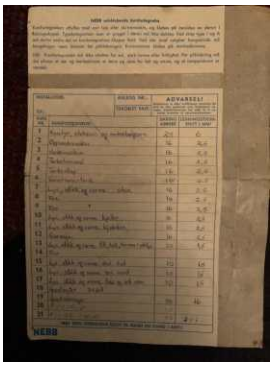
Konsekvens/tiltak

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Tilstandsrapport

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.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på våtrom samt i enkelte gulv i underetasjen.

Det er varmepumpe i 1. etasje og åpen peis i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge byggemeldingen fra Plan- og bygningsetaten er boligen oppført med ca. 20 cm betongvegger, fundamentert på komprimert sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Ifølge byggemeldingen er dreneringen utført med sprengsteinsfylling under boligen og i ledningsgrøfter.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til vanlig praksis og krav på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ifølge dokumentasjon fra Plan- og bygningsetaten er boligen oppført med ca. 20 cm betonggrunnmur på grunnmursplate.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

I enden av tomten er det oppført en natursteinsmur som fungerer som forstøtningsmur for det opparbeidede hagearealet.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten er relativt flat, med boligen oppført på opparbeidet gressplen. Deler av terrenget er bygget opp og avgrenset med støttemur. Eiendommen ligger på en høyde med utsikt.

Det er registrert noe mangelfullt fall på terrenget bort fra boligen. Fysisk risiko for overvann er angitt til 4 av 6.

Ifølge tilgjengelige kartdata ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhet for radon og liten fare for ras. Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle aktuelle risikoscenarier.

Kilde: Kartverket, NVE og NGI.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpningene mellom trinnene er målt til ca. 15 cm, hvilket er ca. 5 cm større enn dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet fra 1. til 2. etasje. Håndløper er den listen, stangen eller det håndtaket langs trappeløpet som benyttes som støtte når man går opp eller ned trappen.

• Det er ikke montert rekkverk på nedre del av trappen som leder opp til andre etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om radonmåling i boligen som ikke har utleie. Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået. Dersom det påvises forhøyede verdier, bør behovet for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak vurderes.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

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

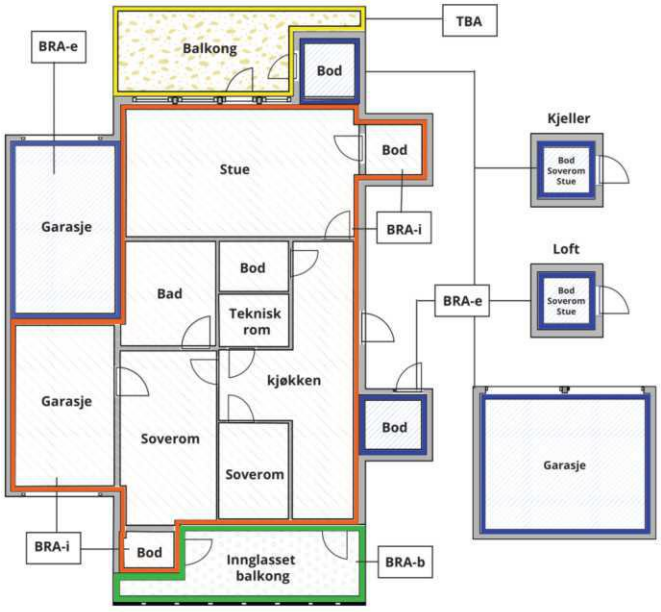
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	59			59			59
1.Etasje	75	5		80	17		80
2.Etasje	73			73		1	74
Loft						62	62
SUM	**207**	**5**			**17**	**63**	**275**
SUM BRA	**212**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjølerom, vaskerom, soverom 1, soverom 2, bad, bod, gang m/trapp, badstue		
1.Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, entré / vindfang, stue / spisestue, dusjbad	Bod	
2.Etasje	Bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, hall m/trapp		
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Loftet har lav takhøyde og en oppmålt grunnflate på ca. 62 m². Arealet er ikke måleverdig og er oppført som ALH.
I 2. etasje er ca. 1 m², grunnet skråtak og lav takhøyde, oppført som ALH.
Terrassen er oppført som TBA.

Garasjen er delt med naboseksjonen og er derfor ikke oppført med målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger ekspedisjonsdokumenter for tomannsboligen, datert 1984.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av garasje for to biler.
Det foreligger godkjenning for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, samt etablering av utvendig kjellertrapp, datert 28.08.2026. Bruksendringen er oppgitt å omfatte et areal på 60,8 m².

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Rom i underetasjen som i dag er innredet og benyttet som soverom, mangler godkjent rømningsvei og tilfredsstiller dermed ikke kravene til rom for varig opphold. Rommet er derfor ikke vurdert som godkjent soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	51	75		9	372.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
John Brandts vei 38

Hjemmelshaver
Ottestad Lars Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solrik utsiktseiendom på barnevennlig boligtun på John Brandts vei 38, Nordberg.
Sameiet ligger inntil marka og det er bilfri tilgang til Normarkas turnett og lysløyper, samt akebakke i parkanlegget Damefallet.
Sentralt med gangavstand til buss og nattbuss i Sognsveien, T-bane stasjon på Kringsjå, og buss 40 fra Gaustad.
Nærmeste handlesenter er Ullevål Stadion med utvalg som dekker alle daglige behov. For bredere utvalg er det en kort kjøretur til Storo Shopping. Dagligvare på Kringsjå: Kiwi og Meny, samt søndagsåpen Joker i Carl Kjelsens vei og langåpen Rema i Sognsveien.
Gang/sykkelavstand til Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet på Blinderen, Idrettshøyskolen, Sognsvann, Storo, Nydalen.
Det er mange gode idretts/friluftstilbud i nærmeste radius - Idrettshøyskolen, Sognsvann med skiløyper og skøyteis, fotballbaner - Domus Atletica på Ullevål har svømmehall og mange gode sportsfasiliteter. Domus på Kringsjå har innendørs treningsstudio.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Medfølger parkeringsplass i felles dobbelt garasje (garasjen deles med nabo).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Jon Brandts vei 21-97, S-4019, vedtatt 26.11.2003.

Om tomten

Tomten er felleseiet og måler 19416,00 kvm.
Tomten er pent opparbeidet og egen hagedel.
Forhagen er bygget opp med støttemur og beplantet med plen, hekk og prydbusker, det er belegningsstein foran inngangen, og det er anlagt terasse i tilknytning til hage.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Plan- og bygningsetaten har innvilget rammetillatelse for etablering av trapp ned til kjeller, med mulighet for eventuell praktikantbolig.
Levegg mot parkeringsarealet er ifølge eier bekreftet skiftet i regi av borettslaget.

Beskrivelse av eierseksjonssameiet
Generelle opplysninger:

Eiendommen er en del av John Brandts vei sameierforening
Foreningens formål er ivaretakelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som seksjonseiere av eiendommen gnr 51, bnr 75 i Oslo.
Vaktmesterkompaniet brøyter, strør og feier samt leverer container til dugnad vår og høst.
TV og internett er knyttet til Viken Fiber og Altibox
Huset er privat og eier står selv for vedlikeholdet.
Om asfaltering:

I 2024 ga årsmøtet styret fullmakt til å hente inn tilbud på asfaltering innenfor en ramme på opptil 700 000 kr.
Sameiet har samlet inn til asfaltering av private veier som skal skje i år. I protokollen fra årsmøte 2026 ble det vedtatt følgende: Asfaltering av veier og plasser for en samlet sum av kr 547 094, og for øvrig på de betingelser som står i tilbudet, herunder vedrørende indeksregulering. Sameiere godkjenner at private områder asfalteres og deretter måles opp og faktureres.
Informasjon fra styret:
Fellesutgiftene øker en gang i året i takt med prisstigning på kommunale- og andre utgifter.
Det ligger en søknad inne på utbygging av idrettshaller på Haugerrudmorenen bak indre tun, men prosessen er inntil videre stoppet. Naturvernet er involvert.
Sameiet har ikke husordensregler.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Plan og bygg (hoveddokument)			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	08.10.2026	
3	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring. Fasadebord og musebånd er sporadisk kontrollert på alle sider av boligen. Undertaket er sporadisk kontrollert på fire tilgjengelige steder.

Det er ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll av alle bygningsdeler og konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som kan forekomme på steder som ikke er kontrollert eller tilgjengelige for inspeksjon.

Ved kjøp av enebolig anbefales det alltid at kjøper foretar egne og grundige undersøkelser av eiendommen før kjøpsavtale inngås.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260273
Addresse	John Brandts vei 38		
Postnr.	0860	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars Olav Ottestad		
Selgers navn	Johanne Ottestad		

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?

1987

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra 1987

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

2601314

Våtrom

Initialer selger:
L O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sluk i vaskerom i kjeller har defekt vannlås

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 ble etablert våtrom og badstue i kjeller i 1997. Badet i 2 etg. ble renovert med nytt gulv, flis, wc med innbygd cisterne, vask og dusjnisje. Det er en sprekk i porselensvasken i 2 etg, det er ingen lekkasje, men vasken bør byttes ut på sikt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Byggmester Are Lyseid. Usikker på om hans firma fortsatt eksisterer. Rørlegger kan ha vært Brødrene Gabrielsen AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Har ingen formell beskrivelse, men det ble lagt smøremembran på betong i kjeller. I andre etasje ligger opprinnelig linoleumsbelegg under skipsgulvet.

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

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

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

Bad i kjeller etablert og bad 2. etg. renovert 1997

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har ingen dokumentasjon for arbeidet som ble gjort i 1997

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

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

Det ble utført taktekking på tilbygg i forbindelse med en lekkasje i 1997. Det dannet seg is i takrenne som gikk tett med lekkasje ved takvindu. Dette ble utbedret med ny taktekking rundt vindu, og varmekabel i takrenne. Ingen lekkasje registrert siden

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lars Eriksen blikkenslager

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

Beskrivelse:

Nytt indre piperør ble etablert i 2005 etter påvist feil ved flere boliger i Sameiet. Arbeidet utført av "PEVI" i 2005. Tilsynsrapport ble laget av Brann-og redningsetaten 18.11.2024. Under tilsynet ble det ikke påvist avvik på fyringsanlegget

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det ble satt opp lettvegger, lagt eikegulv, innredet bad og badstue. Alle vegger ble kled med gips eller MDF panel. Nedforing av tak med spottlights. Alle spotter i kjeller må byttes da de ikke er i henhold til dagens standard

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Anlagt egen kurs til billader i 2020.Brudd på el-kabel til garasje i forbindelse med asfaltering. Ny kablen anlagt av firma FLEXIBEL v Joakim Berger 21.09.2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

FLEXIBEL v Joakim Berger 21.09.2026

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

Av hvem?:

09.11. 2016 foretok Elsikkerhet, på vegne av Hafslund Nett, tilsynsbesøk. Sak avsluttet 11.11.2018, hvor ingen feil eller mangler ble avdekketDet ble anmerket at lampe på bad manglet skjerm.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

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

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

Varmepumpe MITSUBISHI ELECTRIC 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AC - Senteret

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

AC-senteret i 16 juli 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik påvist

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

Beskrivelse:

Tilbygg i syd i to etasjer. Godkjent av Plan- og bygningsetaten 25 juni 1996

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Beskrivelse:

Ekspedisjonsdokument 6 mars 1984

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

Beskrivelse:

Det har vært observert skjeggkre. Sanert av firma og ikke observert skjeggkre etter dette. Utført av Pelias Norsk skadedyrkontroll 11/6 26. Skaderapport er tilgjengelig.

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

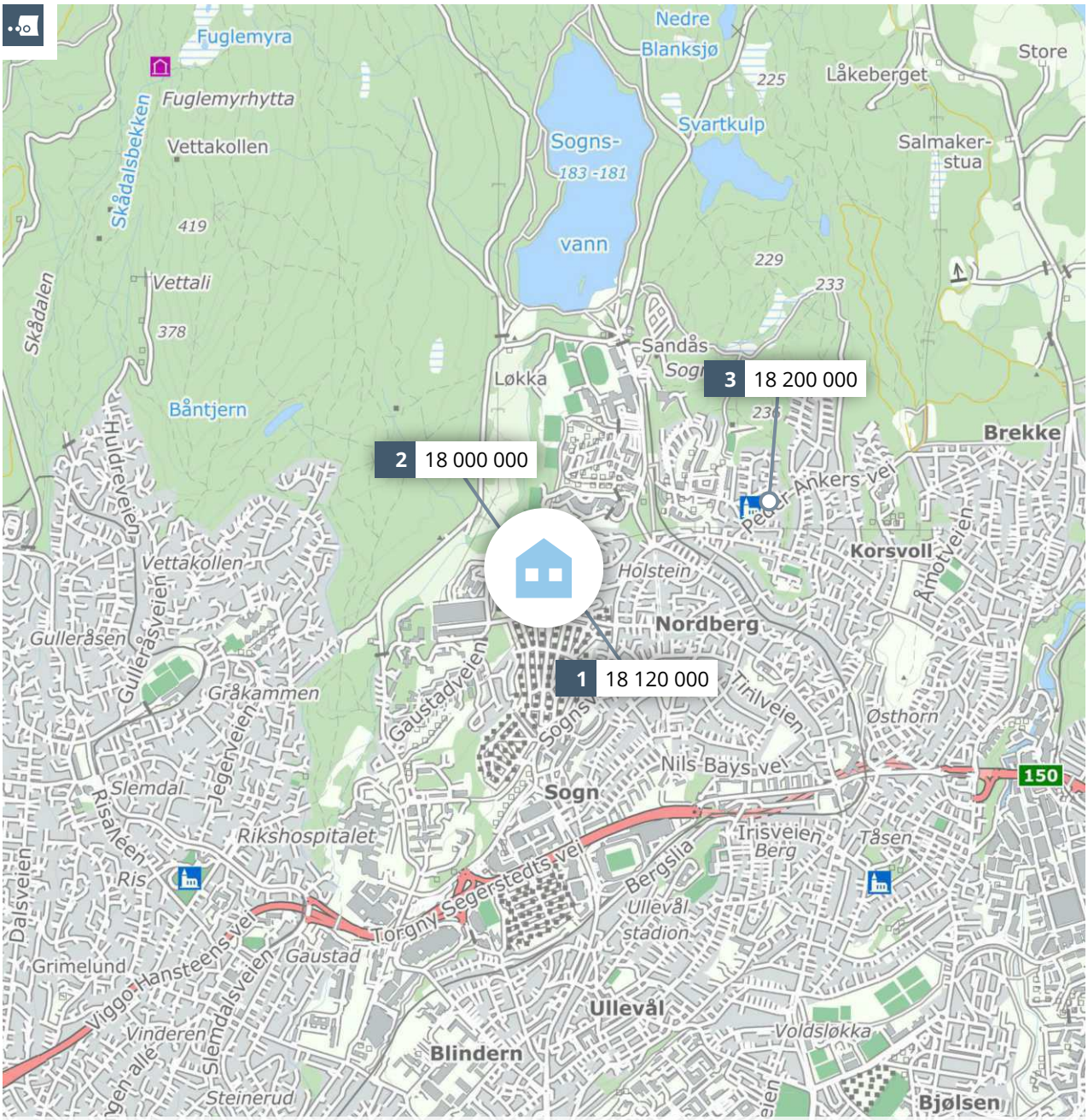
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.10.2026

Signert av *Lars Olav Ottestad*

Initialer selger:
L O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

JOHN BRANDTS VEI 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 10.10.2026

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: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

John Brandts vei 38, 0860 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 51 BNR 75 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SOLVANG

Verdivurdert til

19 000 000

-	19 000 000	91 787
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	207 m²	5 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	3 184
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 John Brandts vei 28 185 m² 1985 297 m² 4 sov	11.05.2026	18 000 000	**18 120 000**	0	18 120 000	**97 946**
2 John Brandts vei 58 184 m² 1985 215 m² 4 sov	08.01.2026	16 300 000	**18 000 000**	0	18 000 000	**97 826**
3 Peder Ankers vei 6 177 m² 1964 757 m² 3 sov	26.01.2026	15 900 000	**18 200 000**	0	18 200 000	**102 825**

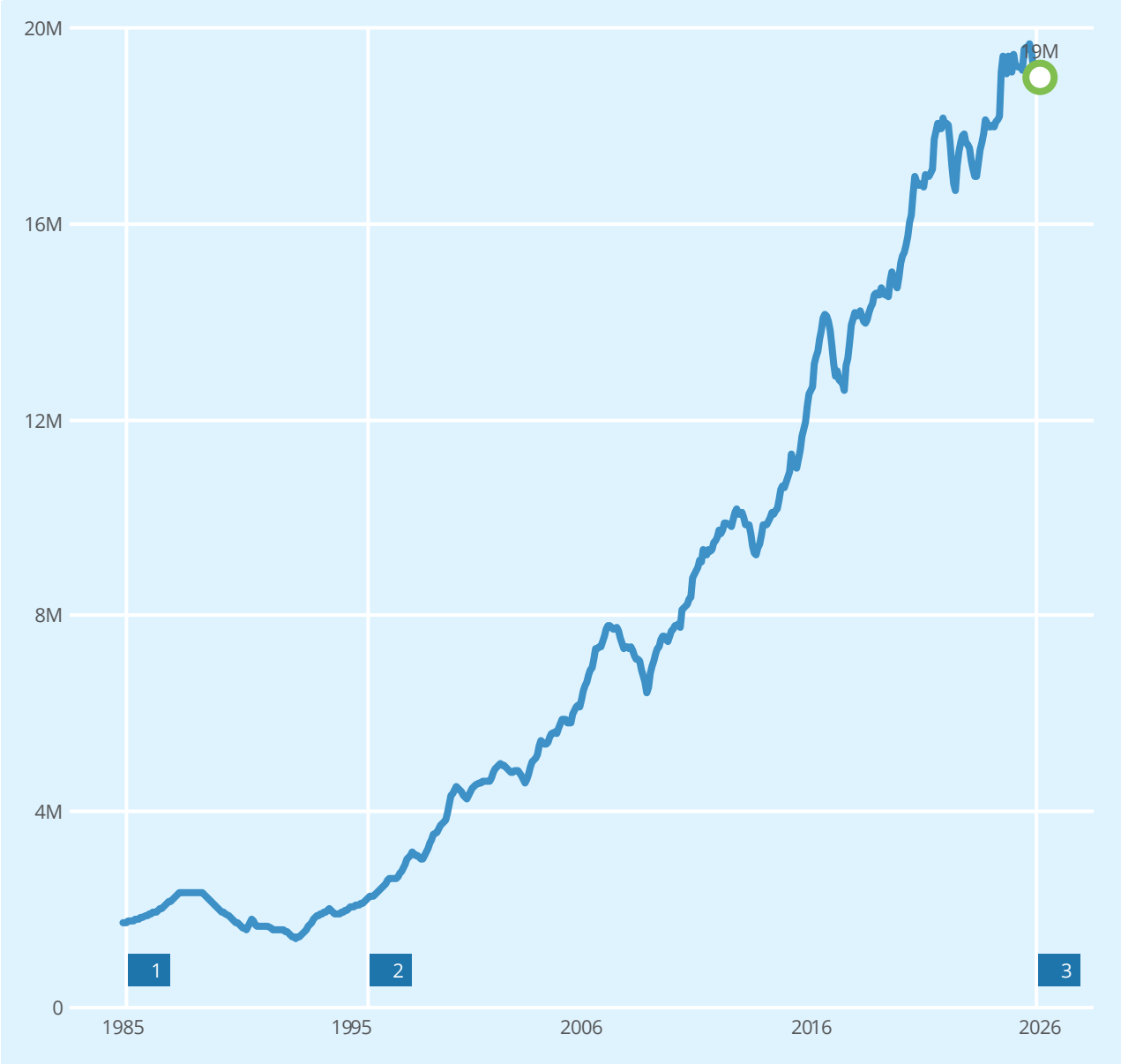
Stor, lys vertikaldelt familiebolig o/ tre plan + loft med
- Tomten er solrik, usjenert og det er flott fjordutsikt fra boligen og hagen
- God planløsning bestående av bl.a. stor hall, 3 romslige soverom, 3 bad, 2 store utbygde stuer i 1. og 2.etg,
- Det foreligger rammetillatelse for utvendig kjellertrapp og bruksendring av kjeller til hybel
- Svært gode lys- og solforhold
- Peis og varmepumpe
- Utvendig redskapsbod
- Garasje med lader
- Svært barnevennlig beliggenhet med 2 lekeplasser på tunet og stikkveier til turvei som leder til Lyn sportsfasiliteter, Sognsvann
- Markanær beliggenhet med kun 150 meter til skisporet, kort gange med bilfri vei til Kringsjå og Nordberg skole, T-bane/buss og dagligvare på Kringsjå
- Sjelden sjanse om du vil bo i markagrensen og ønsker et familievennlig hus med hage og utsikt!

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.02.1986		07.02.1986	-	995 000	-	995 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Andre omsetninger av tilsvarende boenheter i samme sameiet tilsier at indeksert pris er helt feil

Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

16
tomannsboliger til salgs

17.1M
16.7M
16.3M
15 956 000 Prisantydning i snitt
15.5M
15.1M
14.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

31
tomannsboliger solgt

13 369 000 Salgspris i snitt
13 345 000 Prisantydning i snitt
13.3M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

96 672 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
91 787 John Brandts vei 38 Totalpris 19 000 000
79 022 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Boligopplysninger:

John Brandts vei sameierforening
John Brandts vei 38
0860 OSLO

Vår ref.: 431/9
Type: Tingsrettslig sameie
Eiere: Lars Ottestad

Fødselsdato eier: 24.05.1943

Organisasjonsnr: 976 967 607
Seksjonsnr: 9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 184**

Felleskostnader:	Renovasjonsbeholder	306
	Vann- og avløp	1 491
	Felleskostnader	1 320
Tilleggsytelser:	Standplassgebyr renovasjon	52
	Feie- og tilsynsgebyr	15

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Eva Cecilie Knudsen
Adresse:	John Brandts vei 85
Postnr/-sted:	0860 OSLO
Telefon:	Mob.: 97563236
E-post:	johnbrandt@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 31.08.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	735
Annen formue:	19 555	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	51/75 - seksjon:9
Bygningstype:	RH
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83572240

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	

Boligopplysninger:

John Brandts vei sameierforening
John Brandts vei 38
0860 OSLO

Vår ref.: 431/9
Type: Tingsrettslig sameie
Eiere: Lars Ottestad

Fødselsdato eier: 24.05.1943

Organisasjonsnr: 976 967 607

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 10

Fasiliteter:

Sameiet har ikke husordensregler.

Forsikring: Det er eiers ansvar å tegne fullverdi byggforsikring for egen bolig samt egen innboforsikring. Sameierforeningen har kun en felles polise for garasjene.

I sameiet har de fordelt kommunale avgifter der hver enkelt seksjon betaler for renovasjon etter størrelse på beholder. Denne er justert etter gjeldende prisliste fra renholdsetaten fra Oslo kommune 2023.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vedtekter

for

John Brandts vei sameierforening
Org nr 976 967 607

Endret i seksjonseiermøter 29. april 1986, 29. mai 2007, 24. april 2012, 10.april 2013, 2. mai 2016, 3. april 2017, 8. april 2019 og 3. mai 2022

1. Navn

Boligsameiets navn skal være "John Brandts vei sameierforening".

2. Formål

Foreningens formål er ivaretakelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som seksjonseiere av eiendommen gnr 51, bnr 75 i Oslo.

3. Medlemmenes rettigheter og plikter

a. a. Bare fysiske personer kan være seksjonseiere.

b. Alle medlemmer kan velges til verv i foreningen. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende medlemmer kan velges.

c. Eier flere én seksjon, har bare én stemmerett. Medlem kan stemme ved skriftlig og datert fullmakt som leveres møtelederen før åpningen av møtet.

d. Medlemmene skal rette seg etter foreningens vedtekter, vedtak av seksjonseiermøtet og vedtak av styret.

4. Styret

a. Sameiet skal ha et styre bestående av 3 – tre – medlemmer som velges på seksjonseiermøtet for inntil 2 år av gangen. Styrets leder velges ved særskilt valg. Det velges 2 – to – varamedlemmer for inntil 2 år. Disse har møterett i styret. På det enkelte ordinære seksjonseiermøte skal normalt inntil 3 av styre- og varamedlemmene være på valg.

b. Styret forestår den daglige drift av sameiet i samsvar med den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner, vedtektene og vedtak på seksjonseiermøtet. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c. Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

d. Styret kan ikke forplikte sameiet ut over et beløp lik 1/2 G (50 %av Folketrygdens grunnbeløp), bortsett fra tilfeller hvor en utsettelse vil kunne få vesentlige økonomiske konsekvenser for foreningen.

e. Styret plikter å holde fellesgarasjer og eventuelt sameiets fellesutstyr fullverdiforsikret.

5. Seksjonseiermøter (årsmøter)

a. Seksjonseiermøtet er foreningens øverste myndighet. Ordinært seksjonseiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Seksjonseiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i seksjonseiermøtet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i seksjonseiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i forhåndsvarselet.

Årsberetning, regnskapsoversikt og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært seksjonseiermøte leveres til alle seksjonseiere.

Innkalling og gjennomføring skal for øvrig skje i henhold til lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner, kapittel VI.

b. Seksjonseiermøtet er beslutningsdyktig når minst 12 stemmeberettigede medlemmer møter.

Dersom færre medlemmer møter, skal møtet likevel holdes. Vedtak som da fattes, må tas opp igjen på neste seksjonseiermøte. Endelig vedtak kan da treffes uten krav om fremmøtebegrensning. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

c. Seksjonseiermøtet fastsetter seksjonseiernes (den enkelte seksjons) andel av fellesutgifter og forfallstidspunktet for andelen.

d. Seksjonseiermøtet avgjør om det skal ansettes forretningsfører.

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

f. Seksjonseiermøtet velger en valgkomité. Valgkomiteen skal ha 3 – tre – medlemmer. 2 velges på seksjonseiermøtet. Styret velger 1 representant i sin midte.

6. Utleie

Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasje skal hun/han påse at leietager skriftlig forplikter seg til å følge Sameierforeningens vedtekter, vedtak av seksjonseiermøtet og styret.

7. Vedlikehold, drift

Medlemmene har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter. Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av veier, fellesarealer, garasjer og eventuelle nyanskaffelser. Den enkelte seksjonseier skal sørge for alt vedlikehold av sin private tomt og bolig både utvendig og innvendig. Foreningen kan treffe vedtak om bruk av farger ved utvendig oppussing.

8. Oppføring av bygg, varsel ved bygningsmessige forandringer

Oppføring av påbygg eller frittstående bygg som er ment for eller egnet til å inneholde boligenhet i tillegg til eksisterende bolig på aktuell seksjon / privat tomt, er bare tillatt etter samtykke fra naboer og gjenboere, og fra årsmøtet med flertall som for vedtektsendring. Det samme gjelder oppføring av garasje.

Seksjonseier som har planer om å bygge på eller foreta andre utvendige bygningsmessige forandringer, herunder fasadeendring, skal i god tid før planene iverksettes skriftlig varsle styret samt omkringliggende seksjonseiere (naboer og nære gjenboere). Dette gjelder selv om tiltaket ikke er meldepliktig i henhold til gjeldende plan- og bygningslov. Hvis varslede planer endres, skal styret og naboer skriftlig informeres omgående. Dette gjelder uavhengig av endringens størrelse. Etter at byggearbeidene er avsluttet skal, utbygger skriftlig melde fra til styret om antall utbygde kvadratmeter.

9. Kjøring og parkering

På tunene er ikke tillatt for annet enn utrykningskjøretøy, renovasjon-, vedlikeholds- og flyttebiler, nødvendig kjøring av syke og personer med nedsatt bevegelighet samt nødvendig transport av varer, bagasje. Eventuell kjøring skal skje i gangfart. Med «tunene» menes området vest for nordlige lille fellesgarasje ved nr 75 og vest for parkeringsplassen utenfor nr 67 samt området øst for nr 73 og nord for innkjørselen til garasjen under nr 21. Ved lovlig kjøring inn på tunene skal bilen settes et sted der den ikke er til hinder eller fare for andre. I slike tilfeller er det tillatt å la det gå en stund før bilen kjøres ut igjen, men den får ikke parkeres over natten. Dette gjelder både på fellesareal og på privat eller seksjonert tomt. Plassen mellom nr 64 og 97 er snuplass for blant annet renovasjonsbiler og skal ikke brukes til

parkering. Parkeringsplassen utenfor fellesgarasje vest (under nr 67) skal ikke brukes av sameiere som har plass til bilen i garasjen annet enn til opphold av kortere varighet

Parkeringsplasser på sameiets grunn som i vedtak etter Plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

10. Vegetasjon, beplantning

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av eldre trær, som er vernet under byggeperioden, skal ikke foretas uten styrets samtykke.

Vegetasjon på private hageflekker og fellesarealer skal holdes slik at den ikke begrenser sol og utsikt for den enkelte seksjonseier. Adkomst til og lys fra sameiets utelamper får ikke begrenses av vegetasjon.

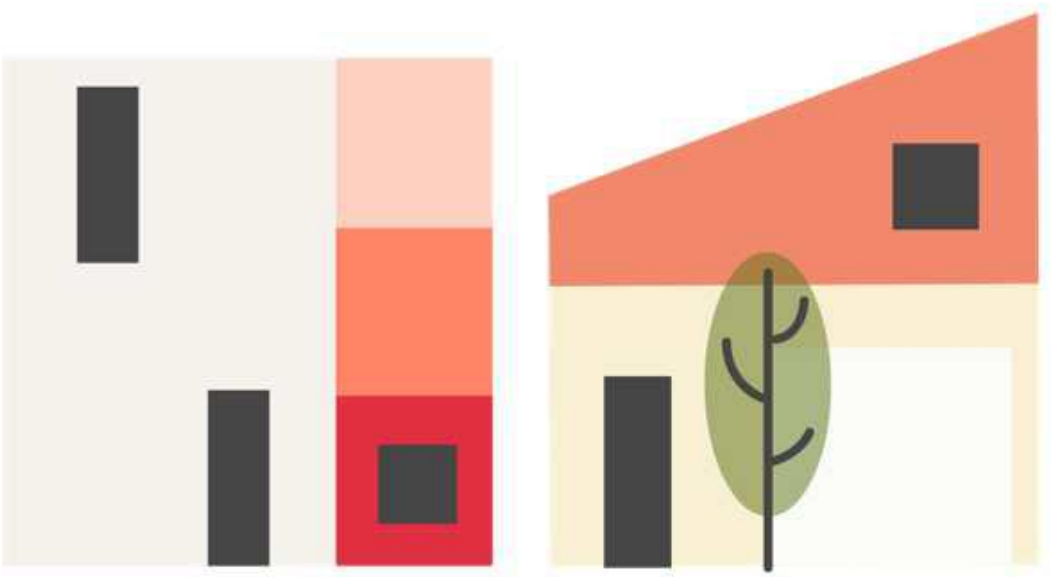
11. Grenser

Feltets yttergrenser blir oppmålt og grensene fastlagt av oppmålingsmyndighetene.

Eventuelle tvister i grensespørsmål mellom de private arealer avgjøres av styret. Dersom én av styremedlemmene er part i saken, er han ugild og skal erstattes av varamann. Styrets avgjørelse kan innankes til seksjonseiermøtet.

12. Sikkerhet

Sikkerhet for det enkelte medlems forpliktelser forbeholdes sameiet gjennom panterett for1 G (folketrygdens grunnbeløp) ~~kr 10 000~~i hver boligseksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har foreningen ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent lånetakst. Panteretten er tinglyst.



INNKALLING 2026

John Brandts vei sameierforening

Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00

Norges idrettshøyskole - Undervisningsrom C1.1

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i John Brandts vei sameierforening

Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Norges idrettshøyskole - Undervisningsrom C1.1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte John Brandts vei sameierforening det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag til vedtekstendring

5.2 Asfaltering

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtekstendring

Nytt andre ledd til punkt 6:

Korttidsutleie av seksjon i mer enn 60 døgn årlig (i en 365-dagers periode) er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Forslaget er ment å hindre korttidsutleie av typen Airbnb. Det går så langt som Eierseksjonsloven tillater.

Nytt sjette ledd til punkt 10:

Den som er på besøk hos en sameier, kan parkere på en av sameiets utendørs parkeringsplasser i inntil en uke. Denne begrensningen gjelder ikke personer som er folkeregistrert i en av boligene i sameiet. Hvis en sameier lar en gjest få parkere på sameierens egen seksjonerte plass, og selv parkerer utendørs, gjelder bestemmelsene foran tilsvarende.

Gammelt sjette ledd blir til syvende ledd.

Forslaget er ment å begrense fremmedparkering som vi må forvente at det blir mer av. Med besøkende som er folkeregistert i sameiet tenkes primært på studenter som har vokst opp hos oss og som bor et annet sted under studietiden.

Forslag til vedtak: Punkt 6 i vedtektene skal heretter lyde slik:

Korttidsutleie av seksjon i mer enn 60 døgn årlig (i en 365-dagers periode) er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Punkt 10 i vedtektene skal heretter lyde slik:

Den som er på besøk hos en sameier, kan parkere på en av sameiets utendørs parkeringsplasser i inntil en uke. Denne begrensningen gjelder ikke personer som er folkeregistrert i en av boligene i sameiet. Hvis en sameier lar en gjest få parkere på sameierens egen seksjonerte plass, og selv parkerer utendørs, gjelder bestemmelsene foran tilsvarende.

5.2 Asfaltering

Styret ble i 2024 gitt fullmakt til å inngå avtale med entrepenør om asfaltering av sameiets felles veiareal innefor en ramme av kr 700 000.

Styret har nå innhentet et endelig tilbud på asfaltering av veier og plasser i sameiet.

Asfaltering av private områder:

Rivning av asfaltdekke, planering av underlag og asfaltering av 50mm tykkelse, er enhetsprisen pr kvadratmeter 500kr,- eks mva. Oppmåling av privat areal og fakturering vil utføres etter at asfalten er lagt

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt fra årsmøtet til å akseptere endelig tilbud fra Vaktmesterkompaniet AS av 01. desember 2025 til John Brandts vei sameie om asfaltering av veier og plasser for en samlet sum av kr 547 094, og for øvrig på de betingelser som står i tilbudet, herunder vedrørende indeksregulering.

Sameiere godkjenner at private områder asfalteres og deretter måles opp og faktureres.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eva Cecilie Knudsen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Per Odd Bakke, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Lars Eivind Bergh-Jacobsen, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Anne Marie Rønning Nilsen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Hans Christian Eriksen, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder: Eva Cecilie Knudsen gjenvalg

Forslag til vedtak: Styreleder Eva Cecilie Knudsen velges

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Per Odd Bakke ønsker ikke gjenvalg

Lena Bjørkman står på valg

Forslag til vedtak: Styremedlem Lena Bjørkman velges

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Anne Marie Rønning Nilsen gjenvalg

Forslag til vedtak: Varamedlem Anne Marie Rønning Nilsen velges

6.4 Valg av valgkomite

Valgomiteen ble valgt for tre år i 2025

Forslag til vedtak: Valgkomiteen står ikke på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 017 832**	**767 120**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-3 563	250 712
B. Endring arbeidskapital	**-3 563**	**250 712**
C. Arbeidskapital	**1 014 269**	**1 017 832**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 021 217	1 027 849
Kortsiktiggjeld	-6 947	-10 017
C Arbeidskapital	**1 014 269**	**1 017 832**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 John Brandts vei sameierforening

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	2 183 755	2 163 266	2 254 896	2 311 944
Sum leieinntekt		**2 183 755**	**2 163 266**	**2 254 896**	**2 311 944**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	1 800	0	0	0
Sum annen inntekt		**1 800**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 185 555**	**2 163 266**	**2 254 896**	**2 311 944**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	5 640	5 640	5 640	7 050
Styrehonorar	5	40 000	40 000	40 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		69 732	66 677	70 000	74 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	181 787	167 015	175 000	180 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 216 977	1 108 500	1 254 000	1 251 740
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 335	1 252	0	0
Reparasjon og vedlikehold		79 202	47 064	725 000	767 000
Revisjonshonorar		11 470	10 793	11 300	12 000
Forretningsførerhonorar		110 565	106 415	110 500	116 000
Andre honorar	8	15 125	14 250	1 500	19 000
Kontorkostnad		9 897	9 467	7 500	8 500
TV/bredbånd		376 326	333 222	337 500	396 000
Kontingenter og gaver		365	0	0	4 000
Forsikringer		16 895	15 402	18 000	21 000
Andre kostnader	9	88 944	18 157	37 000	23 000
Sum kostnad		**2 227 259**	**1 943 851**	**2 792 940**	**2 929 290**
Driftsresultat		**-41 704**	**219 415**	**-538 044**	**-617 346**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		38 141	31 297	0	0
Netto finansposter		**-38 141**	**-31 297**	**0**	**0**
Årsresultat		**-3 563**	**250 712**	**-538 044**	**-617 346**
Overført sameiekapital		-3 563	250 712	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-3 563**	**250 712**	**0**	**0**

Balanse 2025 John Brandts vei sameierforening

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 577	3 149
Andre kortsiktige fordringer		3 114	9 498
Forskuddsbetalte kostnader		0	168 756
Innestående konsernkonto og bank		1 014 526	846 446
Sum omløpsmidler		**1 021 217**	**1 027 849**
SUM EIENDELER		**1 021 217**	**1 027 849**

Balanse 2025 John Brandts vei sameierforening

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 014 269	1 017 832
Sum opptjent egenkapital		**1 014 269**	**1 017 832**
Sum egenkapital	**10**	**1 014 269**	**1 017 832**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 822
Leverandørgjeld		860	599
Annen kortsiktig gjeld		6 088	6 596
Sum kortsiktig gjeld		**6 947**	**10 017**
Sum gjeld		**6 947**	**10 017**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 021 217**	**1 027 849**

Sted:_____ Dato:_____

Eva Cecilie Knudsen Styreleder	Per Odd Bakke Styremedlem	Lars Eivind Bergh-Jacobsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntekstføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameierforeningen består av 55 boliger.
Eiendommene er oppført med gnr 51 og bnr 75.
Garasjeanlegget er forsikret i Gjensidige med polisenummer 83572240.

Boligselskapet har avdelingsregnskap for garasjen. Inntekter og kostnader som er knyttet til garasjen blir bokført i garasjeavdelingen. Resultatet for bolig- og garasjeavdelingen finnes etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	2 059 386	2 033 040	2 104 896	2 150 353
Sum leieinntekt	**2 059 386**	**2 033 040**	**2 104 896**	**2 150 353**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	1 800	0	0	0
Sum annen inntekt	**1 800**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**2 061 186**	**2 033 040**	**2 104 896**	**2 150 353**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	5 640	5 640	5 640	7 050
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	50 000
Driftskostnad				
Energikostnad	664	442	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	181 787	167 015	175 000	180 000
Kommunale avgifter/renovasjon	1 216 977	1 108 500	1 254 000	1 251 740
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4 335	877	0	0
Reparasjon og vedlikehold	56 405	12 721	0	732 000
Revisjonshonorar	11 470	10 793	11 300	12 000
Forretningsførerhonorar	110 565	106 415	110 500	116 000
Andre honorar	375	0	1 500	3 000
Kontorkostnad	1 924	2 275	0	500
TV/bredbånd	376 326	333 222	337 500	396 000
Kontingenter og gaver	365	0	0	4 000
Andre kostnader	88 944	18 157	37 000	23 000
Sum kostnad	**2 095 776**	**1 806 054**	**1 972 440**	**2 775 290**
Driftsresultat	**-34 590**	**226 986**	**132 456**	**-624 937**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	36 430	29 712	0	0
Netto finansposter	**-36 430**	**-29 712**	**0**	**0**
Årsresultat	**1 841**	**256 699**	**132 456**	**-624 937**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	124 369	130 226	150 000	161 591
Sum leieinntekt	**124 369**	**130 226**	**150 000**	**161 591**
Sum inntekt	**124 369**	**130 226**	**150 000**	**161 591**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	69 068	66 236	70 000	74 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	375	0	0
Reparasjon og vedlikehold	22 797	34 343	25 000	35 000
Andre honorar	14 750	14 250	0	16 000
Kontorkostnad	7 973	7 192	7 500	8 000
Forsikringer	16 895	15 402	18 000	21 000
Sum kostnad	**131 483**	**137 798**	**120 500**	**154 000**
Driftsresultat	**-7 114**	**-7 572**	**29 500**	**7 591**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	1 711	1 585	0	0
Netto finansposter	**-1 711**	**-1 585**	**0**	**0**
Årsresultat	**-5 403**	**-5 987**	**29 500**	**7 591**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	792 000	720 060
3609 Leie parkering	61 187	60 912
3618 Strøm el-bil	63 182	69 314
3625 Avsetning vedlikehold asfalt	165 000	330 000
3690 Innkrevde kommunale avgifter	1 102 386	982 980
Sum	**2 183 755**	**2 163 266**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	1 800	0
Sum	**1 800**	**0**

Konto 3990 gjelder refusjon av dobbeltbetalt lokalleie til Norges Idrettshøyskole i 2024.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	**45 640**	**45 640**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6391 Snømåking/strøing/feiing	142 879	140 975
6392 Containerleie/tømming	38 529	23 473
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	379	2 567
Sum	**181 787**	**167 015**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	2 999	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	579	538
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	375
6552 Driftsmateriell	757	339
Sum	**4 335**	**1 252**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 125	14 250
Sum	**15 125**	**14 250**

Konto 6714 gjelder avdelingsføring for garasjeregnskapet.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	82 506	11 152
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 782	3 600
7770 Betalingskostnader	1 230	986
7773 Omkostninger innkreving	2 425	2 419
Sum	**88 944**	**18 157**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 017 832	-3 563	1 014 269
Sum opptjent egenkapital	**1 017 832**	**-3 563**	**1 014 269**
Sum egenkapital	**1 017 832**	**-3 563**	**1 014 269**

Pr. 01.01.2025 hadde sameieforeningen en UB på kr 1 017 832 og av dette er kr 38 294 overskudd til garasjelaget..

Pr. 31.12.2025 har sameieforeningen en UB på kr 1 014 269 og av dette er kr 32 891 overskudd til garasjelaget.

Resultat og balanse med noter for John Brandts vei sameierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For John Brandts vei sameierforening

Styreleder	Eva Cecilie Knudsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Lars Eivind Bergh-Jacobsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Per Odd Bakke (sign.)	26.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet John Brandts Vei Sameierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for John Brandts Vei Sameierforening som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: N2DAB-V6K1X-4U0LB-5S3NX-LTCNU-BHVLE

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N2DAB-V6K1X-4U0LB-5S3NX-LTCNU-BHVLE

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-03-27 13:48:53 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: N2DAB-V6K1X-4U0LB-5S3NX-LTCNU-BHVLE

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - John Brandts vei sameierforening

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eva Cecilie Knudsen
Styremedlem, Per Odd Bakke
Styremedlem, Lars Eivind Bergh-Jacobsen
Varamedlem, Anne Marie Rønning Nilsen
Varamedlem, Hans Christian Eriksen

Styret i John Brandts vei sameierforening består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

John Brandts vei sameierforening er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. John Brandts vei sameierforening ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976967607

John Brandts vei sameierforening består av 55 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Fellesgarasjene i John Brandts vei sameierforening er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83572240. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat seksjoner med innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

John Brandts vei sameierforening har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Styret har oppfordret sameiere til å gjøre kontroll av pulverapparat, sjekke batterier i røykvarslere og vurdere innkjøp av brannteppe.
- Det er etablert pulverapparat i to felles garasjene
- Hauge elektro gjør tilsyn av elbilkontakter ved behov
- Regelmessig oppsyn av sameiets lekeapparater.

Styrets arbeid

Fibernett

Sameiet har hatt telefon-, internett- og TV-forbindelse gjennom de gamle kablene til Telenor. De har sett bedre dager. Etter å ha innhentet tilbud og fremlagt forslag på sameiermøtet, ble det besluttet å knytte sameiet til fibernett hos Viken Fiber. Fiberkabler ble lagt sommeren 2025. Arbeidet gikk effektivt uten klager av betydning, og sameiet ble koblet til internett og TV hos Altibox.

Asfalt

På årsmøtet i 2024 ble følgende vedtak gjort om asfaltarbeider:

Styret gis fullmakt til å fortsette innhenting av tilbud med entreprenør om asfaltering av sameiets felles veiareal innenfor en ramme av kr 700 000. Kostnader for sameiets felles veiareal, for fellesgarasje og garasjeplasser vil presenteres på et senere sameiermøte.

For å finansiere asfalteringen, har alle sameierne en periode betalt et tillegg til de månedlige felleskostnadene. Styret har hatt befaringer med Vaktmesterkompaniet og endt opp med et anbefalt forslag kostnadsmessig litt under rammen. Det er åpnet for asfaltering av private arealer etter individuelle avtaler med Vaktmesterkompaniet.

Haugerudmorenen

Idrettslagene Koll og Nordberg Tennis har fremmet forslag overfor kommunen om å bygge et stort idrettsanlegg med hall på og ved morenen. Primus motor i begge lag er i tillegg daglig leder og 50% eier av et eiendomsselskap, som mot våre protester, og uten hell har forsøkt å få lov til å bygge ut en del av skogsområdet mellom morenen og Sognsvannsbekken (Elverhøy).

Styret med hjelpere har arbeidet for å få vernet morenen. Vårt syn har vært fremlagt for bydelsutvalget og presentert i Nordre Aker Budstikke. Sameiet har tatt kontakt med Naturvernforbundet som har engasjert seg og nedlagt en betydelig innsats. Blant annet har forbundet i samarbeid med kommunen fått slått og fjernet store mengder av den svartlistede planten kanadagullris som har bredt seg på morenen. Flere sameiere var med på slåtten. Også elever fra skolene har bidratt. Den øverste delen av morenen, der det er skrinnest jord, arbeider Naturvernforbundet, i samarbeid med kommunen for å gjøre til blomstereng.

Naturvernforbundet har som målsetting å få vernet både Haugerudmorenen og naturområdet på begge sider av Sognsvannsbekken fra vannet og sydover. Forbundet har presentert sitt syn for sentrale politikere.

I forbindelse med en rapport om kommunens skogsområder har sameiet sendt inn høringsuttalelse der Naturvernforbundets standpunkt støttes og underbygges.

Som mange har sett, har Naturvernforbundet hengt opp et banner på skigarden ved morenen.

Dugnad

Vårdugnaden ble avholdt i godt vær og god stemning den 7. mai. Flere enn noensinne deltok. Av den grunn ble det litt for lite pizza.

Containere og hva som kan kastes i dem

Begge containerne som var bestilt til dugnaden ble fylt opp. Som kjent er elektrisk og elektronisk utstyr spesialavfall som ikke skal kastes i container for hageavfall eller alminnelig restavfall. I en av containerne var det kastet en håndholdt støvsuger og et

headsett. Det kostet sameiet kr 12.000 i straffegebyr.

Papircontainer ved den ytterste parkeringsplassen

Papircontaineren er kommunal. Sameiet v/styret har ingen myndighet til å bestemme over den. Det har hendt at containeren ikke har vært tømt fordi tømmemannskapene synes det er for mye snø på eller ved den. Det er fint om noen i nærheten som ser at det har samlet seg snø, kan koste vekk snøen.

Førtiårsjubileum

Sameiets førtiårsjubileum ble feiret lørdag 14. juni med taler, langbord og god cateringmat. Oppslutningen var stor og stemningen høy. Noe av kostnaden ble dekket av USBL's miljøfond.

Stiger

Det er til sammen 16 stiger i sameiet. Noen bestemte hus i sameiet er fra tidenes morgen (1985-86) utstyrt med oppheng og stige på gavlveggen til bruk i sameiet. Hvis det skal gjøres forandringer i dette, må det vedtas i sameiermøtet.

Lys i lamper

Pga. lang leveringstid stod noen av lampene på tunene uten lys forholdsvis lenge høsten 2025.

Fellesutgifter

Styret vedtok å øke fellesutgiftene med 10% fra 1. januar 2026. Det skyldes økte kostnader. De kommunale avgiftene øker uavhengig av fellesutgiftene.

Sameiets parkeringsplass i garasjen under nummer 25

Plassen er langtidsutleid til en av sameierne. Leien indeksreguleres hvert år.

Varmepumper

Én sak om godkjennelse av varmepumpe har vært behandlet av styret i 2025. Det minnes om at dersom en gammel varmepumpe skal skiftes ut, eller er skiftet ut med en ny, må den nye godkjennes av styret som skal kontrollere at pumpen og plasseringen er i overensstemmelse med retningslinjene som er vedtatt av sameiermøtet.

Private murer

Mange av sameiernes tomter er avgrenset med private murer. Flere av disse er modne for fornyelse eller oppretting. Ansvaret for dette ligger på den enkelte sameier. Om en mur raser ut og forårsaker personskade eller annen skade, blir sameieren som eier muren ansvarlig.

Budbiler gjennom sameiets område

Det har vært flere tilfeller av budbiler som har prøvd kjøre til Kringsjå via den lille bakken opp til turveien lengst vest på feltet. Det går dårlig, for her er det satt opp en stolpe midt på. Det er meldt til Apple Maps at det ikke er gjennomkjøring her.

Singel og snø

I snørike vintre er har Vaktmesterkompaniet utfordringer med å finne steder å legge fra seg ryddet snø som har falt på vårt område. Foruten fellesområdene må også private hagearealer ta imot sin del. Det betyr at mange av oss får snø med singel inn i hagene når mye snø ryddes vekk. Om våren, etter at bakken er blitt tørr og hard, og før gresset har

begynt å spire, er det relativt lett å rake bort singelen.

Ved den lille fellesgarasjen mellom nummer 41, 73 og 75 er det tre parkeringsplasser som i de senere årene har vært brukt til å legge snø på for å begrense deponeringen av snø i private hagearealer. Dette fører til at vi får tre færre parkeringsplasser i sameiet om vinteren. Styret vil i beboermøtet etter årsmøtet høre hvordan stemningen er blant seksjonseierne når det gjelder vinterbruken av disse parkeringsplassene.

Luftkabler i kolonihagen

Styret har mottatt forslag om å kontakte kolonihagen for å få lagt ned i bakken kablene som henger foran stuevinduene fra nummer 30 til 62. Styret anser ikke dette for å være en sak for sameiet, men for de berørte sameiere. Hvis noen av disse ønsker å ta opp saken med kolonihagen, har styret intet imot det, men det kan neppe påregnes stor applaus fra våre naboer i syd. Hvis de skal gå med på det, må det nok legges en del penger på bordet. I skrivende stund (slutten av mars 2026) holder kolonihagen på med å skifte ut sine gamle ledningsstolper med nye, så sjansen for å få lagt kablene i bakken er neppe tilstede.

Brannslukningsapparater

Mange av brannslukningsapparatene rundt om i sameiet er gått ut på dato. Brenner det, er det liten hjelp i dem. Styret inviterte før jul til felles innkjøp av brannslukningsapparater. Oppslutningen var imidlertid såpass moderat, at styret i stedet anbefalte sameierne å anskaffe apparater selv.

Julegrantenning

Julegranen ble tent under stor oppslutning av sameierne, deres barn og barnebarn. Barna fikk det de var kommet for fra julenissen som dukket opp etter gjentatt påkalling.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 21.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i John Brandts vei sameierforening mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Norges idrettshøyskole - Undervisningsrom C1.1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jesper Holme

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Asfaltering

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt fra årsmøtet til å akseptere tilbud fra Vaktmesterkompaniet AS av 26. februar 2025 til John Brandts vei sameie om asfaltering av veier og plasser for en samlet sum av kr 445 875 og for øvrig på de betingelser som står i tilbudet, herunder vedrørende indeksregulering.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt
Årsmøtet ber styret vurdere ekstern konsulent for kvalitetssikring

Antall stemmer for: 27
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemme:0

5.2 Forslag til vedtektsendring

Forslag til vedtak:

Punkt 5 f i vedtektene skal heretter lyde slik:

Seksjonseiermøtet velger en valgkomité. Valgkomiteen skal ha 3 – tre – medlemmer. 2 velges på seksjonseiermøtet. Disse har en funksjonstid på tre år. Styret velger 1 representant i sin midte.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Antall stemmer for: 27
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til styrevalget 2025 er:

Styremedlem: Lars Eivind Bergh-Jacobsen *gjenvalg*

Vedtak:
Valgt ble: Lars Eivind Bergh-Jacobsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til styrevalget 2024 er:

Varamedlem: Hans Christian Eriksen *gjenvalg*

Vedtak:
Valgt ble: Hans Christian Eriksen for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Pål Heming Eriksen gjenvalg
Øyvind Hafslund gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble:
Pål Heming Eriksen for 3 år.
Øyvind Hafslund for 3 år.

Protokoll for John Brandts vei sameierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	01.04.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Jesper Holme (sign.)	31.03.2025

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Byplankontoret

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	51/1 m.fl. Haugerud felt B Hus 38-40	Journalnr.	84/810
Arbeidets og bygningens art	Tomannsbolig	innlevert	3.3.84
Byggherre	~~Erling Brandt Kjelsen, Vardev.,Flaskebekktj.,1450 Nesodden~~ Trygve Brandt Kjelsen, Haugerud gård, Flesåsv., Oslo 8		
Anmelder	Byggholt A/S, Bærumsveien 473, 1351 Rud		

OSLO BYPLANKONTOR
001861 08.MAR.84
BIL.NR. 1/3

6 MARS 1984
EKSPEDISJONEN
113,16D

RJ/KV JNR: 1861/84

GNR 51 BNR 1 M.FL. HAUGERUD FELT B
HUS 38-40
BYGNINGSKONTROLLENS EKSP. AV 6.3.84.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Bygningsrådet vedtok senest 20.10.83, sak 315/83 forslag til reguleringsplan for området.

Byggemeldt prosjekt overskrider grense for bebyggelse mot sør, men er i overensstemmelse med godkjent bebyggelsesplan der det er meddelt dispensasjon for slik overskridelse. Byggemeldingen anbefales godkjent under forutsetning av at reguleringsplanen blir stadfestet i samsvar med bygningsrådets vedtak.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 27 APRIL 1984
DETALJPLANAVDELINGEN

Caspar Tørnbe
distr.leder

Rolf Jansen
avd.arkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3.-04-1984

Skj. B 14-A. Andvord.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	51/1 m.fl. Haugerud felt B Hus 38-40	Journalnr.	847810
Arbeidets og bygningens art	~~Tomannsbolig~~	Innlevert	3.3.84
Byggherre	Erling Brandt Kjelsen, Vardev.,Flaskebekktj.,1450 Nesodden Trygve Brandt Kjelsen, Haugerud gård, Flesåsv., Oslo 8		
Anmelder	Byggholt A/S, Bærumsveien 473, 1351 Rud		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

6 MARS 1984

EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet.~~

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~

Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden.~~

MOTTATT
-4-03-1984

Oslo veivesen, den 29/8-84

p. Bjertnes

Skj. B 13 Andvord

Gnr. 51 Bnr. 75

John Brandts vei 38-40

Jnr. 1984-810

Tomannsbolig.

Bygn.enhets nr. 80978456 (38)
80978464 (40)

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kongsli, Petter siv.ark.
Postboks 148, Slemdal

0321 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960035247	96/42971

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Cao Phu	25. juni 1996

Arbeidssted : 051/0075 John Brandts vei 38
Byggherre : Ottestad, Johanne og Lars, John Brandts vei 38, 0860 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - BOLIG §86

GODKJENNELSE AV MELDING

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Det vises til ovennevnte melding mottatt 30.05.96.

Tilbygget godkjennes på følgende betinglser:

Veggen som vender mot nabo huset må utføres i bygningsbrannklasse minst B-30.

Skriftlig samtykke fra sameie./borettslag v/styret må foreligge.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Svein Oddby
Seksjonsleder

Cao Phu
Ing.II

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/03531-3	Ragnhild Christiansen	28.08.2026

Adresse: John Brandts vei 38
Eiendom: 51/75
Ansvarlig søker: VÅRDAL ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: William Arne Ottestad

Rammetillatelse - John Brandts vei 38

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og utvendig kjellertrapp, mottatt 25.03.2026. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Tiltaket er ikke nabovarslet fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. pbl.§ 21-3 andre ledd.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel i John Brandts vei 38. I forbindelse med bruksendringen søkes det også om en utvendig kjellertrapp på østre fasade, samt 3 kjellervinduer. Bruksendring er oppgitt å ha et areal på 60,8 m2.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Jon Brandts vei 21-97, S-4019, vedtatt 26.11.2003.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til søkers redegjørelse.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets utforming

Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Andre vurderinger

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, pbl. § 29-5 og byggteknisk forskrift kapittel 10, 11, 12, 13, og 14. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Oppfølgingspunkter

Dere må sende oss en bekreftelse/kvittering på Vann- og avløpsetaten har mottatt sluttdokumentasjon

Sluttdokumentasjon skal sendes inn til Vann- og avløpsetaten så snart tiltaket er utført. Skjema for «Innsending av sluttdokumentasjon» ligger på Vann- og avløpsetaten sin nettside.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ragnhild Christiansen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

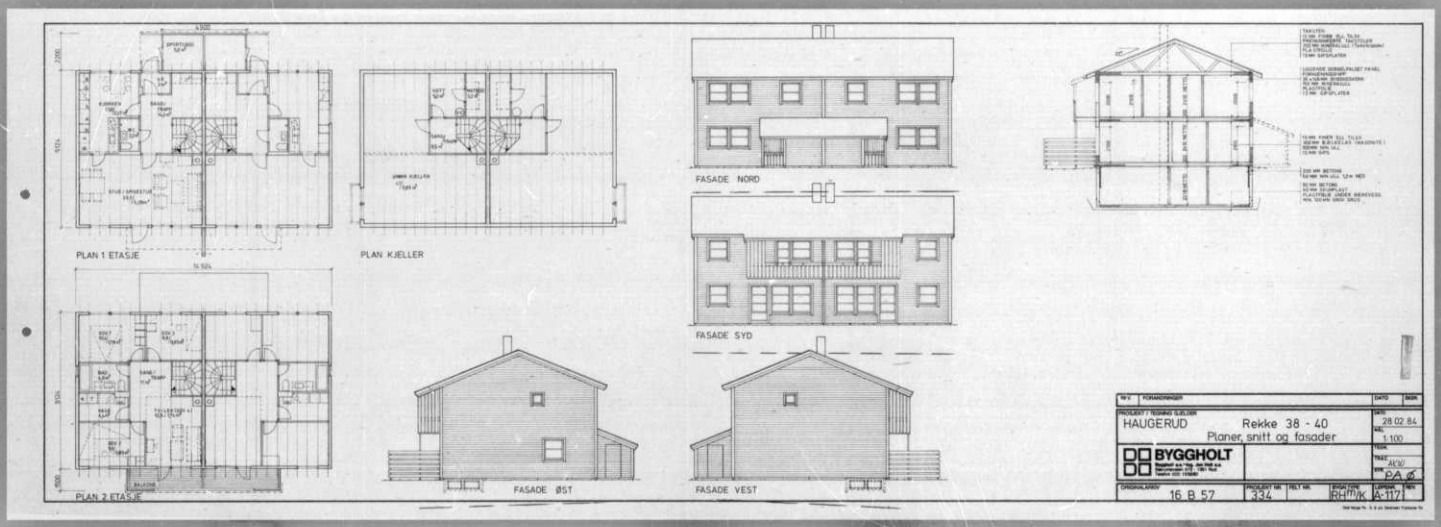
Simen Ellingsen Madsen
fungerende enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Plan kjeller
Snitt A og B
Fasader
Gjennomføringsplan

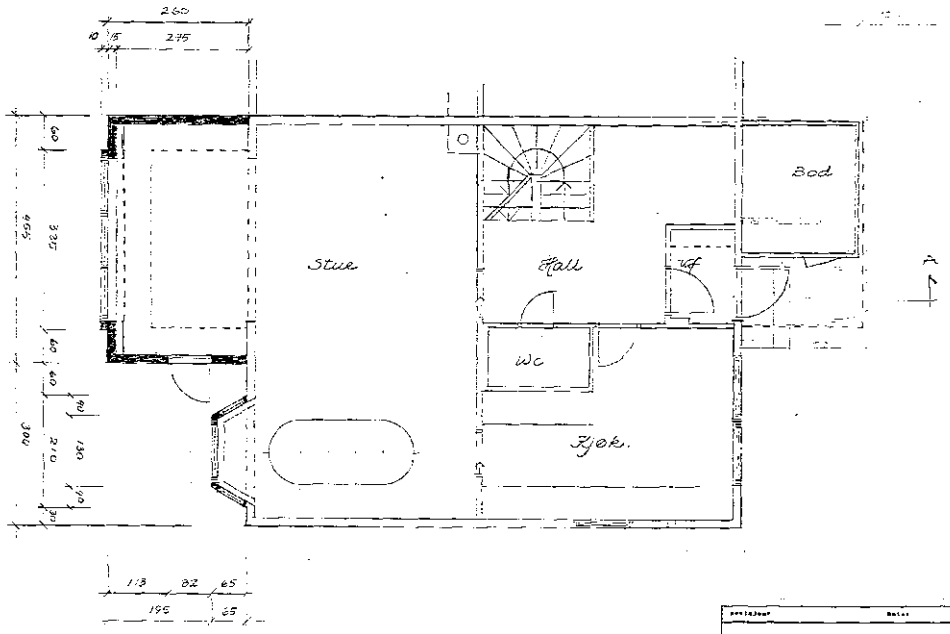
Mottakere:
VÅRDAL ARKITEKTER AS, Sara Serrano Hidalgo

Kopi til:
William Arne Ottestad



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

199602050 3



MOTTATT
30 MAI 96
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

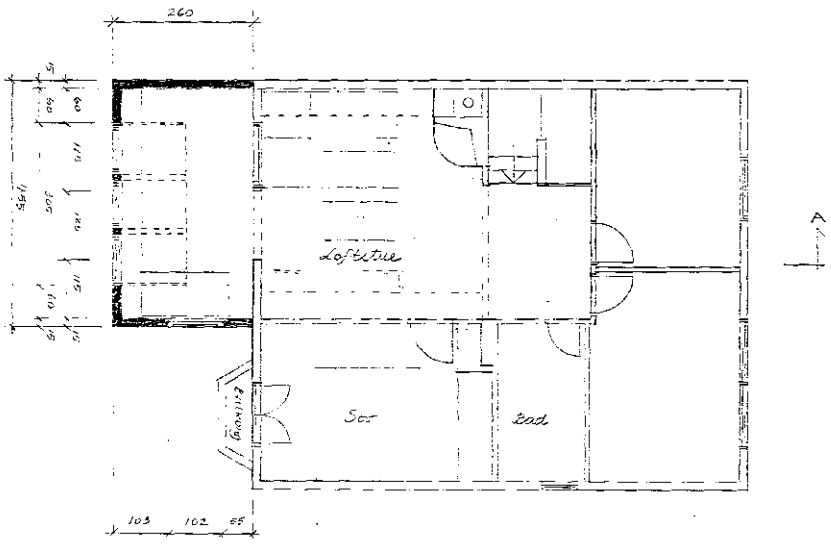
JOHN BRANTS VEI 38
PLAN 1. ETG. PÅBYGG.

Fettes Kongelis
Siv.arkitekt MNAL.Siv.økn.MNIF
P.B. 148 Skøyen, 0321 Oslo
T.: 22490540 F.: 22490575

dato: 21.05.96
målest. 1:50
2-01

199602050

3



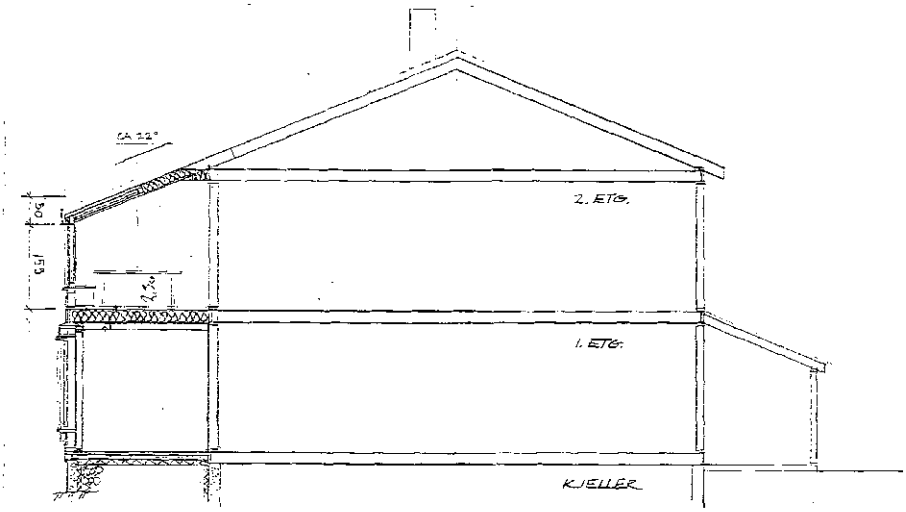
MOTTATT
30. MAI 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

JOHN BRANTS VEI 3B
PLAN 2. ETG.

Fetter Kongsli
Siv.arkitekt MNAL, Siv.ing.MNIF
P.B. 148 Slemdal, 0321 Oslo
T.: 22490960 F.: 22490975

Dato: 2/05'96
Målestokk: 1:50
Tegningsnr.: Z-02

199602050 3



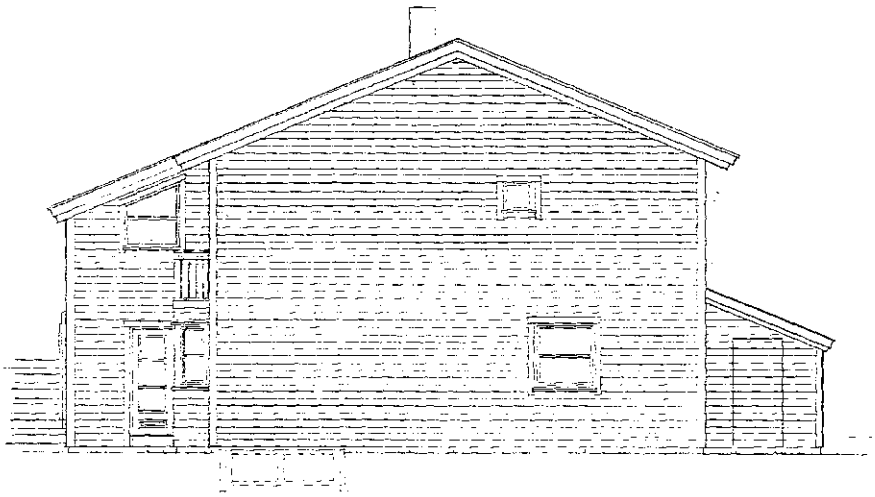
MOTTATT
30. MAI 96
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

JOHN BRANTS VEI 38
SNITT A-A. PÅBYGG.

Petter Hongrid
Siv.arkitekt MNAL, Siv.ing-MNIF
P.B. 149 Skøyen, 0321 Oslo
T.: 22490440 F.: 22490575

Dato: 220596
Målf.: 1:50
2-05

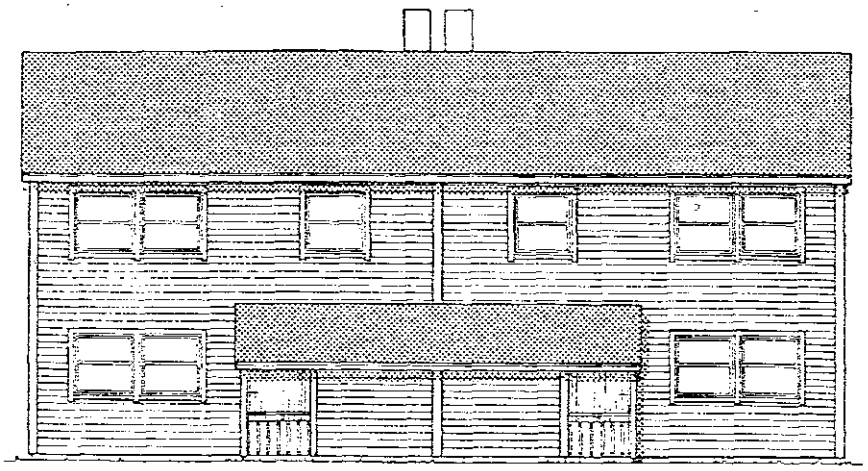
199602050 3



MOTTATT
30. MAI 96
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Prosjekt: JOHN BRANTS VEI 38 FASADE ØST. PÅBYGG.		
Potter Kruuli Siv.arkitekt MNAL SIV.ING-MNIF P.B. 148 Skøyen, 0321 Oslo T.: 22490580 P.: 22490579	Målestokk: 1:50	Tegn.nr.: Z-05

199602050 3



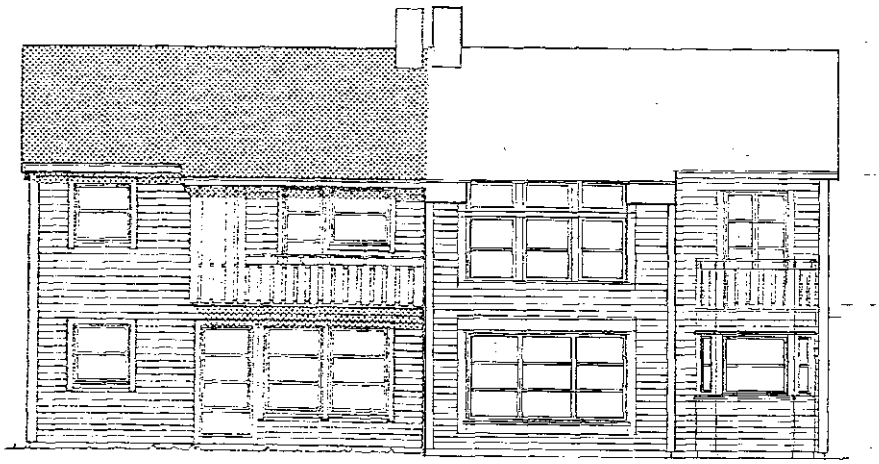
MOTTATT
30. MAI 96
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

JOHN BRANTS VEI 38
FASADE NORD. EKSISTERENDE.

Petter Konsali
Siv.arkitekt MNAL, Siv.ing.MNIF
P.B. 148 Sinsen, 0321 Oslo
T.: 22490580 F.: 22490575

Tegn.nr. 21-0596
Målt. 1:50
2-06

199602050 3

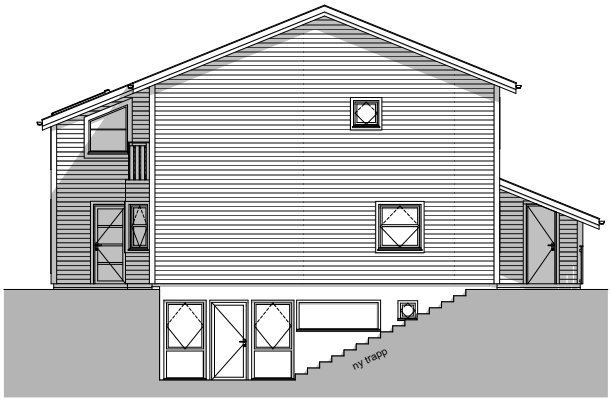


MOTTATT
30 MAI 96
BYGNINGSETATEN

JOHN BRANTS VEI 38 FASADE MOT SYD		
Petter Kongrud Siv.arkitekt MNAL, siv.ing.MNIF P.B. 148 Slemdal, 0121 Oslo T.: 22490580 F.: 22490575		Dato: 21.05.96 Mål: 1:50 2-04



Fasade Nord- uendret



Fasade Øst

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
John Brandts vei 38

TILTAKSHAVER:
William Ottestad

BYGGEPLASS:
John Brandts vei 38, 860 Oslo

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
51/75, Oslo kommune

ARKITEKT: SSH

STATUS:

- ● Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 19.3.2026

SIGN.: SSH

KONTROLL AV: -

MÅLESTOKK: **1:100** ved A3

AREALTABELL:	eks.	nytt
BRA bygning:		**– m²**
Sokkel/kjeller		*59,9 m²*
1. etasje	*79,5 m²*	
2. etasje	*73,9 m²*	
BYA totalt:		**– m²**

VÅRDAL ARKITEKTER
Kornveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:
Fasade Nord og Øst

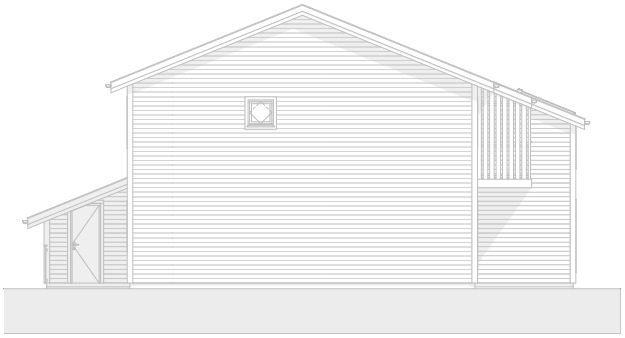
PROSJEKTNR.: 23225

TEGNINGSNR.: A40-01

BIMcloud: vaardal - BIMcloud Software as a Service/23200-23299/23225 - John Brandts vei/John Brandts vei 38 - Bistet,



Fasade Sør- uendret



Fasade Vest- uendret

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
John Brandts vei 38

TILTAKSHAVER:
William Ottestad

BYGGEPLASS:
John Brandts vei 38, 860 Oslo

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
51/75, Oslo kommune

ARKITEKT: SSH

STATUS:

- ● Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 19.3.2026

SIGN.: SSH

KONTROLL AV: -

MÅLESTOKK: **1:100** ved A3

AREALTABELL:	eks.	nytt
BRA bygning:		**– m²**
Sokkel/kjeller		*59,9 m²*
1. etasje	*79,5 m²*	
2. etasje	*73,9 m²*	
BYA totalt:		**– m²**

VÅRDAL ARKITEKTER
Kornveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

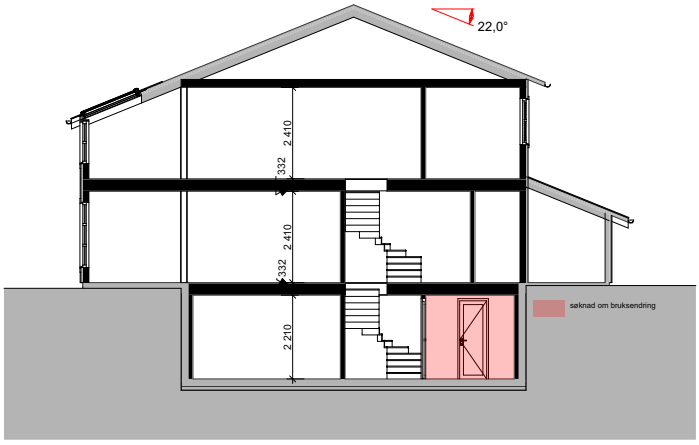
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:
Fasade Sør og Vest

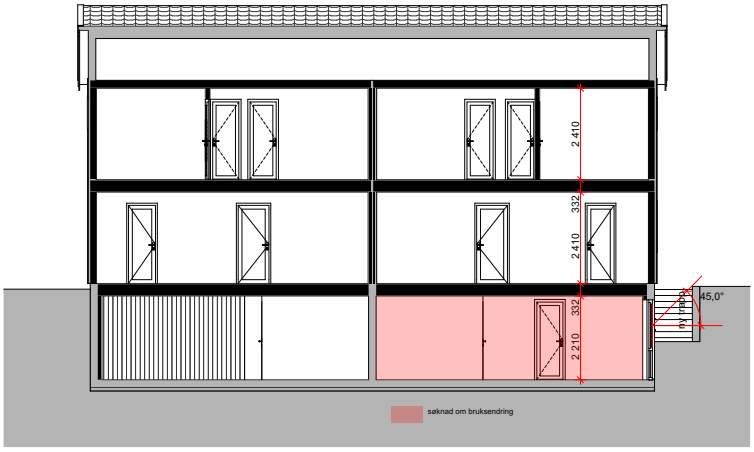
PROSJEKTNR.: 23225

TEGNINGSNR.: A40-02

BIMcloud: vaardal - BIMcloud Software as a Service/23200-23299/23225 - John Brandts vei/John Brandts vei 38 - Bistet,



Snitt A



Snitt B

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
John Brandts vei 38

TILTAKSHAVER:
William Ottestad

BYGGEPLASS:
John Brandts vei 38, 860 Oslo

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
51/75, Oslo kommune

ARKITEKT: SSH

STATUS:

- ● Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 19.3.2026

SIGN.: SSH

KONTROLL AV: -

MÅLESTOKK: **1:100** ved A3

AREALTABELL:	eks.	nytt
BRA bygning:		**– m²**
Sokkel/kjeller		*59,9 m²*
1. etasje	*79,5 m²*	
2. etasje	*73,9 m²*	
BYA totalt:		**– m²**

VÅRDAL ARKITEKTER
Kornveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:
Snitt A og B

PROSJEKTNR.: 23225

TEGNINGSNR.: A30-01

BIMcloud - vaardal - BIMcloud Software as a Service/23200-23299/23225 - John Brandts vei/John Brandts vei 38 - Bistet,



1:100 Kjeller

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
John Brandts vei 38

TILTAKSHAVER:
William Ottestad

BYGGEPLASS:
John Brandts vei 38, 860 Oslo

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
51/75, Oslo kommune

ARKITEKT: SSH

STATUS:

- ● Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 19.3.2026

SIGN.: SSH

KONTROLL AV: -

MÅLESTOKK: **1:100** ved A3

AREALTABELL:

BRA bygning:	**213,3 m²**
Sokkel/kjeller	*59,9 m²*
1. etasje	*79,5 m²*
2. etasje	*73,9 m²*
BYA totalt:	**– m²**

VÅRDAL ARKITEKTER
Komiveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

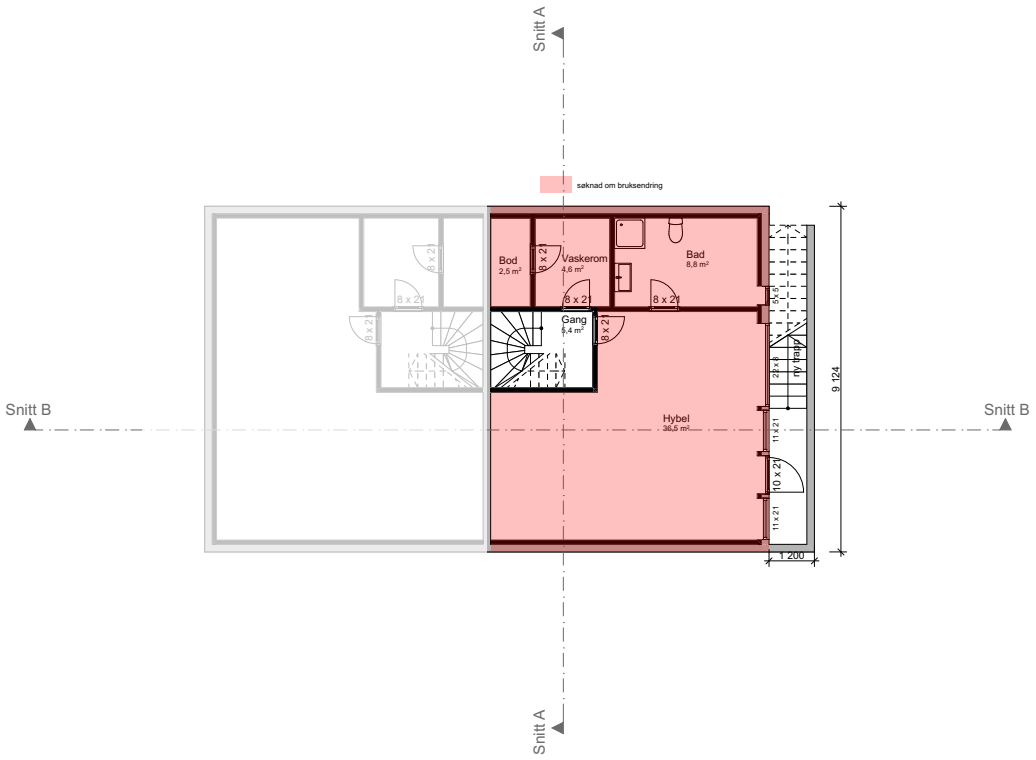
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:
Plan U.etasje

PROSJEKTNR.: 23225

TEGNINGSNR.: A20-01

BIMcloud: vaardal - BIMcloud Software as a Service/23200-23299/23225 - John Brandts vei/John Brandts vei 38 - Bistet,



1:100 Kjeller

REVISJON:

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
John Brandts vei 38

TILTAKSHAVER:
William Ottestad

BYGGEPLASS:
John Brandts vei 38, 860 Oslo

G.NR/B.NR - KOMMUNE:
51/75, Oslo kommune

ARKITEKT: SSH

STATUS:

- ● Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 19.3.2026

SIGN.: SSH

KONTROLL AV: -

MÅLESTOKK: **1:100** ved A3

AREALTABELL:	eks.	nytt
BRA bygning:		**– m²**
Sokkel/kjeller		*59,9 m²*
1. etasje	*79,5 m²*	
2. etasje	*73,9 m²*	
BYA totalt:		**– m²**

VÅRDAL ARKITEKTER
Komiveien 1, 3157 BARKÅKER
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

TEGNING:
Plan U.etasje

PROSJEKTNR.: 23225

TEGNINGSNR.: A20-01

BIMcloud: vaardal - BIMcloud Software as a Service/23200-23299/23225 - John Brandts vei/John Brandts vei 38 - Bistet,

Tinglysingsstempel DAGBOKFØRT

19.FEB.85 009966

BYSKRIVEREN I OSLO

Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. **51**	Bnr. **75**	Fnr.	Kommune **OSLO**

2. Eier	Navn Erling Brandt Kjelsen og Trygve Brandt Kjelsen **v/advokat Trygve Merckoll** **fullmaktsnr. 326**	Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[x] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Lik for alle seksjoner

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] seksjoneringen gjelder ~~xxxxxxxx~~t bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1/55	21	B	1/55
2	B	1/55	22	B	1/55
3	B	1/55	23	B	1/55
4	B	1/55	24	B	1/55
5	B	1/55	25	B	1/55
6	B	1/55	26	B	1/55
7	B	1/55	27	B	1/55
8	B	1/55	28	B	1/55
9	B	1/55	29	B	1/55
10	B	1/55	30	B	1/55
11	B	1/55	31	B	1/55
12	B	1/55	32	B	1/55
13	B	1/55	33	B	1/55
14	B	1/55	34	B	1/55
15	B	1/55	35	B	1/55
16	B	1/55	36	B	1/55
17	B	1/55	37	B	1/55
18	B	1/55	38	B	1/55
19	B	1/55	39	B	1/55
20	B	1/55	40	B	1/55
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	for Erling Brandt Kjelsen og Trygve Brandt Kjelsen
Sted	TRYGVE MERCK[illegible] ADVOKAT M.N.A.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

Tinglysingsstempel

Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 51	Bnr. 75	Fnr.	Kommune OSLO

2. Eier

Navn — Fødselsdato (dag, mnd., år)

Erling Brandt Kjelsen og Trygve Brandt Kjelsen
v/advokat Trygve Merckoll
fullmaktsnr. 326

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[x] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Lik for alle seksjoner

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke ~~tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse~~ (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
41	B	1/55	21		
42	B	1/55	22		
43	B	1/55	23		
44	B	1/55	24		
45	B	1/55	25		
46	B	1/55	26		
47	B	1/55	27		
48	B	1/55	28		
49	B	1/55	29		
50	B	1/55	30		
51	B	1/55	31		
52	B	1/55	32		
53	B	1/55	33		
54	B	1/55	34		
55	B	1/55	35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		55/55	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst **Alle sameiere er forpliktet til å være medlem i en Sameierforening. Sameierforeningen forbeholder panterett for inntil kr.10000,- kroner titusen 00/100 - i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og særpålegg til vedkommende seksjon.Denne panterett skal haprioritet etter 100% av første kjøpesum for seksjonen, og har ikke opptrinnsrett.Senere har sameierforeningen v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av godkjent verditakst.**

Dato: Oslo

Sted: 1/11-84

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: for Erling Brandt Kjelsen og Trygve Brandt Kjelsen

fullmaktsnr. 326

TRYGVE MERCKOLL
ADVOKAT M.N.A.

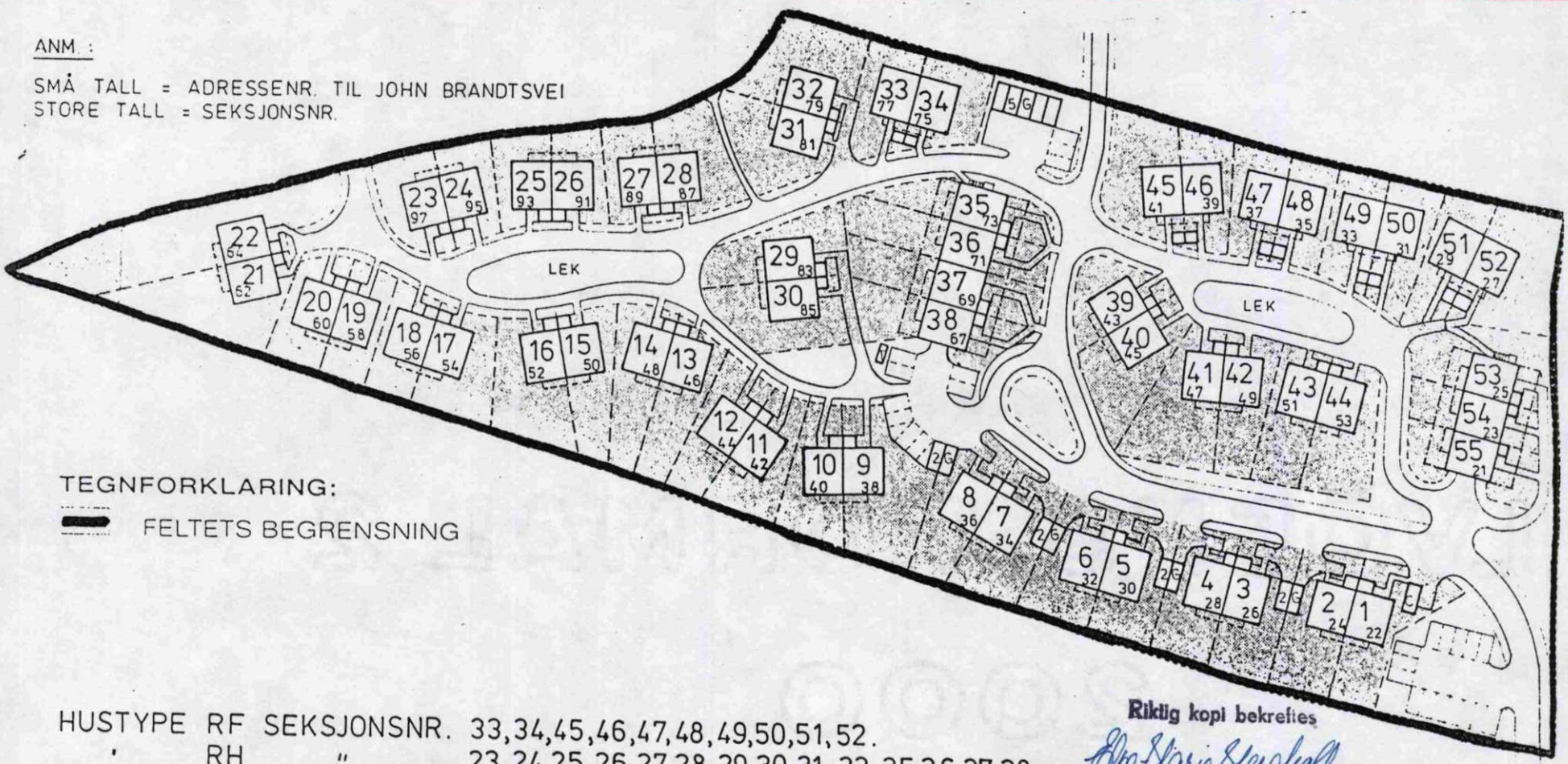
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Trygve Merckoll	Rosenkrantzgt.22 0160 Oslo 1	422720

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/9966/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-20 15:02

ANM.:

SMÅ TALL = ADRESSENR. TIL JOHN BRANDTSVEI
STORE TALL = SEKSJONSNR.



TEGNFORKLARING:

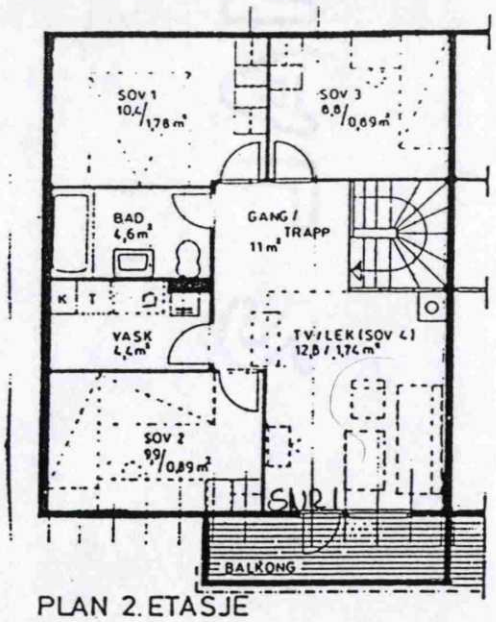
FELTETS BEGRENSNING

HUSTYPE RF SEKSJONSNR. 33,34,45,46,47,48,49,50,51,52.
" RH " 23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,35,36,37,38, 39,40,41,42,43,44,53,54,55.
" RHm/K " 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, 19,20,21, og 22.

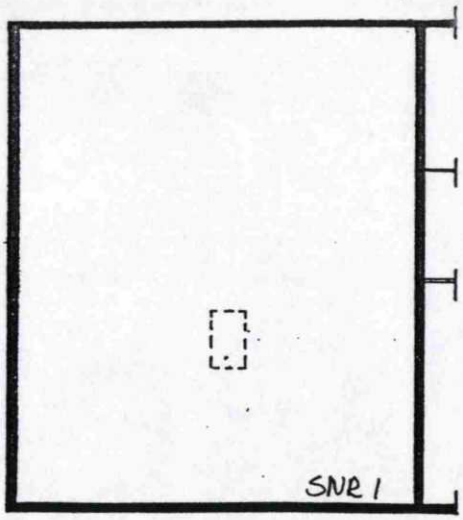
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

SITUASJONSKART MED SEKSJONSNR.

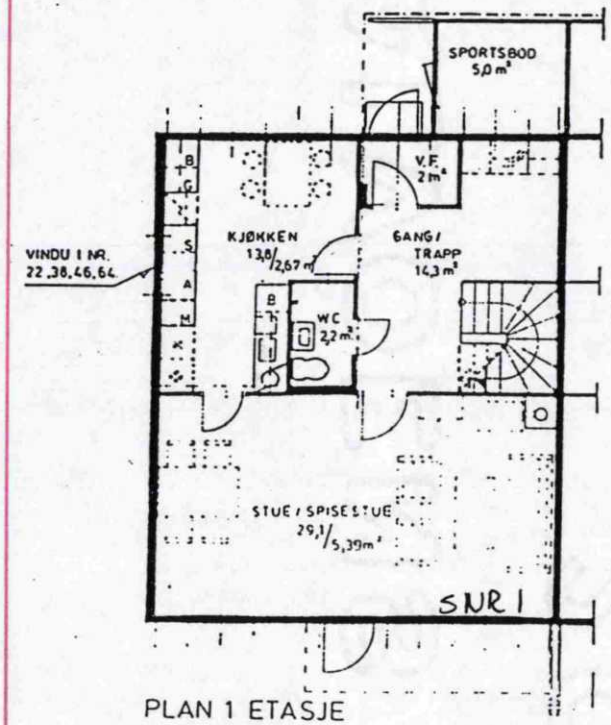
Side 5 av 76



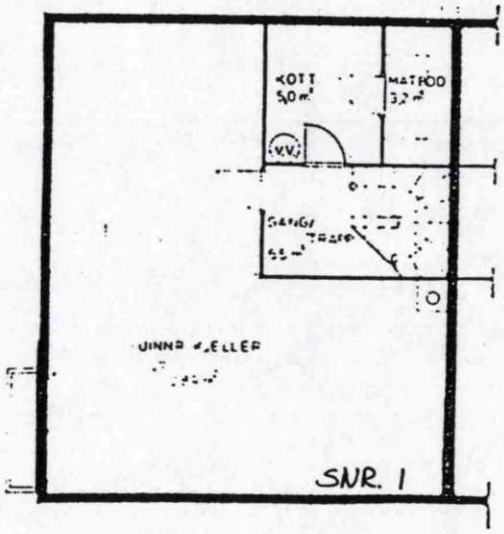
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

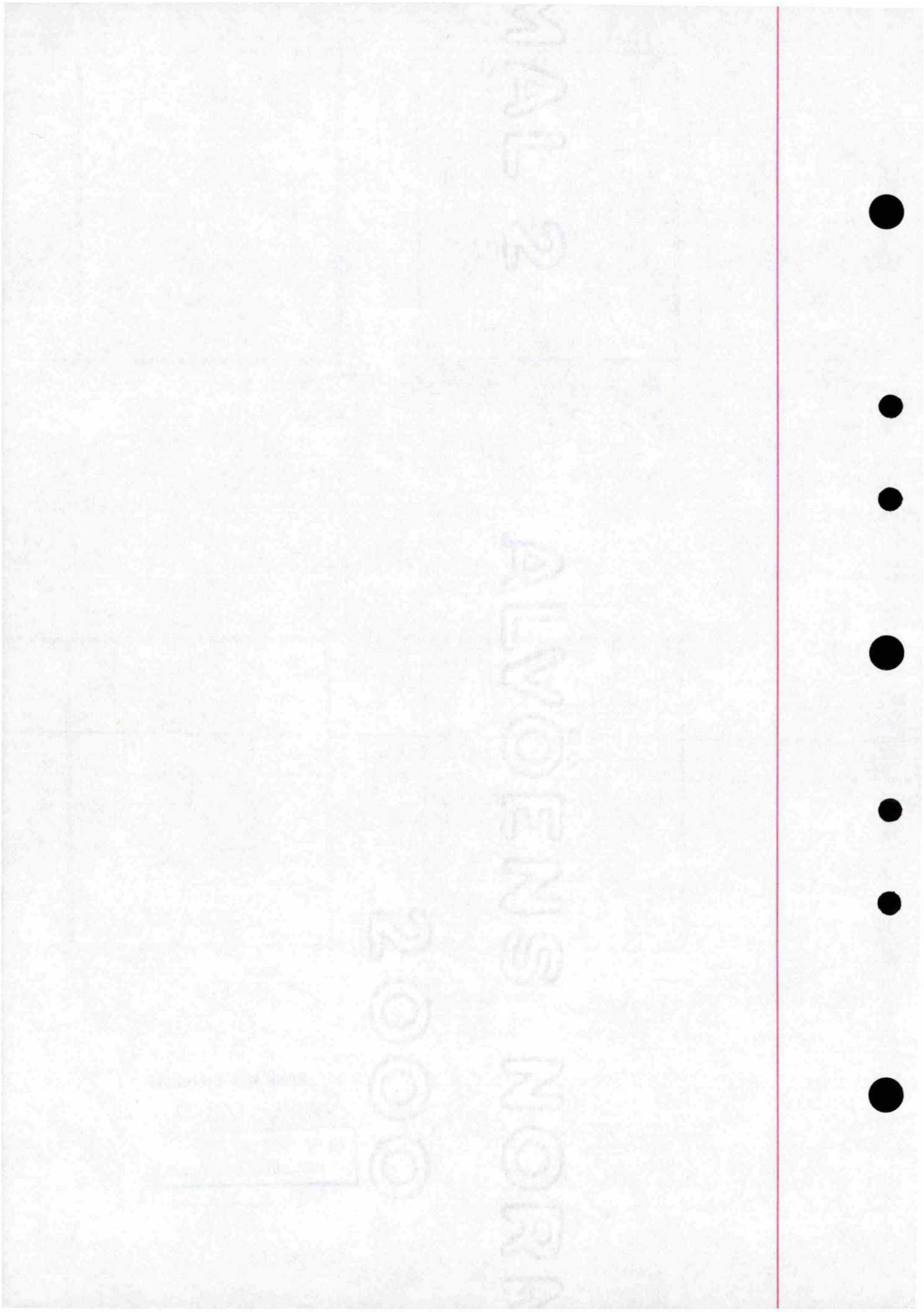


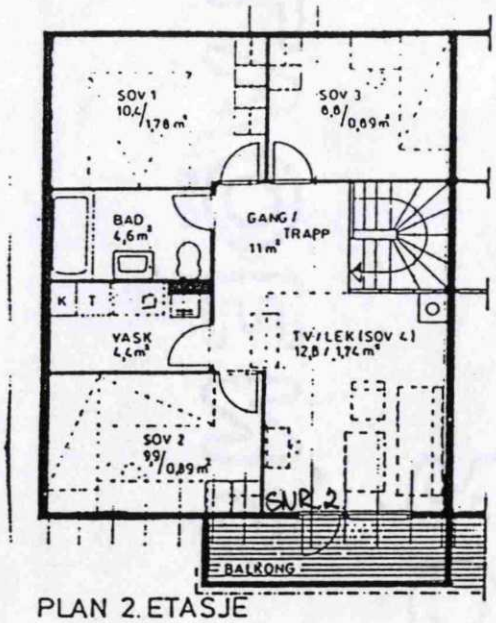
PLAN KJELLER

Hustype RHm / K.

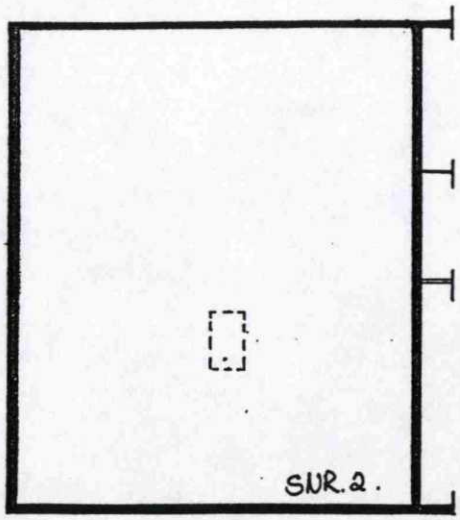
SEKSJONSNR. 1

Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

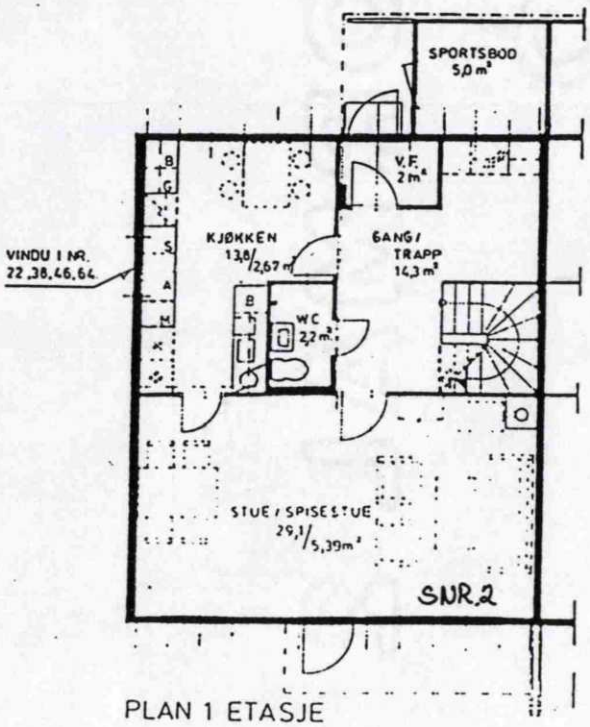




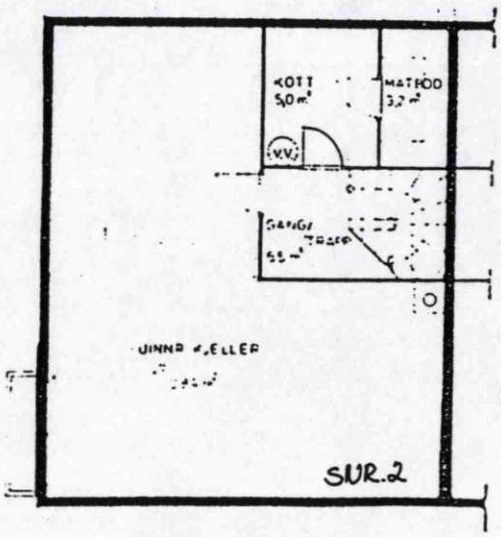
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

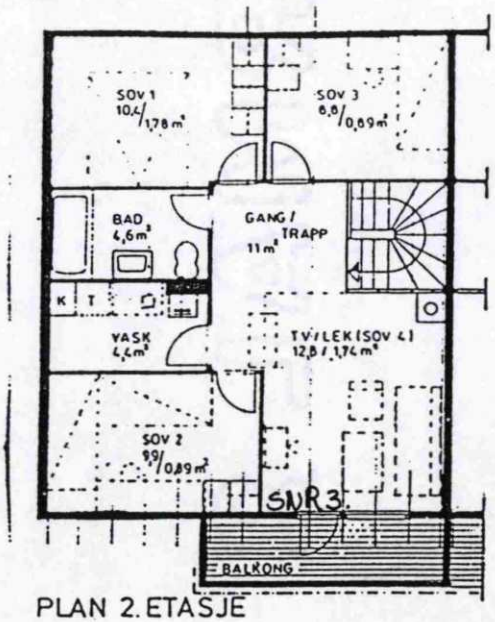


PLAN KJELLER

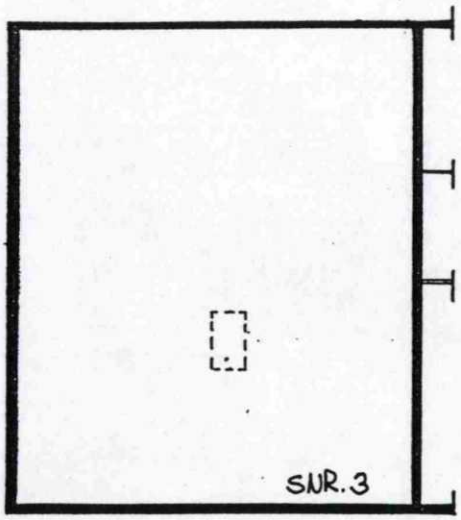
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RHm / K.

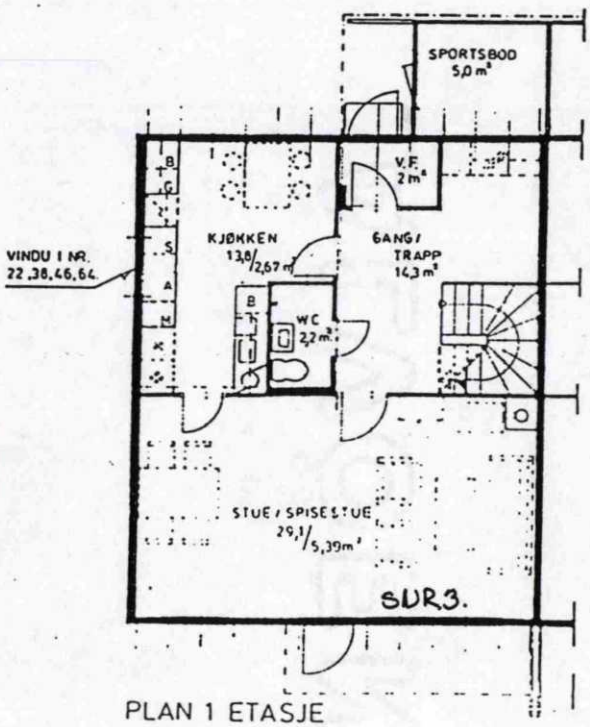
SEKSJONSNR. 2



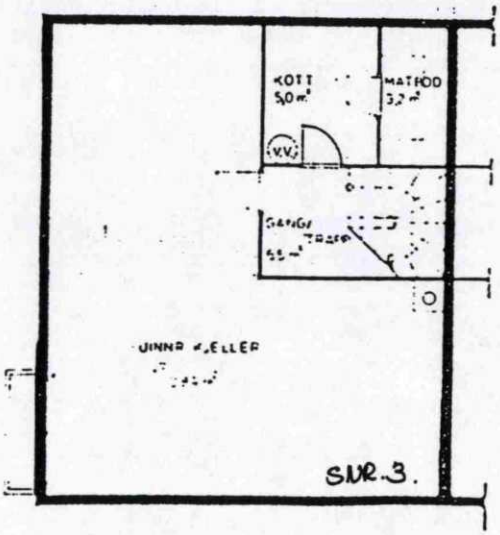
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

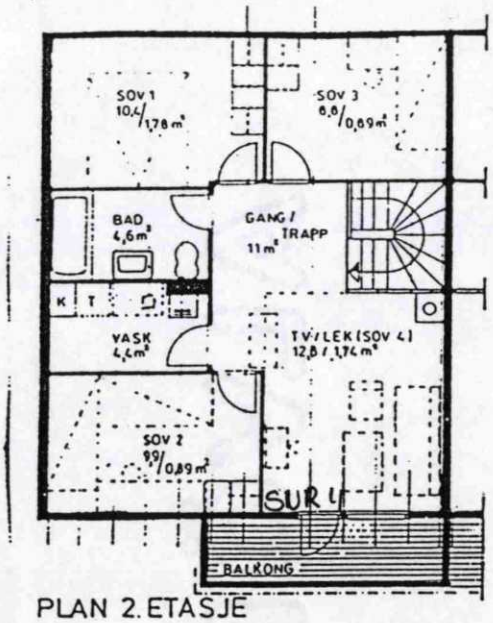


PLAN KJELLER

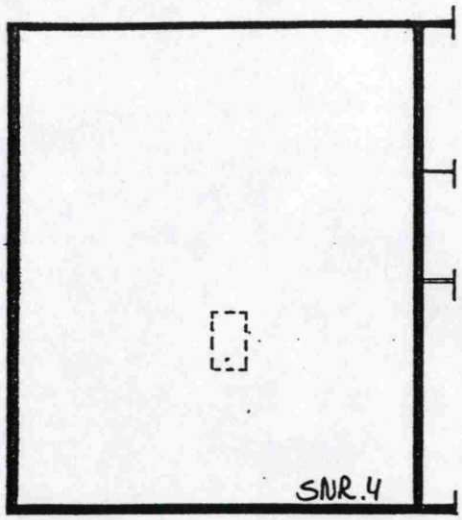
Hustype RHm / K.

SEKSJONSNR. 3

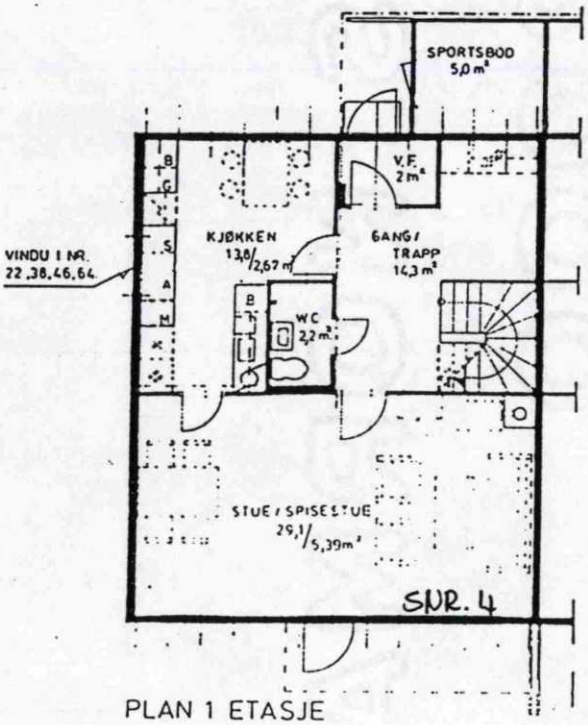
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig



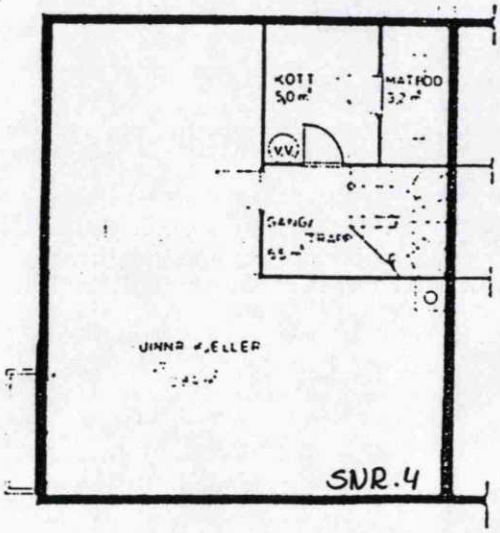
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

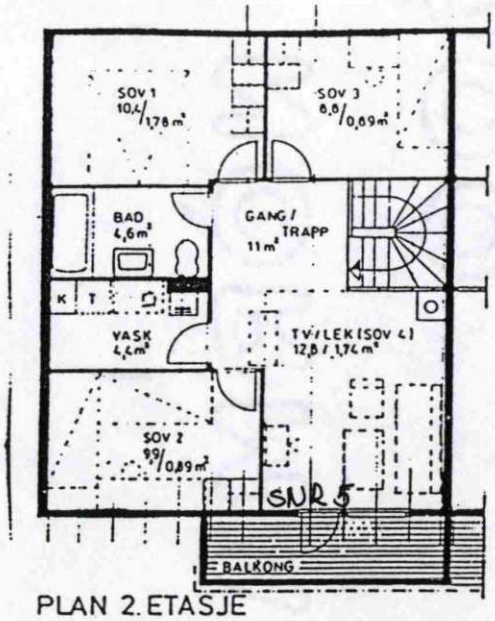


PLAN KJELLER

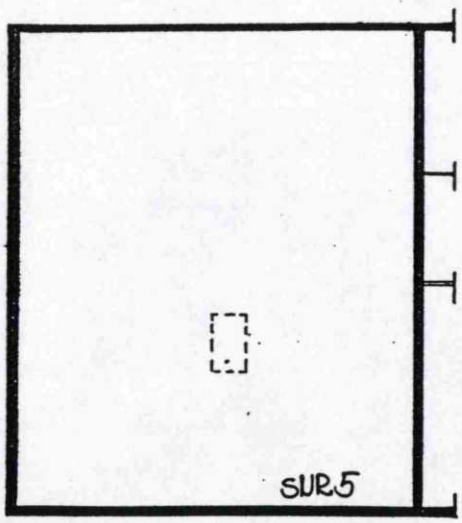
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RHm / K.

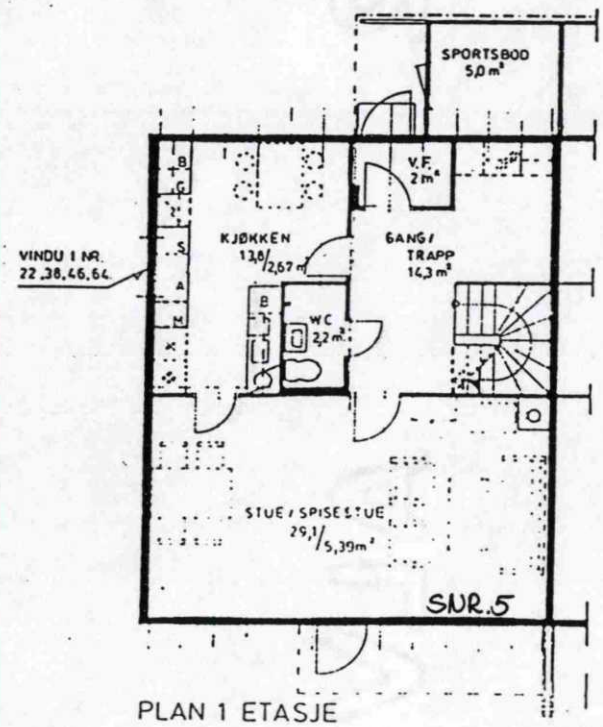
SEKSJONSNR. 4



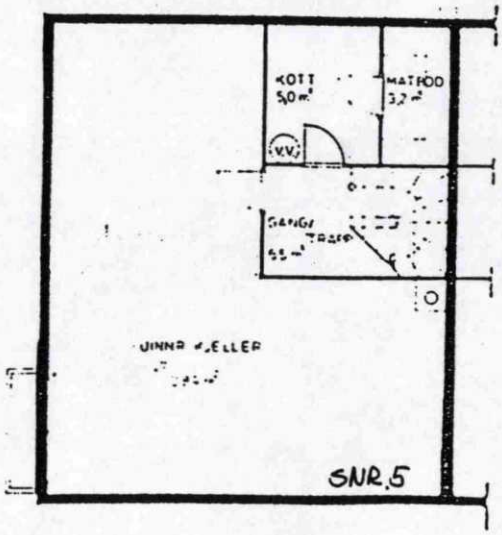
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

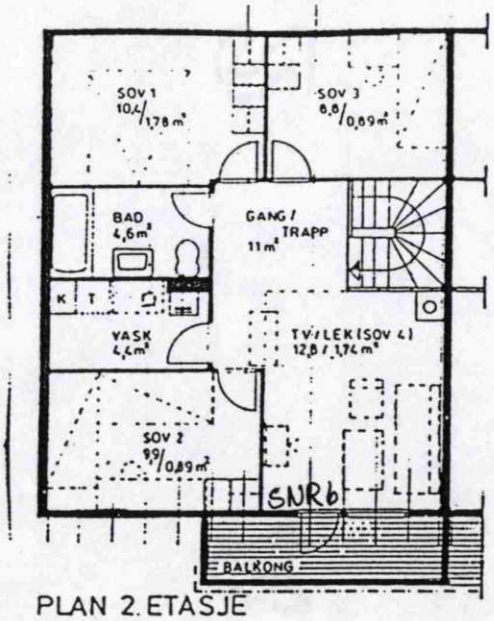


PLAN KJELLER

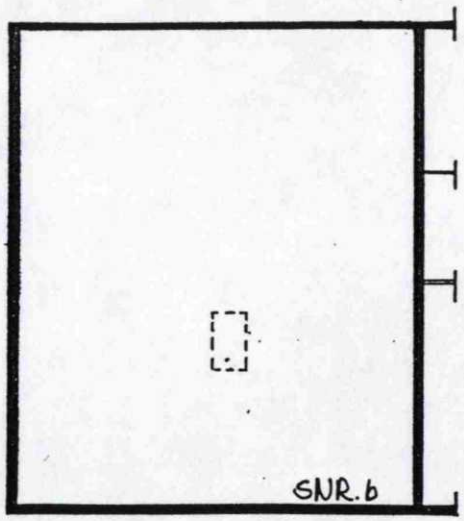
Hustype RHm / K.

SEKSJONSNR. 5

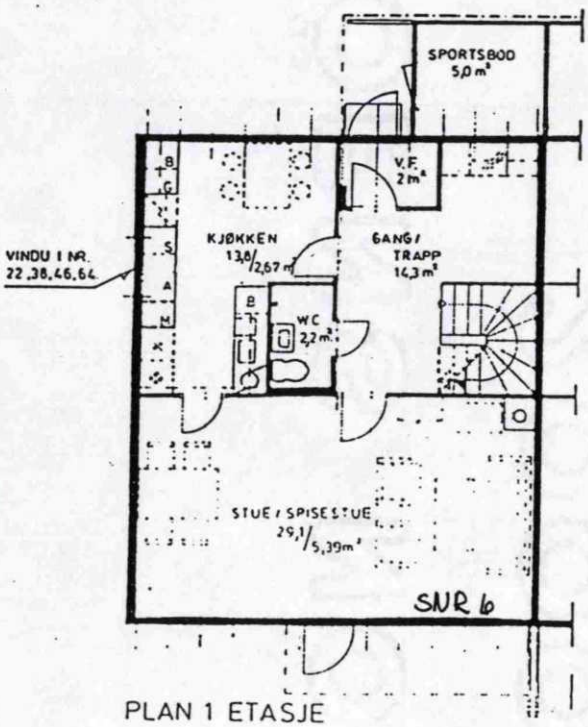
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig



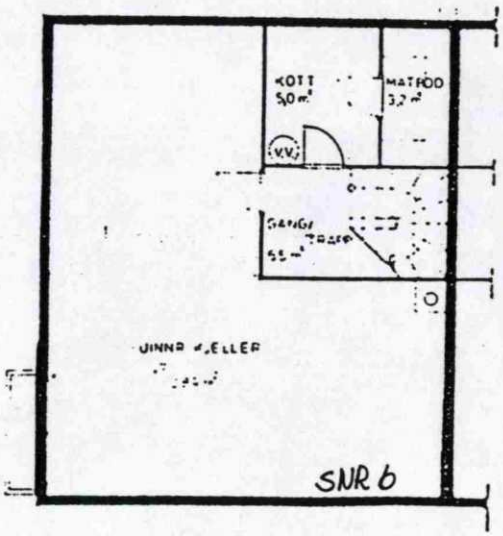
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

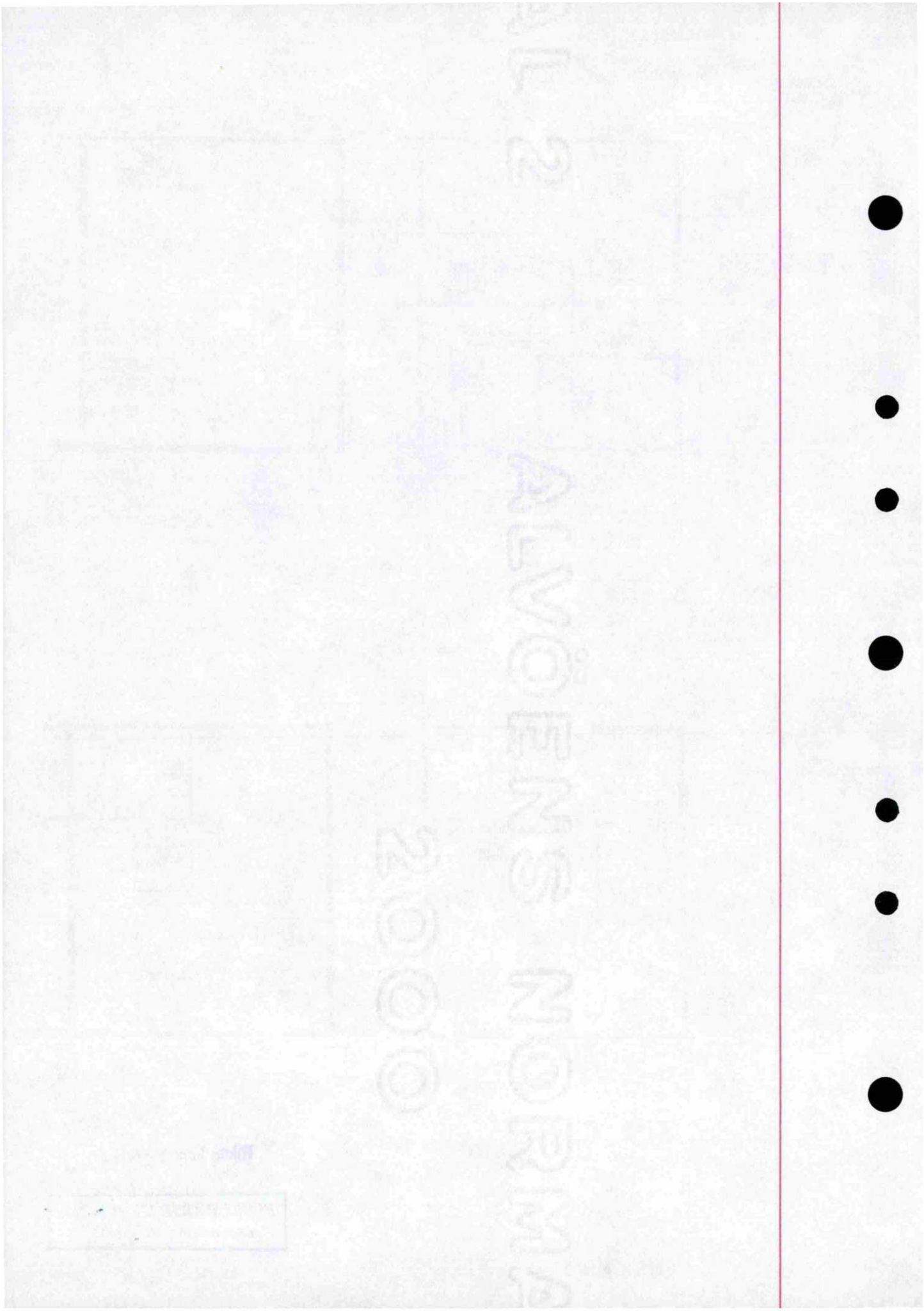


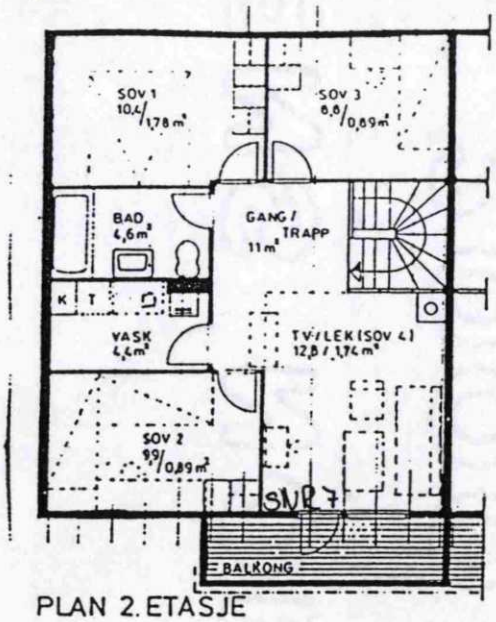
PLAN KJELLER

Hustype RHm / K.

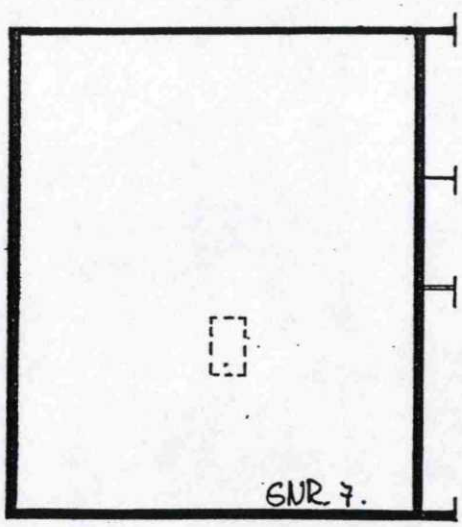
SEKSJONSNR. 6

Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

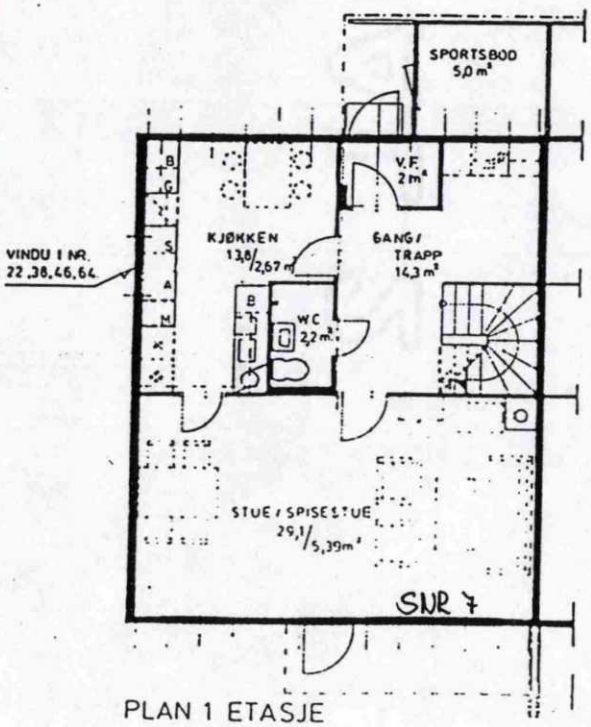




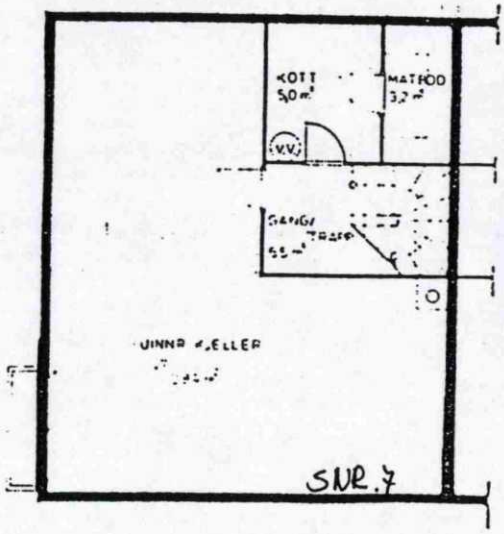
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

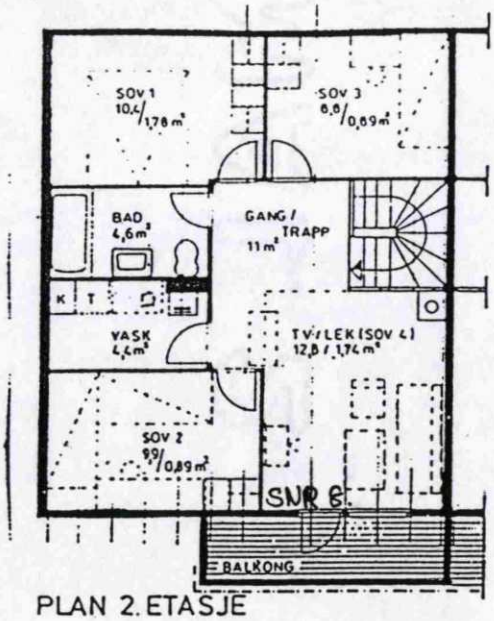


PLAN KJELLER

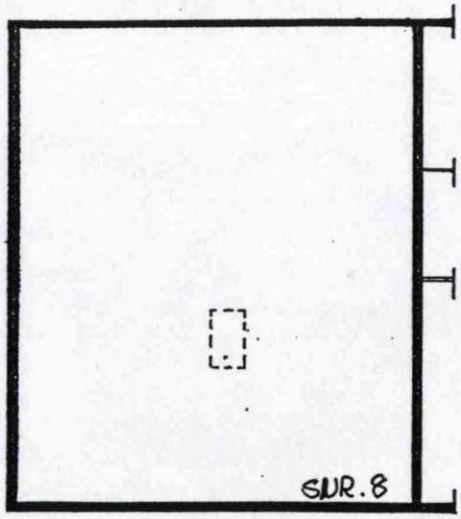
Hustype RHm / K.

SEKSJONSNR. 7

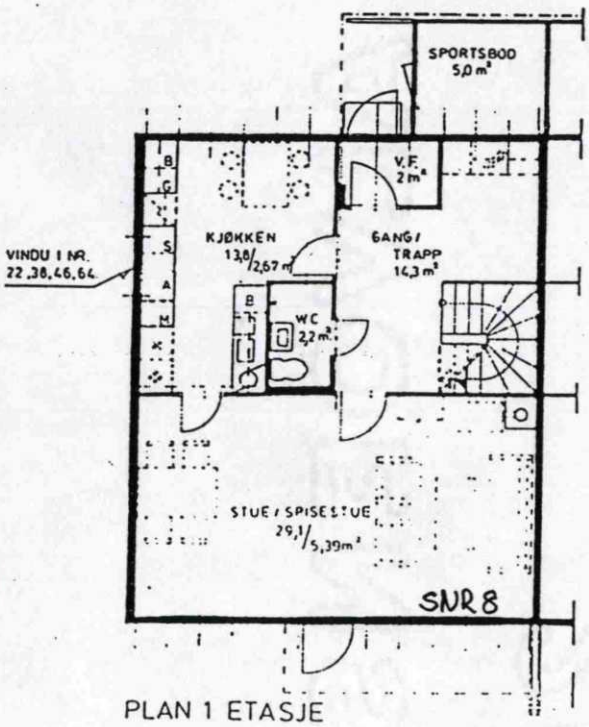
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig



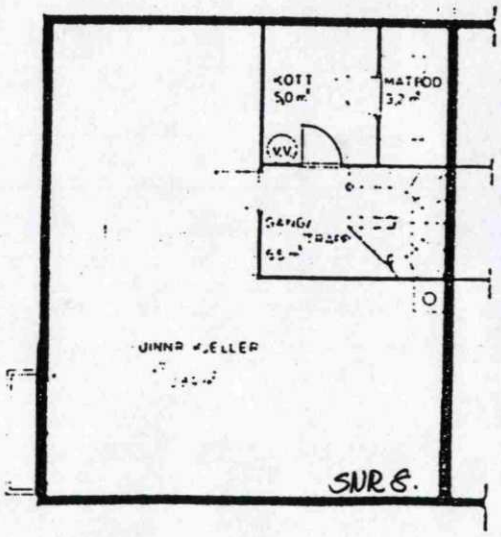
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

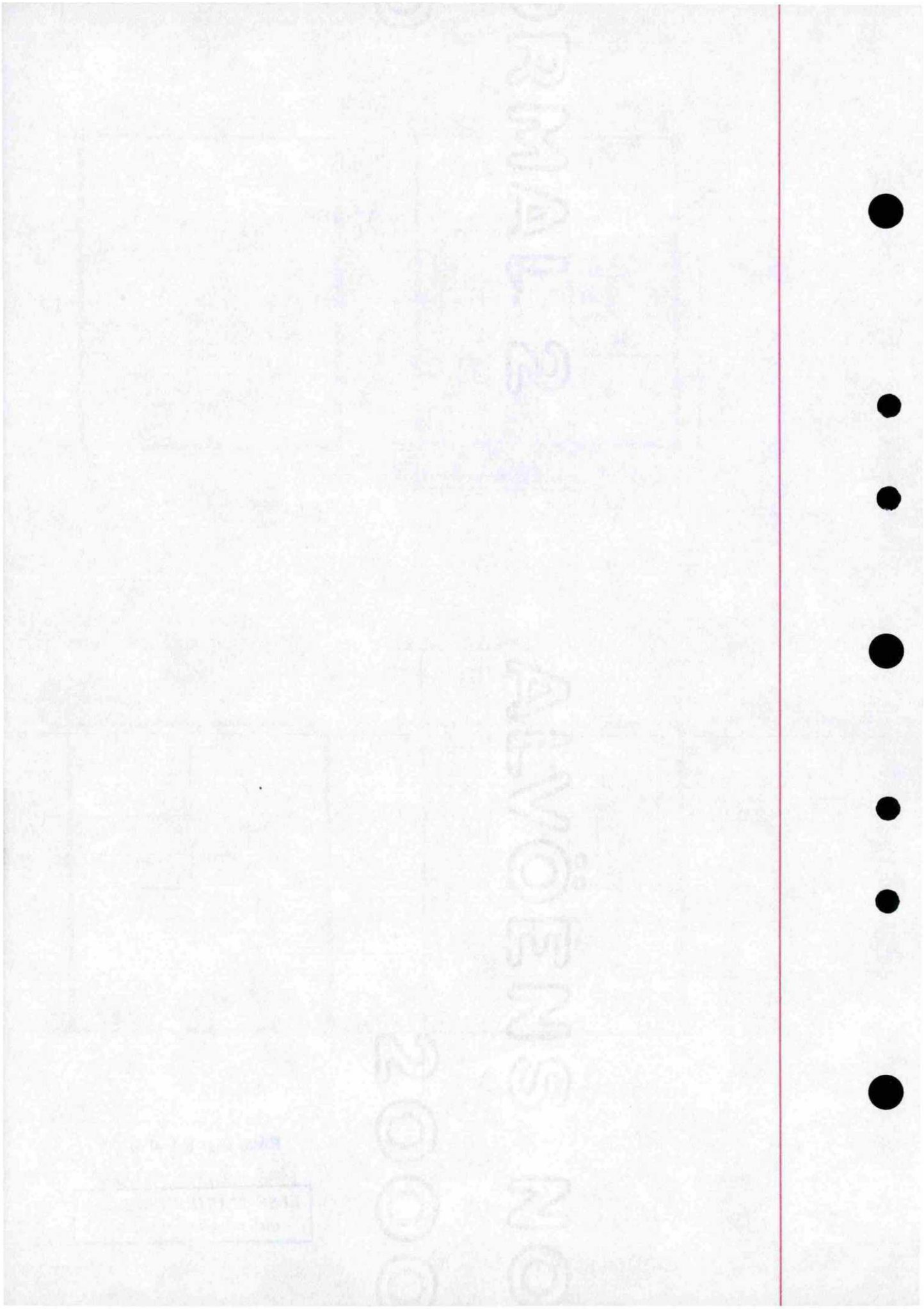


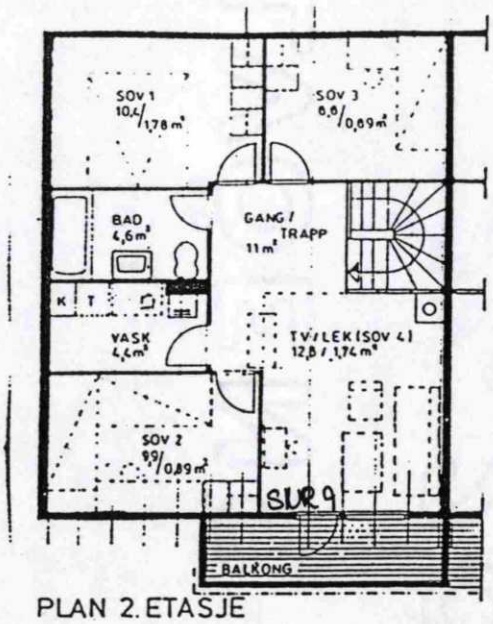
PLAN KJELLER

Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

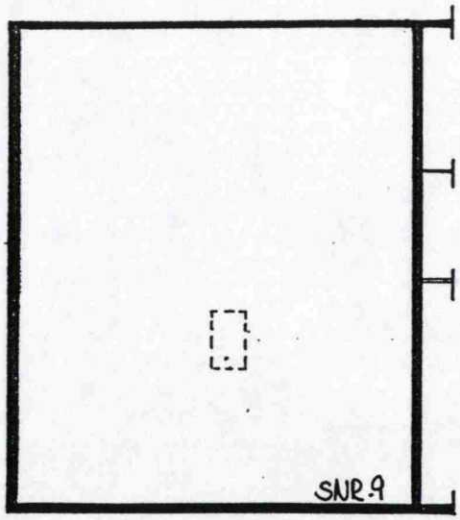
Hustype RHm / K.

SEKSJONSNR. 8

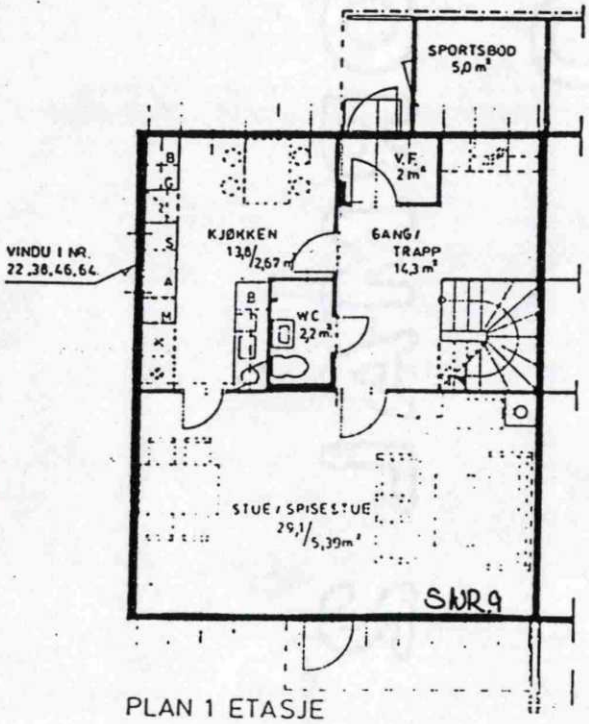




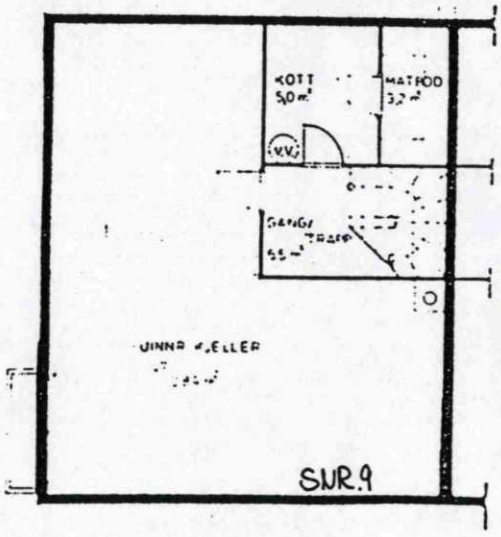
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

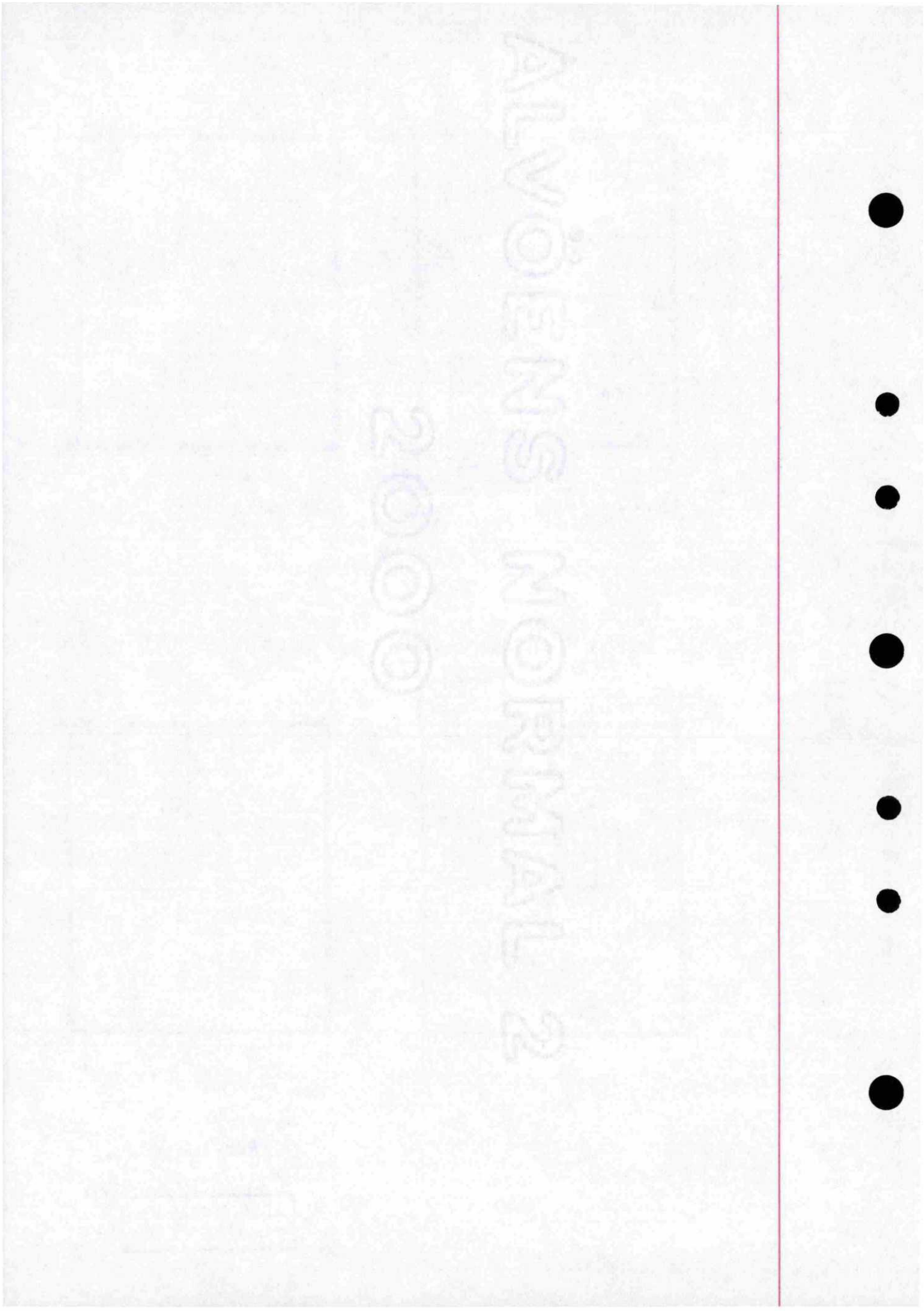


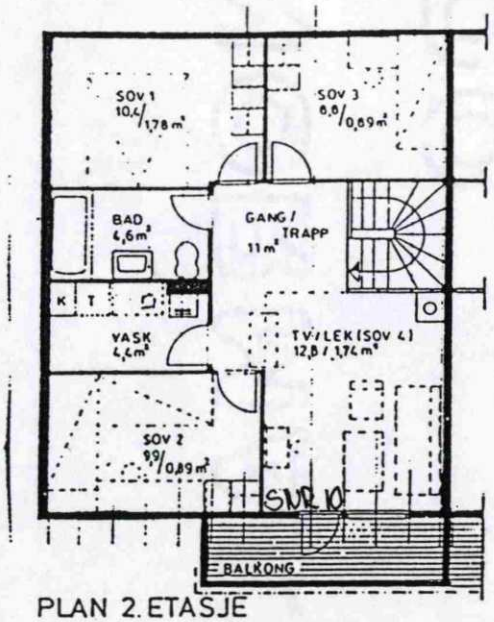
PLAN KJELLER

Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

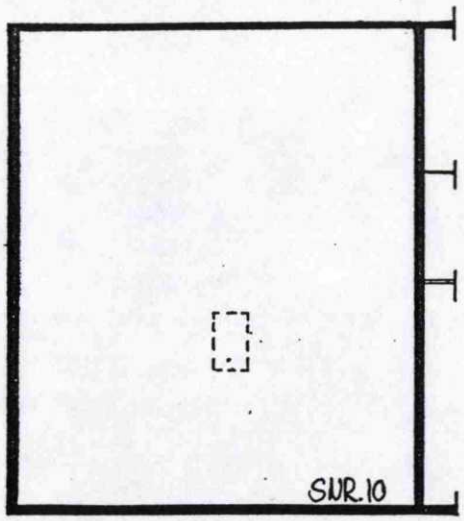
Hustype RHm / K.

SEKSJONSNR. 9

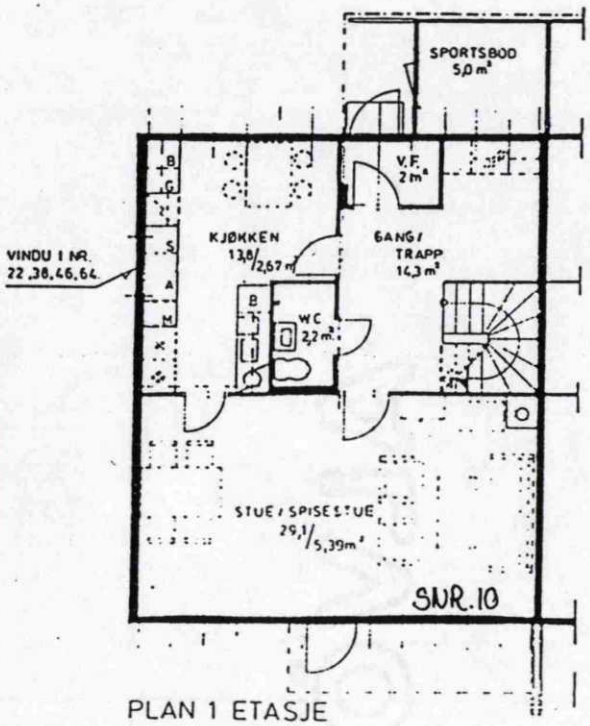

ARVEFØRINGSINSTRUKS



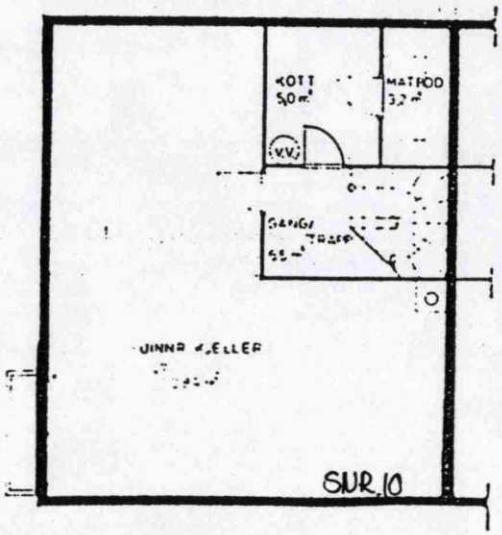
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

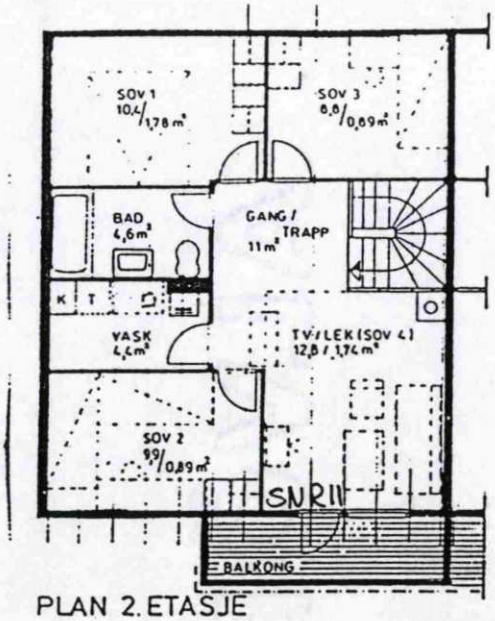


PLAN KJELLER

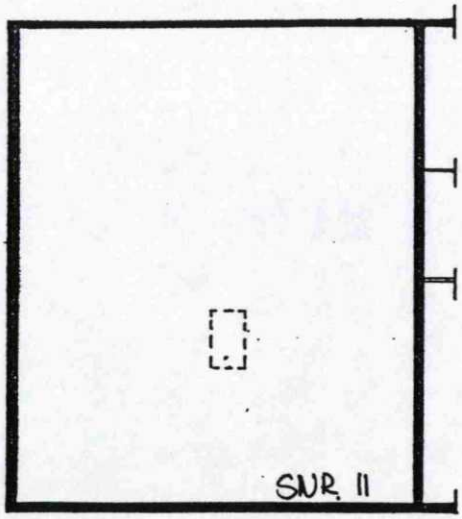
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RHm / K.

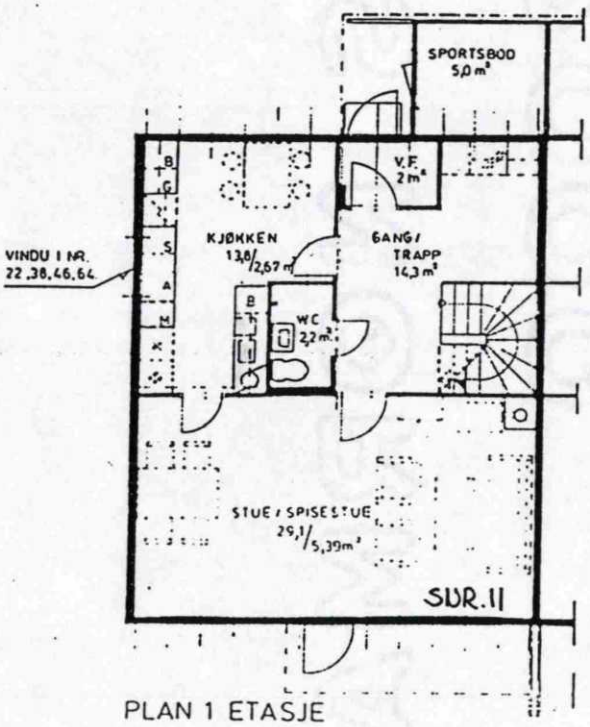
SEKSJONSNR. 10



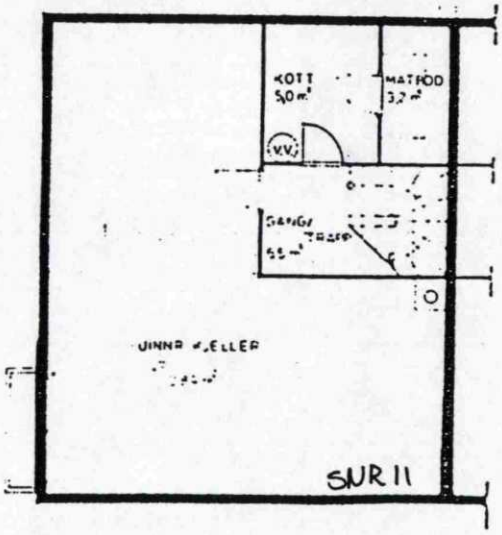
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

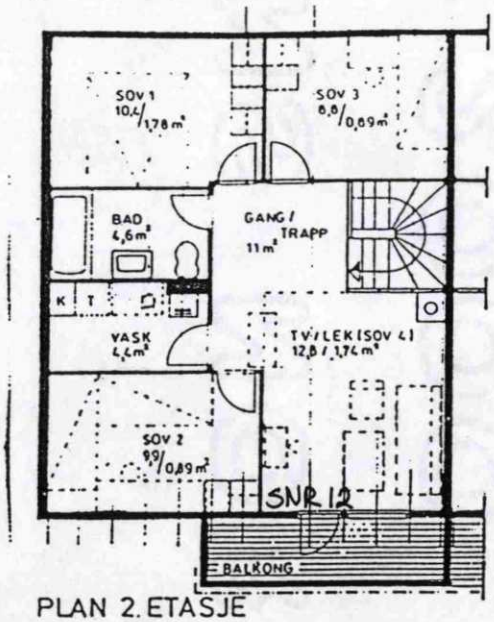


PLAN KJELLER

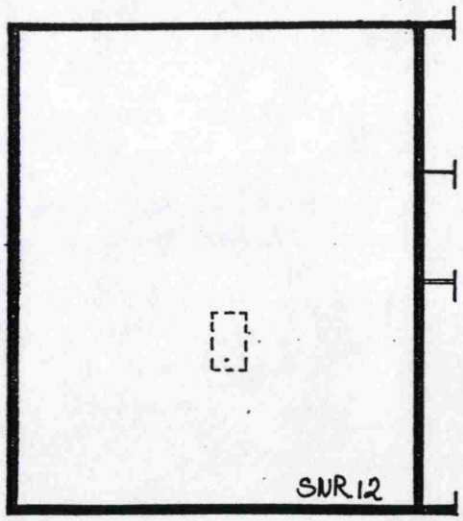
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merck Jll
ELSE-MARIE MERCK JLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RHm / K.

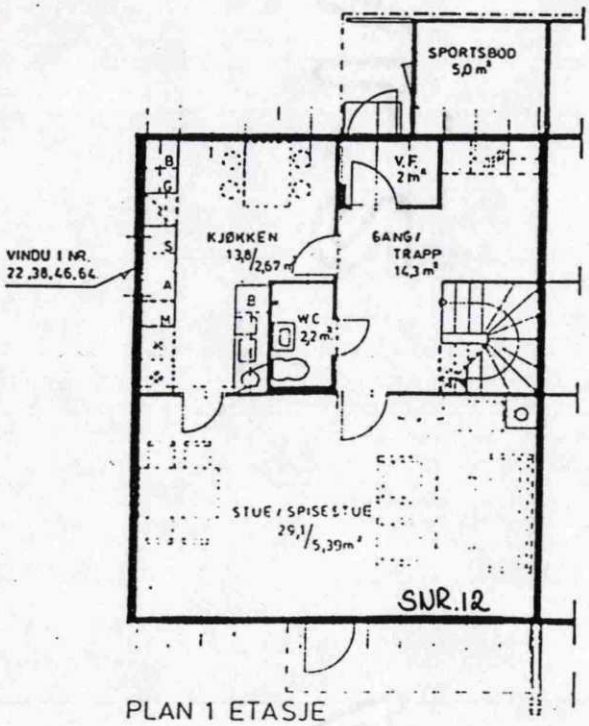
SEKSJONSNR. 11



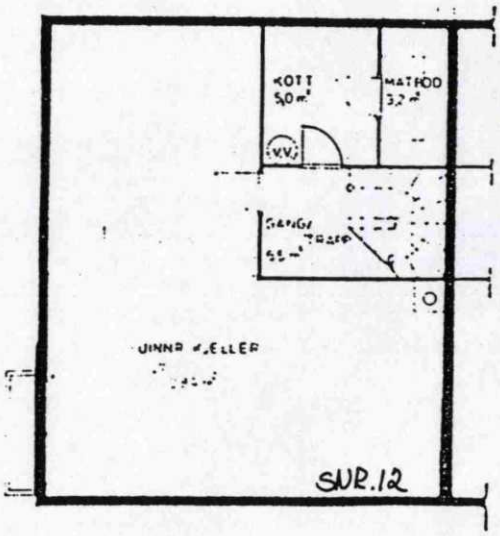
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

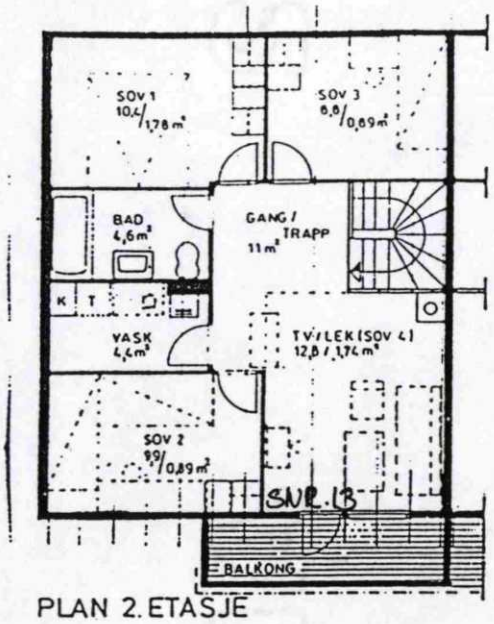


PLAN KJELLER

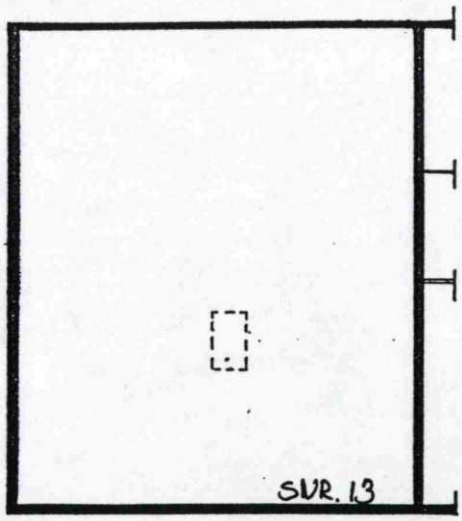
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RHm / K.

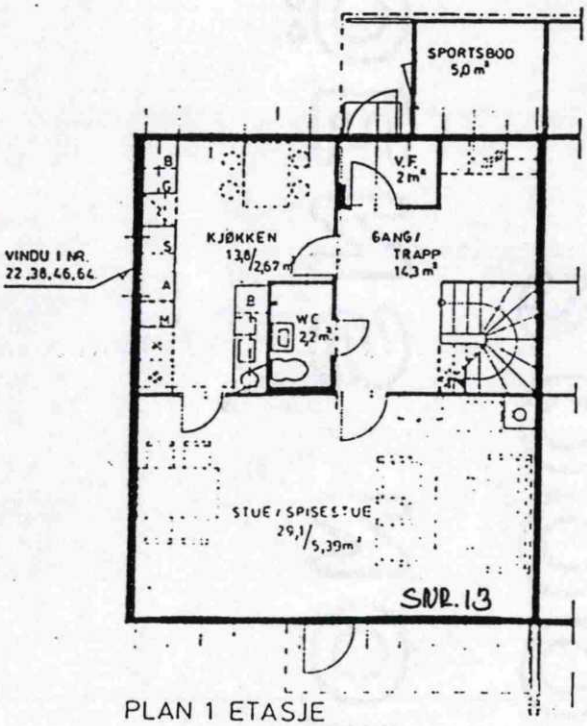
SEKSJONSNR. 12



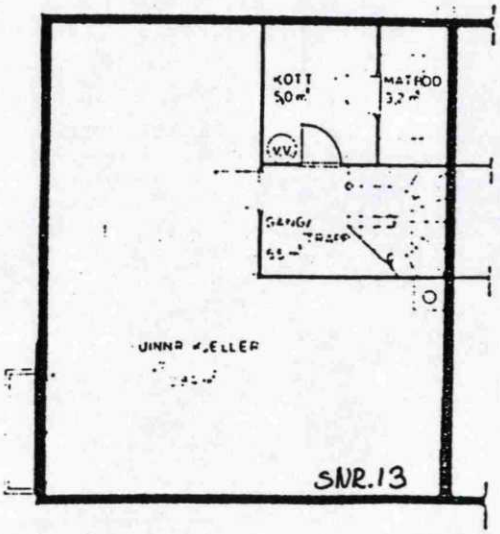
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

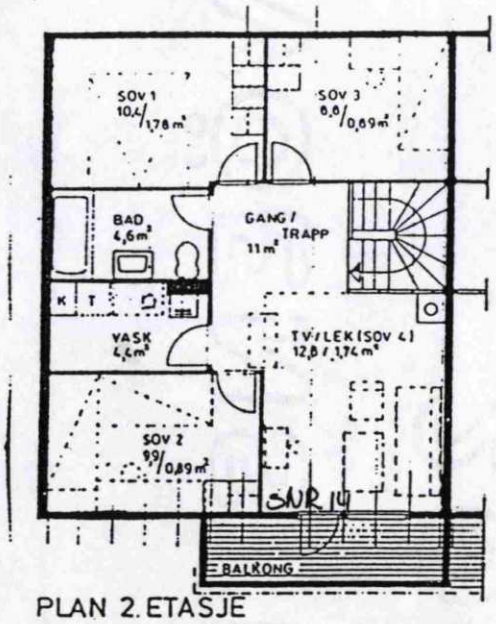


PLAN KJELLER

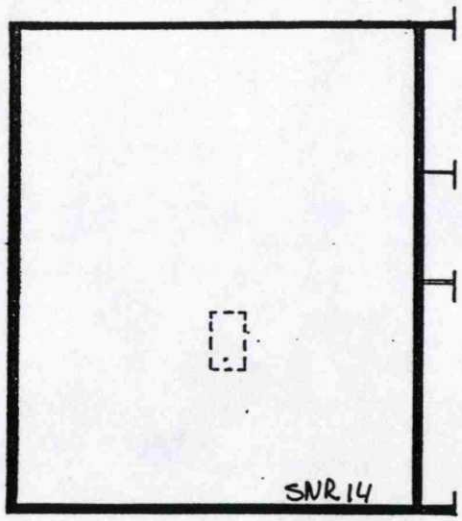
Hustype RHm / K.

SEKSJONSNR. 13

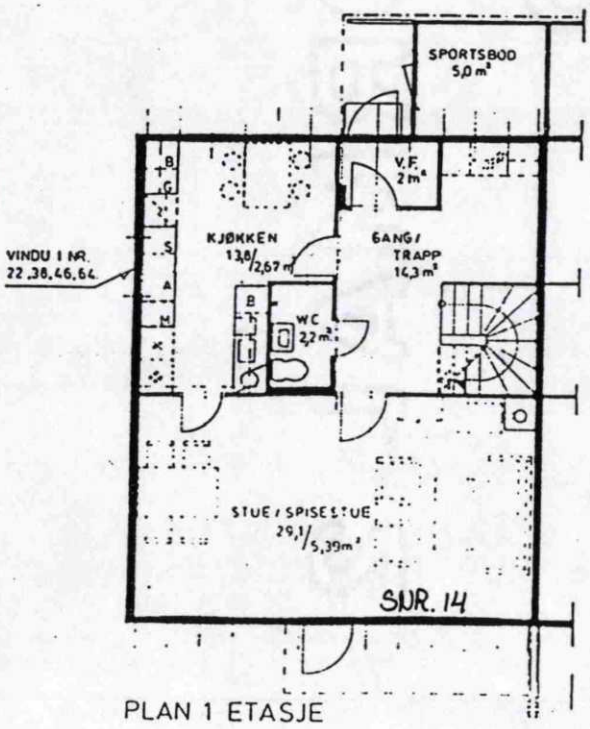
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig



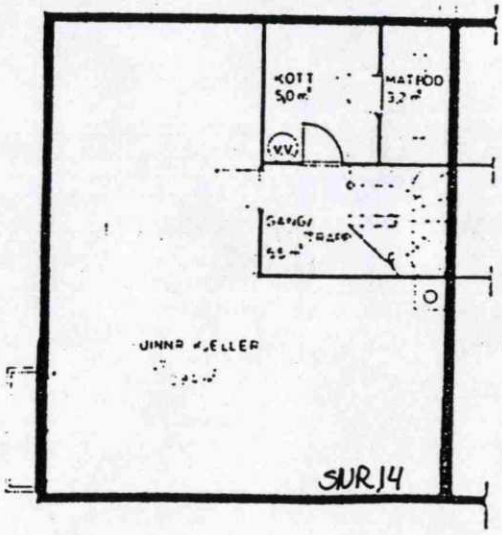
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

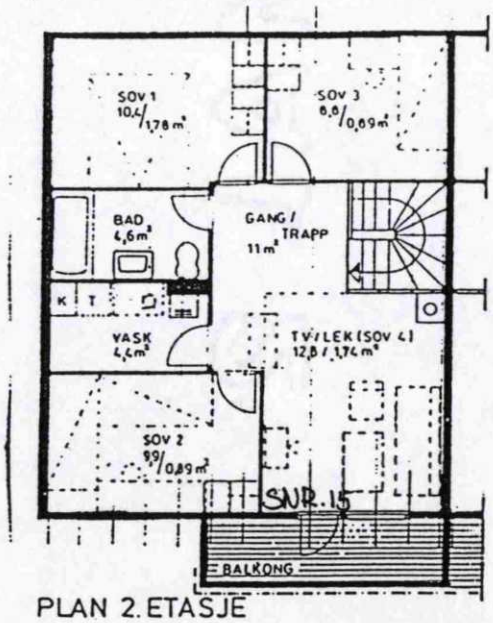


PLAN KJELLER

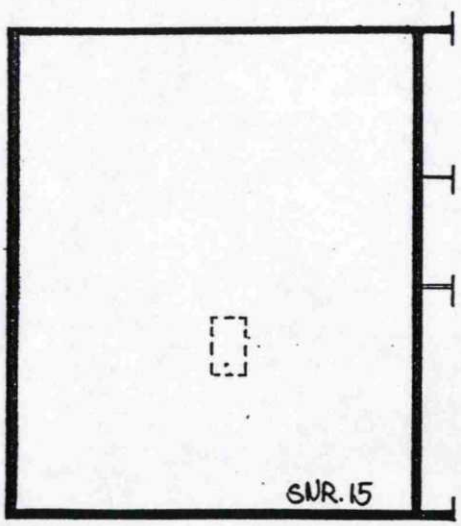
Hustype RHm / K.

SEKSJONSNR. 14

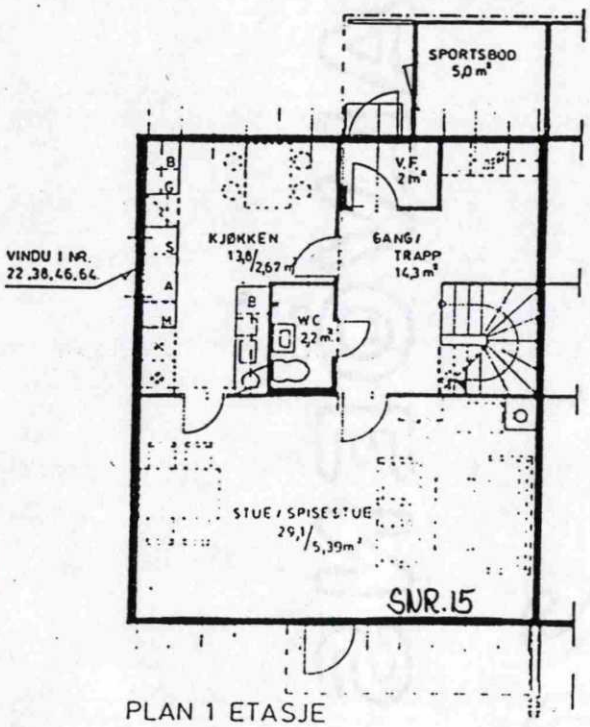
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig



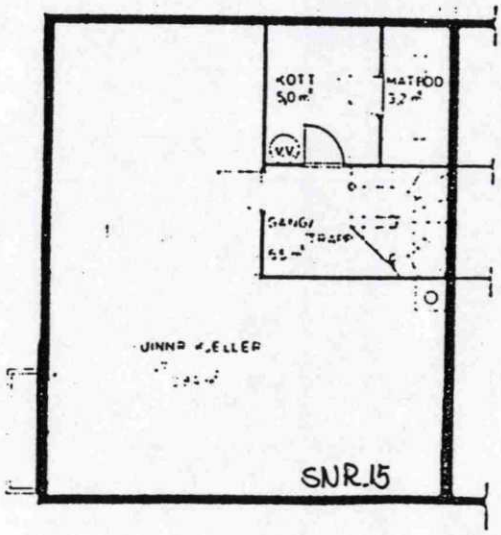
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

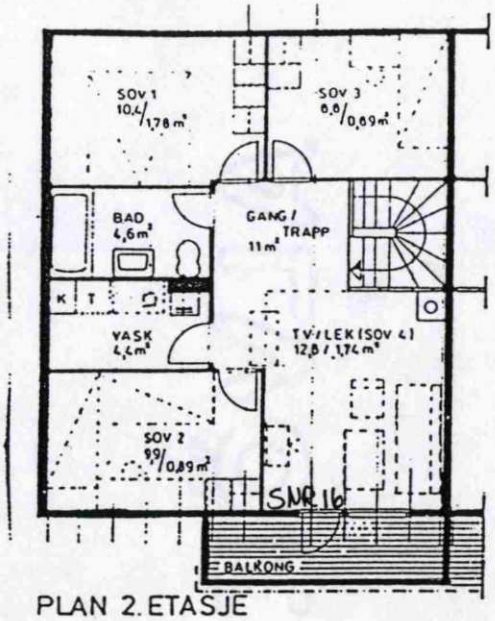


PLAN KJELLER

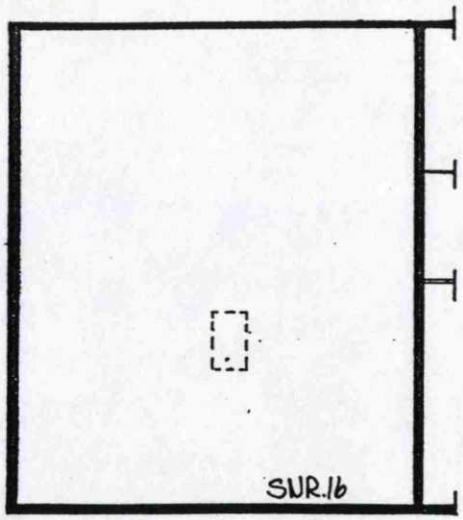
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckall
ELSE-MARIE MERCK
aut. advokatfullmektig

Hustype RHm / K.

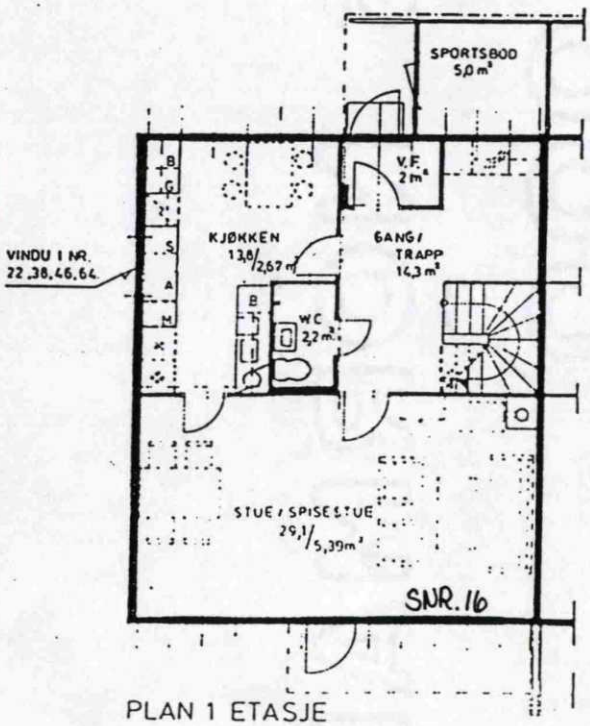
SEKSJONSNR. 15



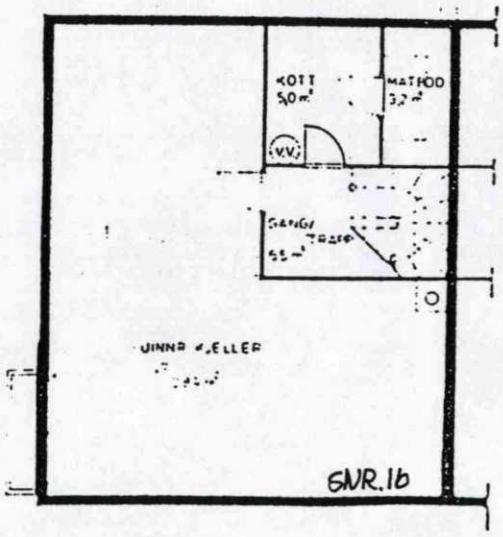
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

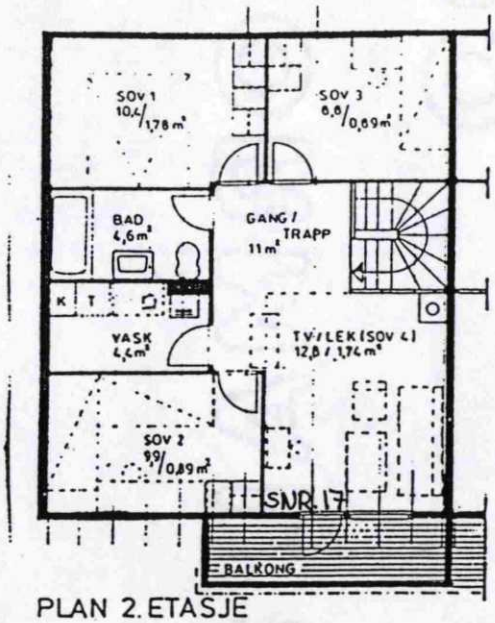


PLAN KJELLER

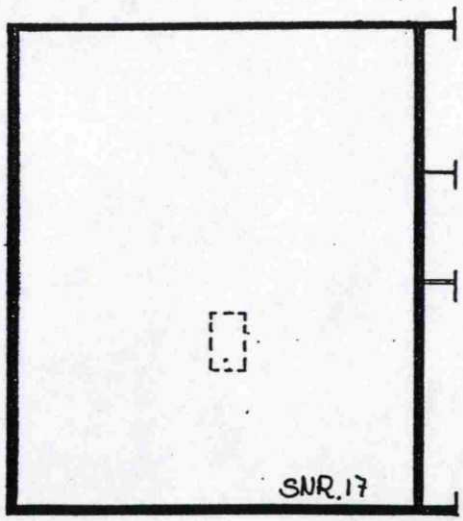
Hustype RHm / K.

SEKSJONSNR. 16

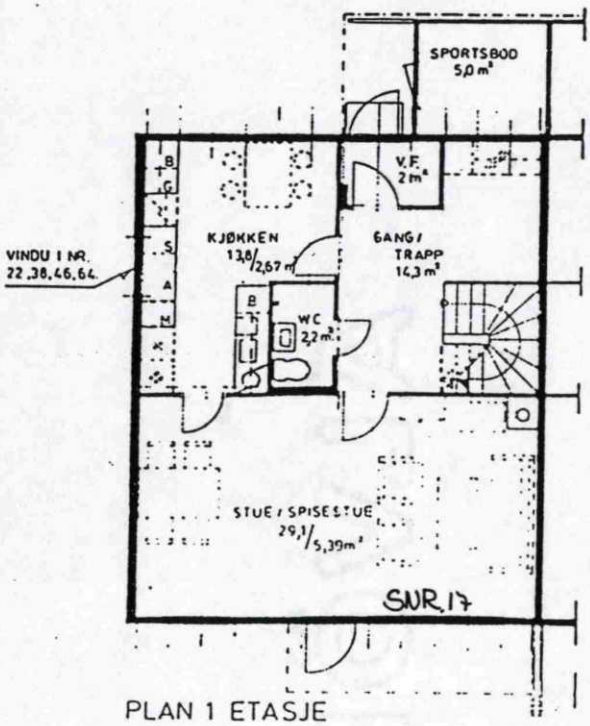
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig



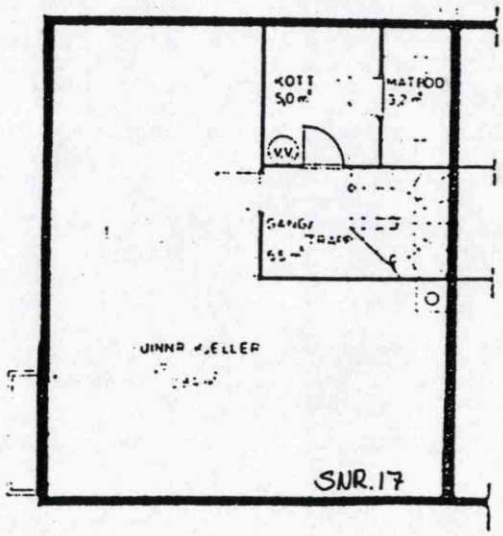
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

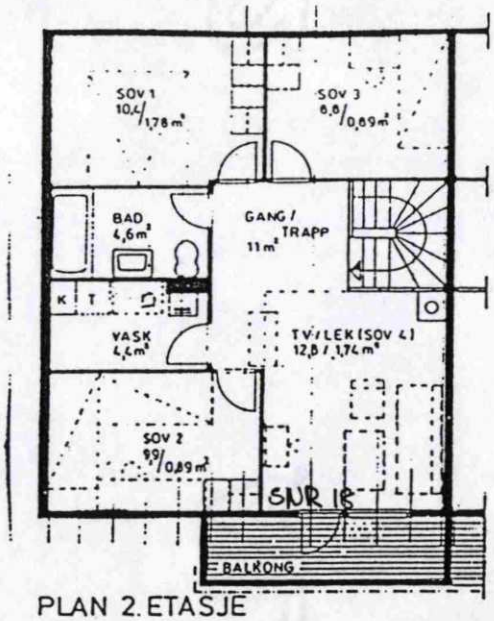


PLAN KJELLER

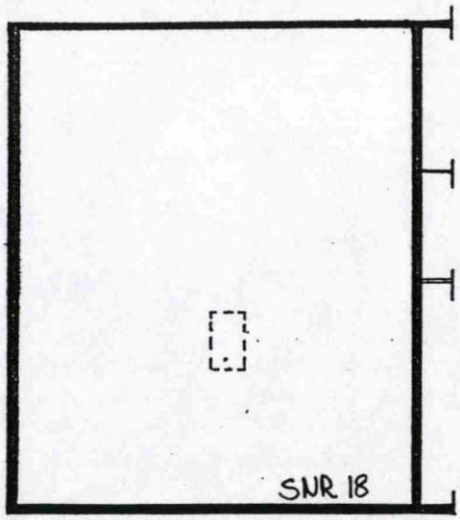
Hustype RHm / K.

SEKSJONSNR. 17

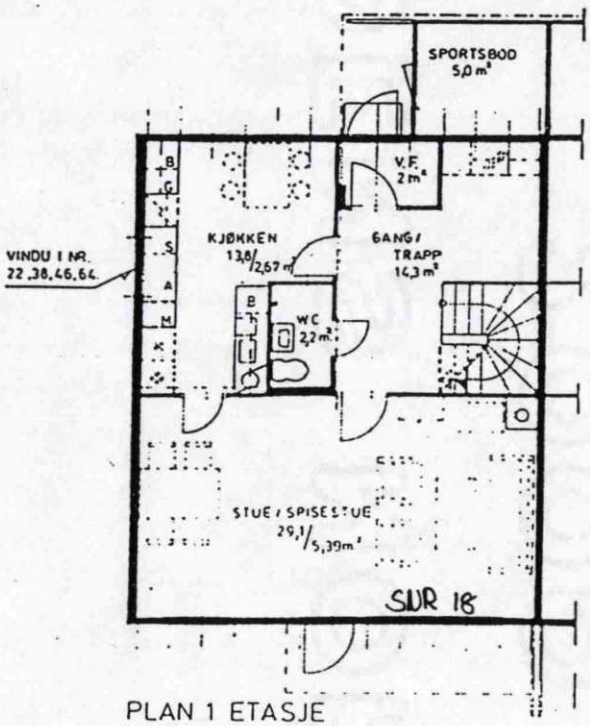
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig



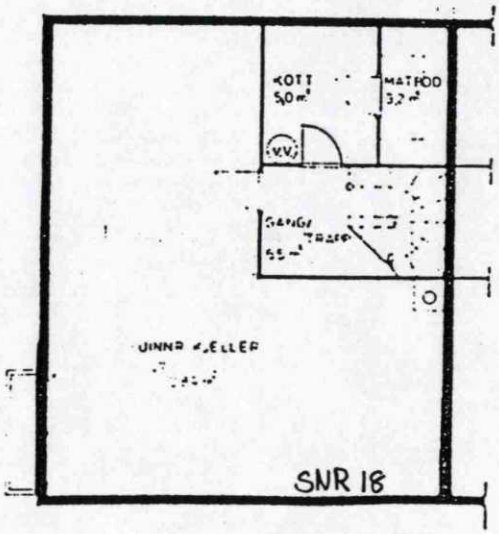
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

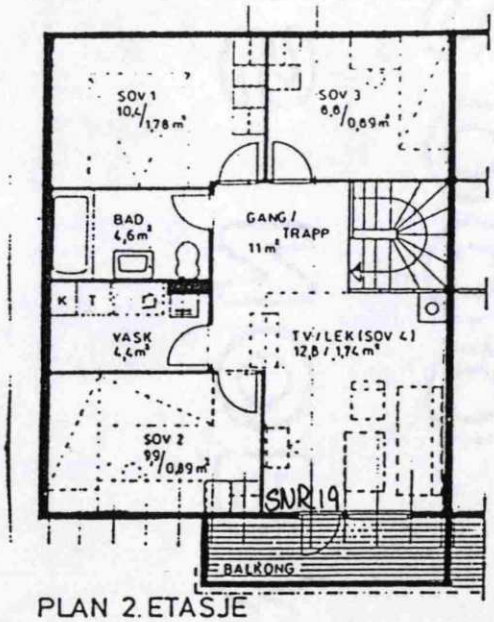


PLAN KJELLER

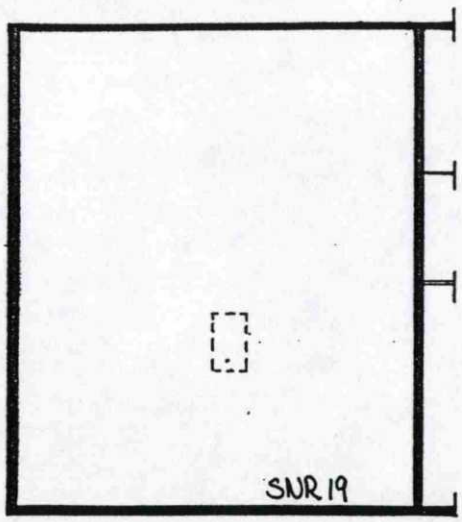
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RHm / K.

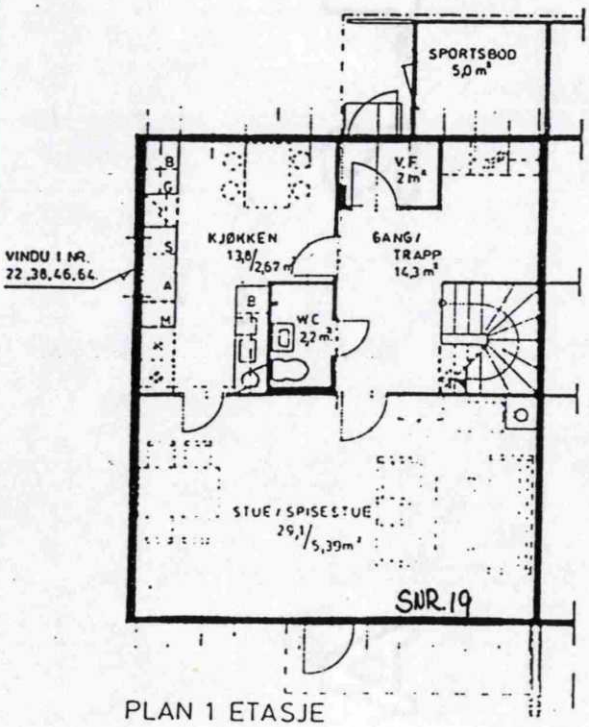
SEKSJONSNR. 18



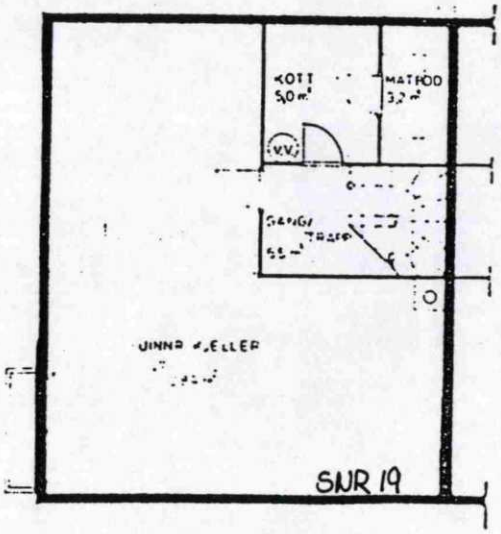
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

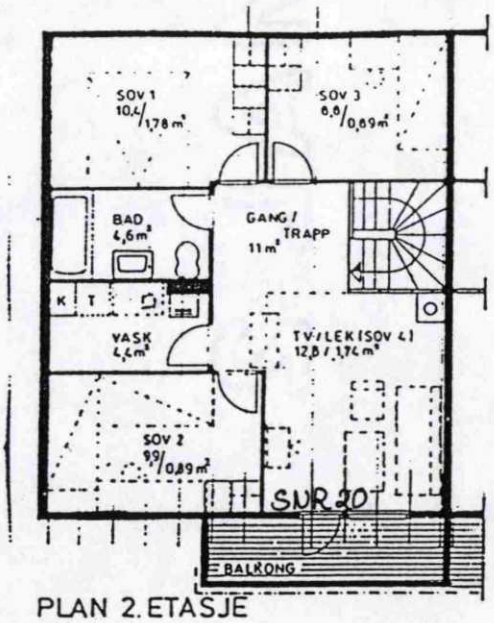


PLAN KJELLER

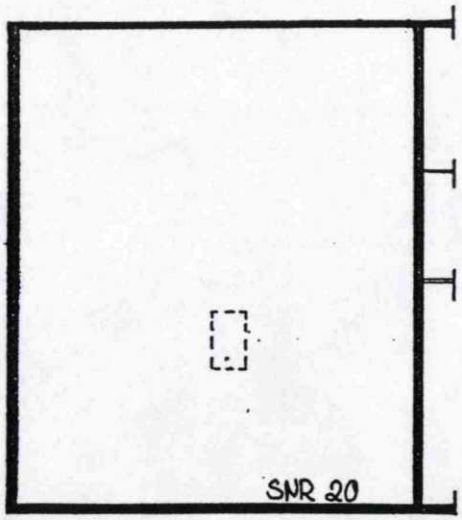
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmekti

Hustype RHm / K.

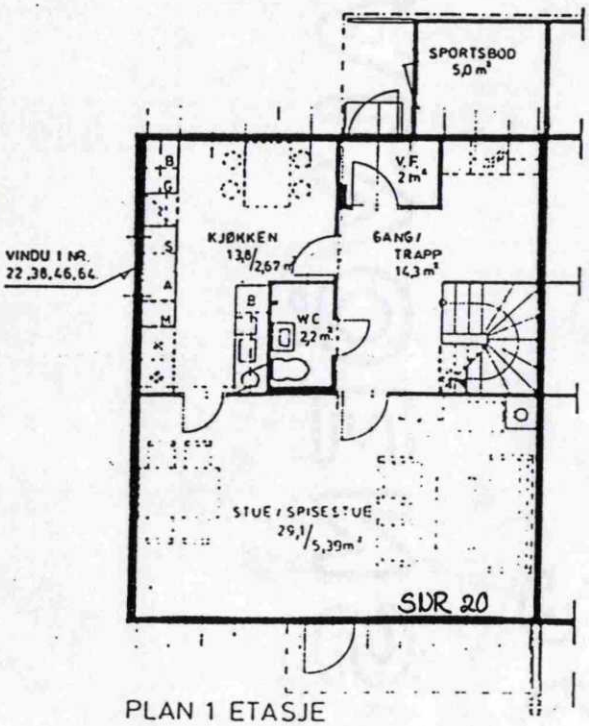
SEKSJONSNR. 19



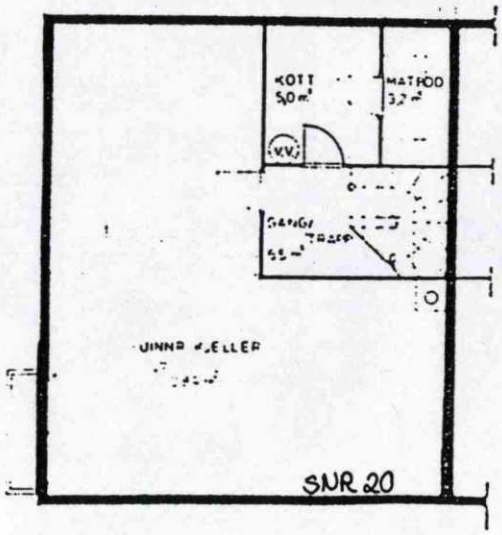
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

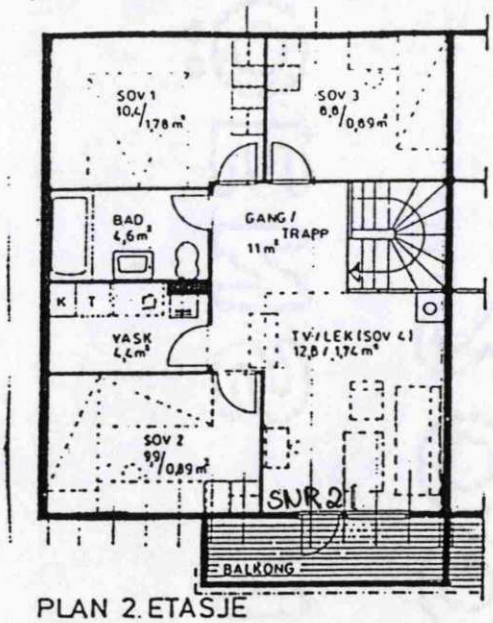


PLAN KJELLER

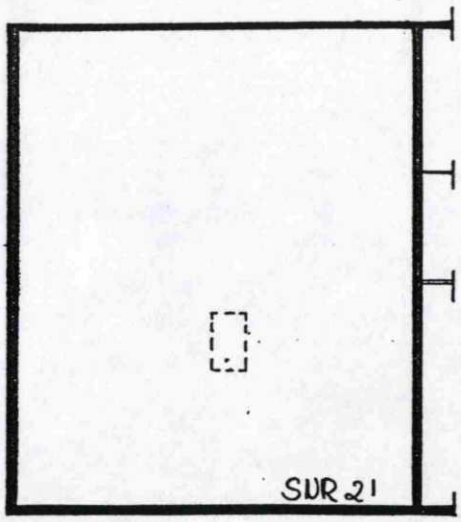
Hustype RHm / K.

SEKSJONSNR. 20

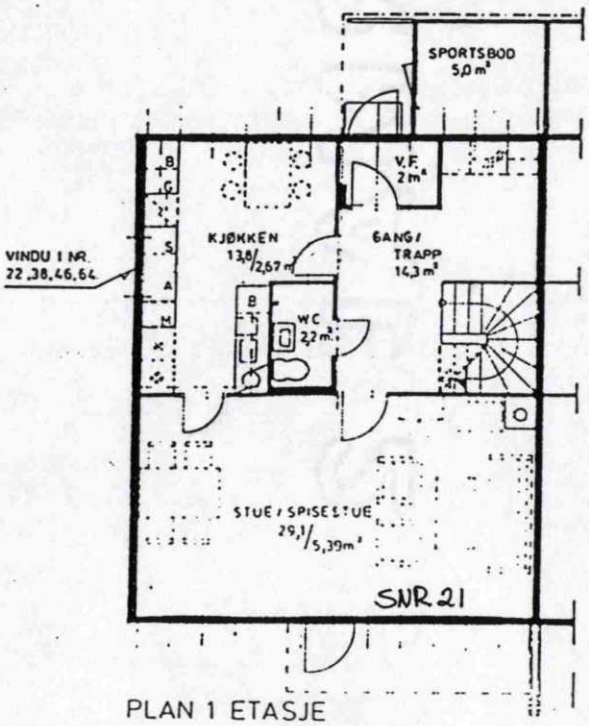
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig



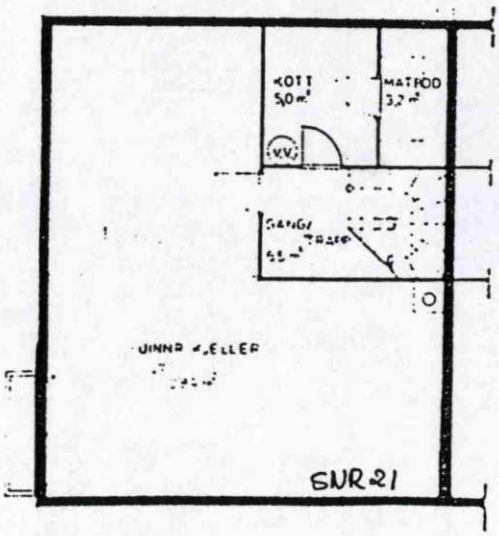
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

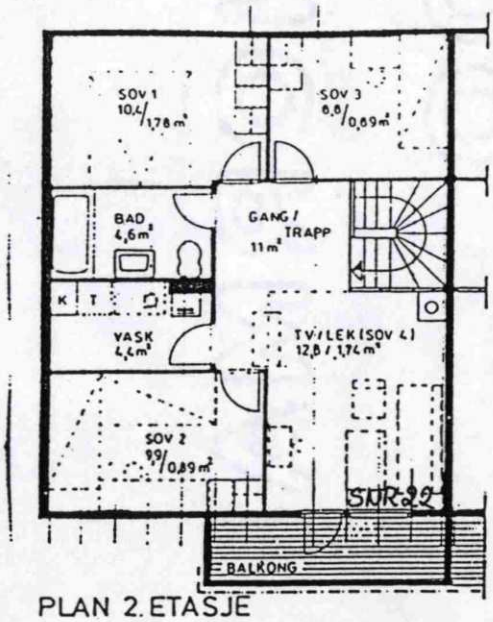


PLAN KJELLER

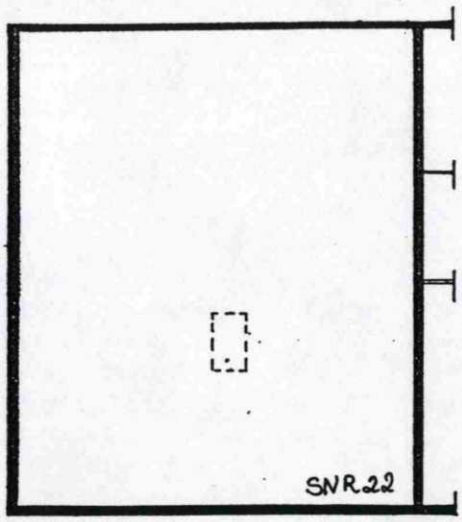
Hustype RHm / K.

SEKSJONSNR. 21

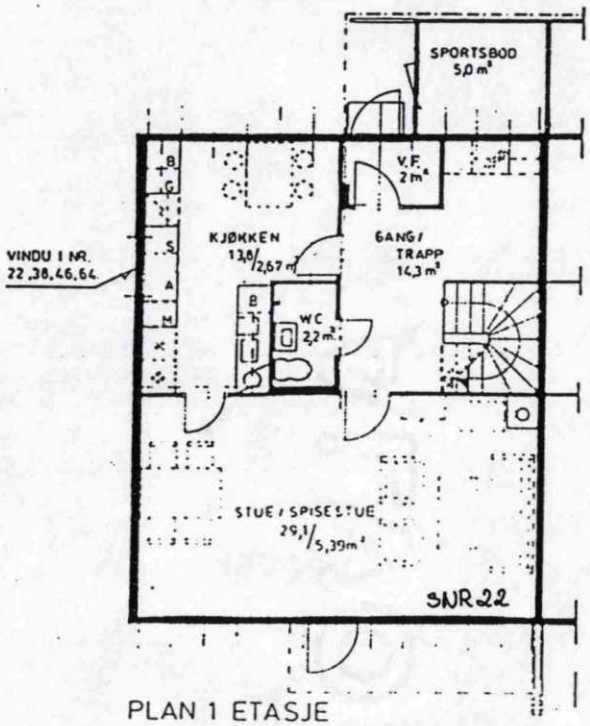
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig



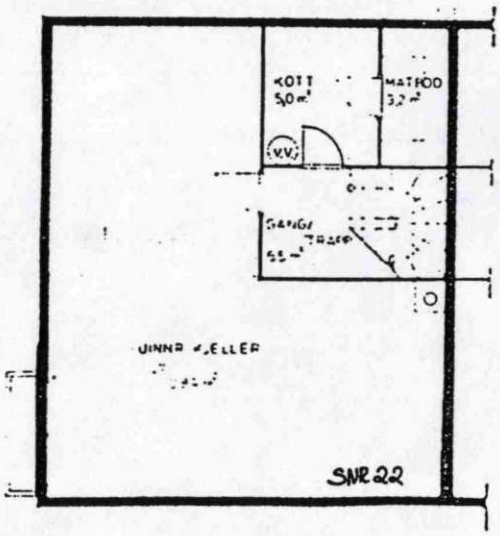
PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1 ETASJE

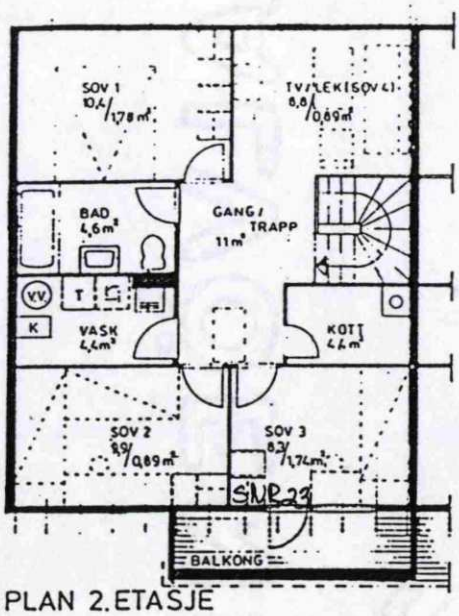


PLAN KJELLER

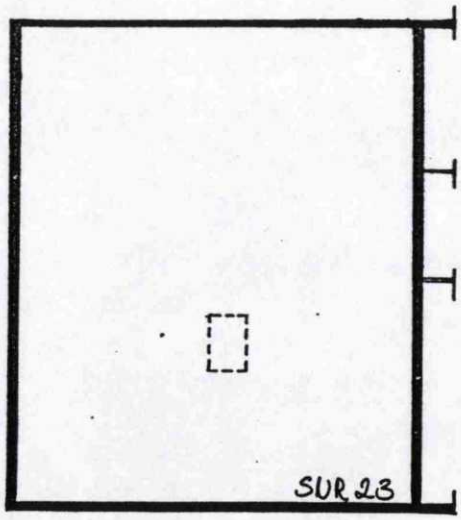
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmekti

Hustype RHm / K.

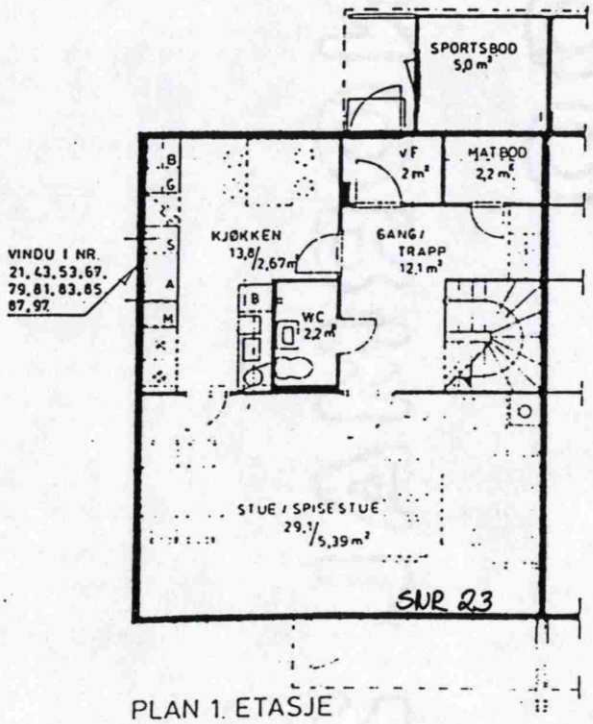
SEKSJONSNR. 22



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

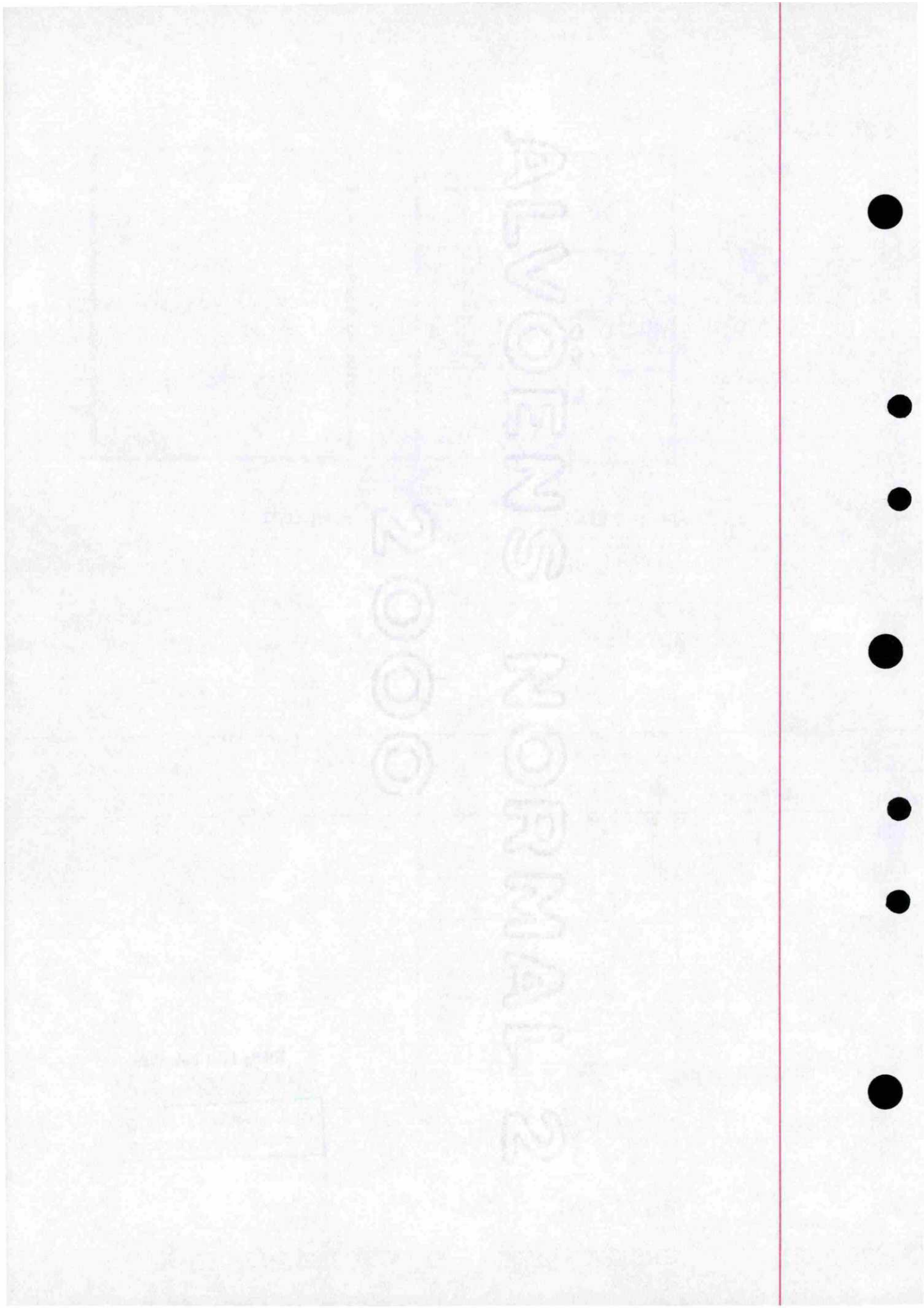


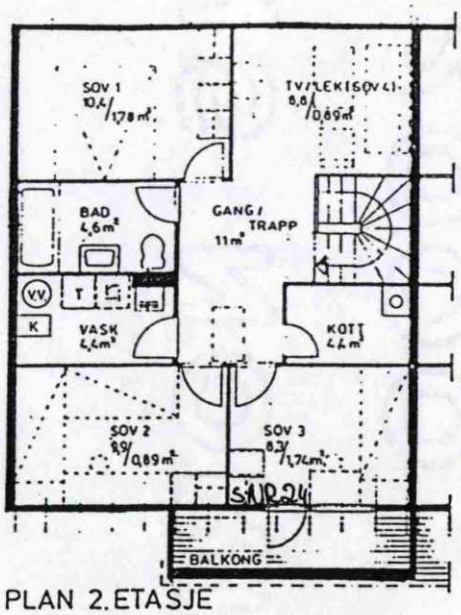
PLAN 1. ETASJE

Riktig kopi bekreftes
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

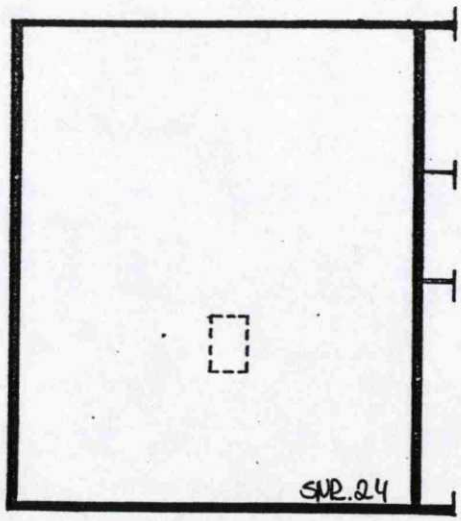
Hustype RH

SEKSJONSNR. 23

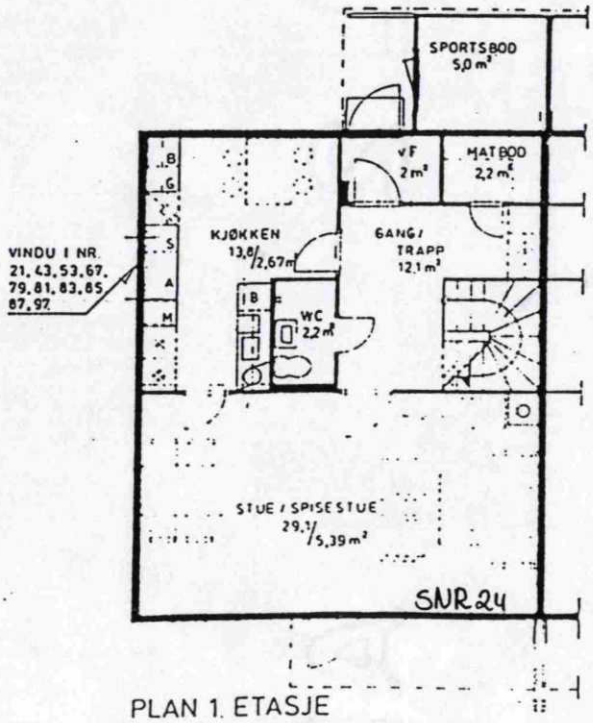




PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

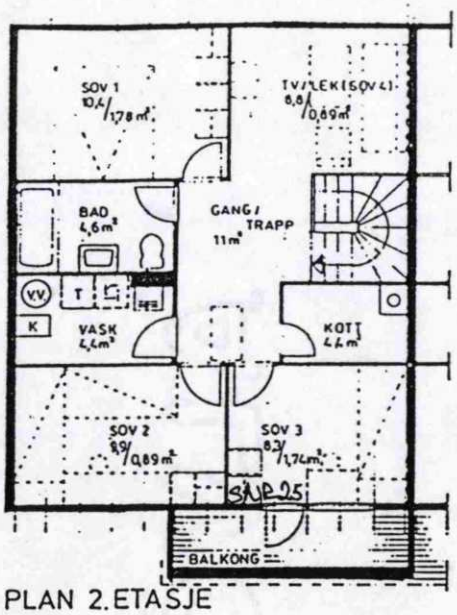


PLAN 1. ETASJE

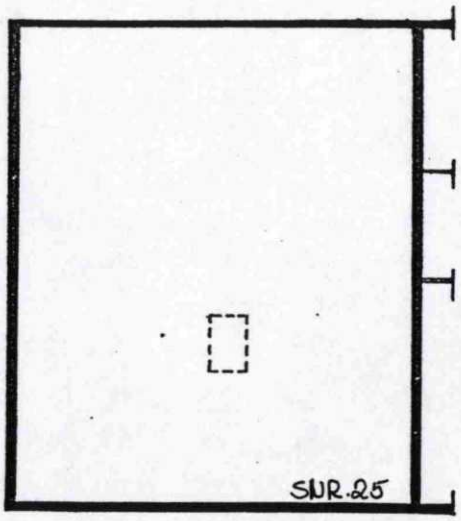
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

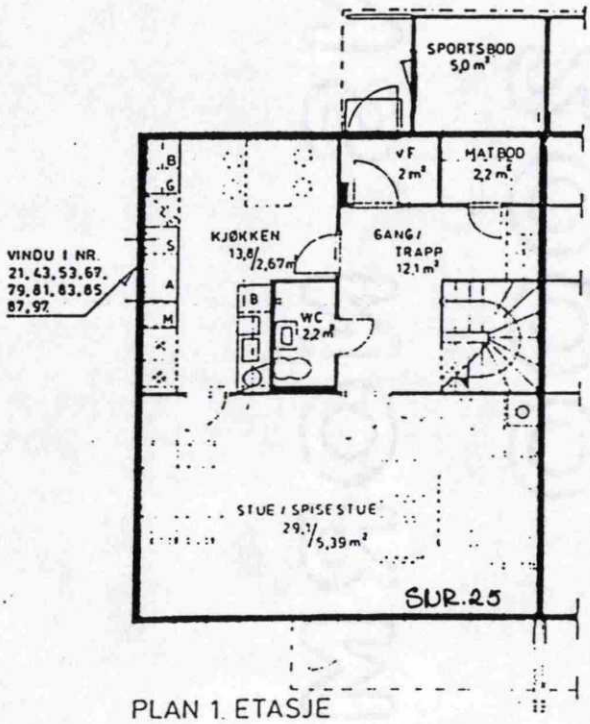
SEKSJONSNR. 24



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

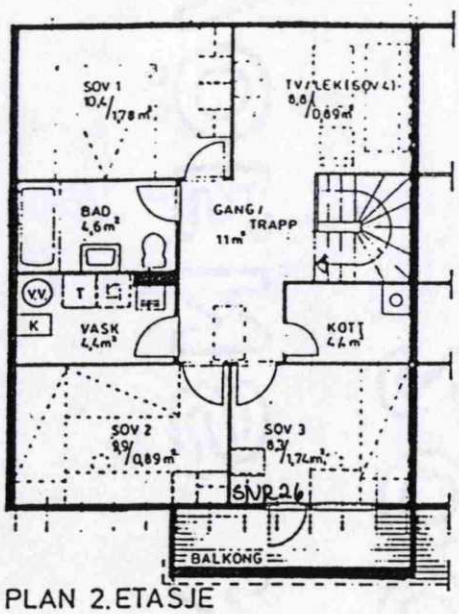


PLAN 1. ETASJE

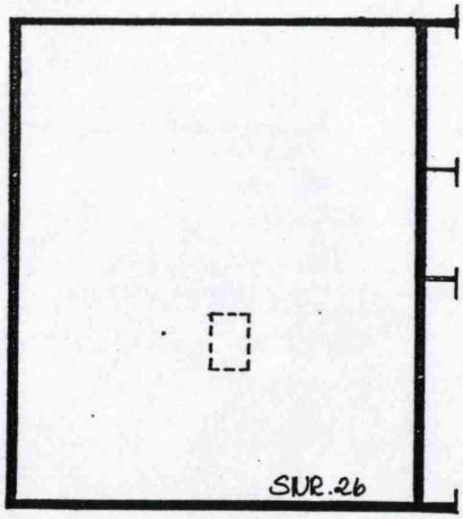
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

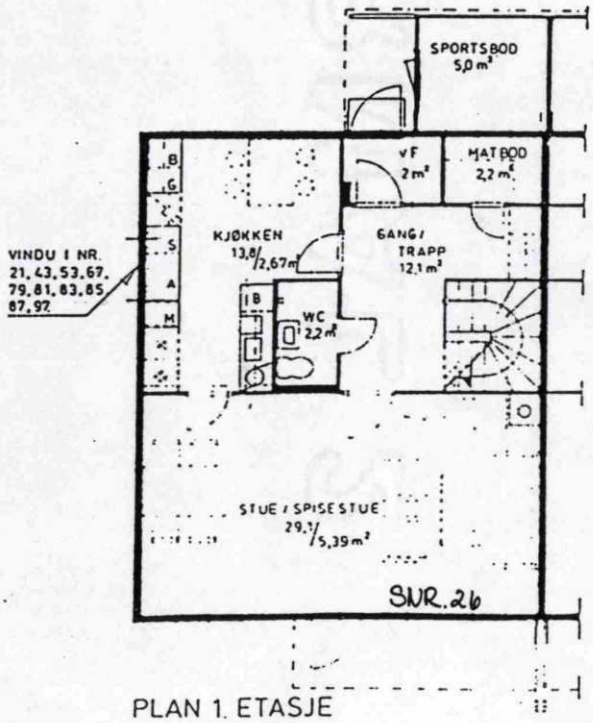
SEKSJONSNR. 25



PLAN 2.ETASJE



PLAN LOFT

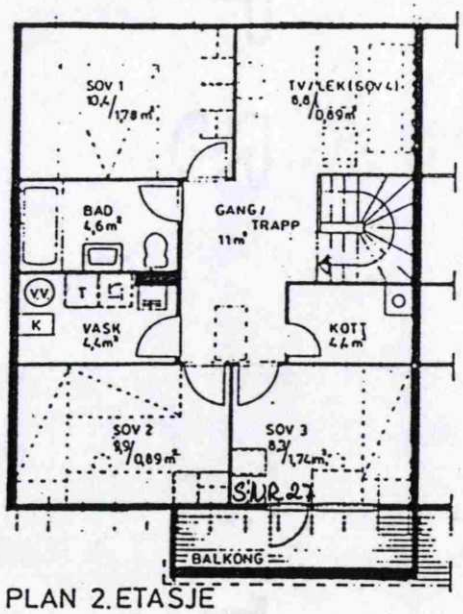


PLAN 1. ETASJE

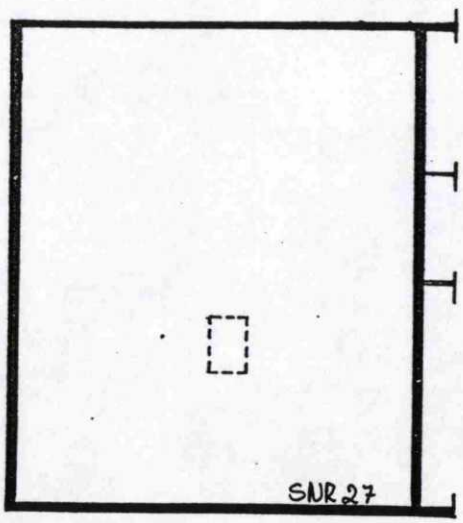
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

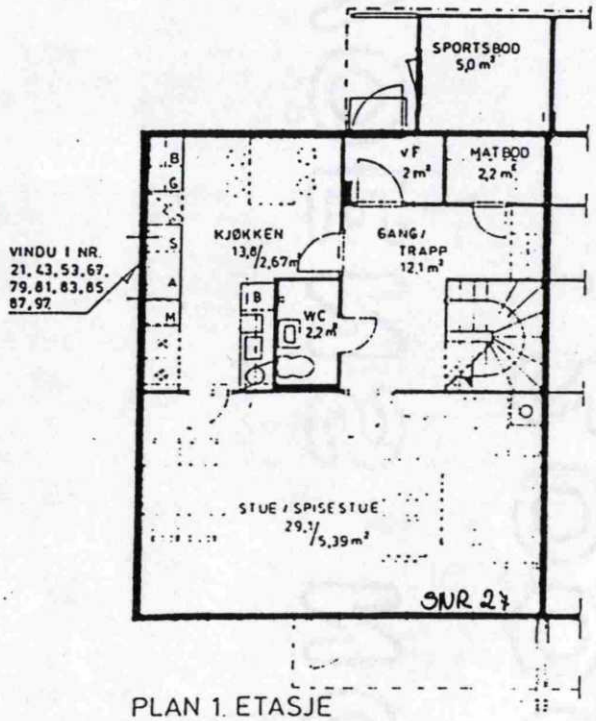
SEKSJONSNR. 26



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

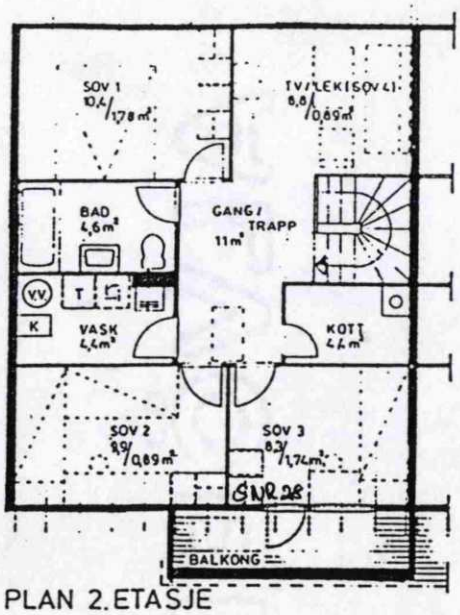


PLAN 1. ETASJE

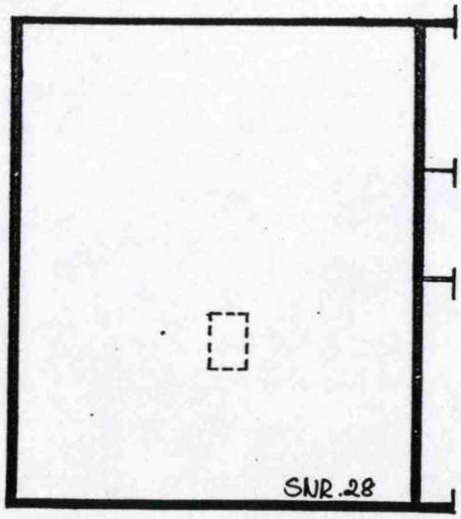
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

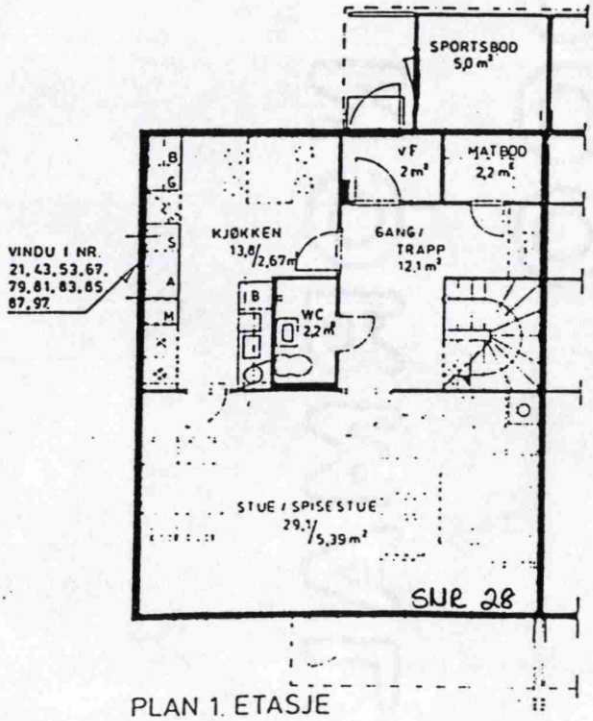
SEKSJONSNR. 27



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

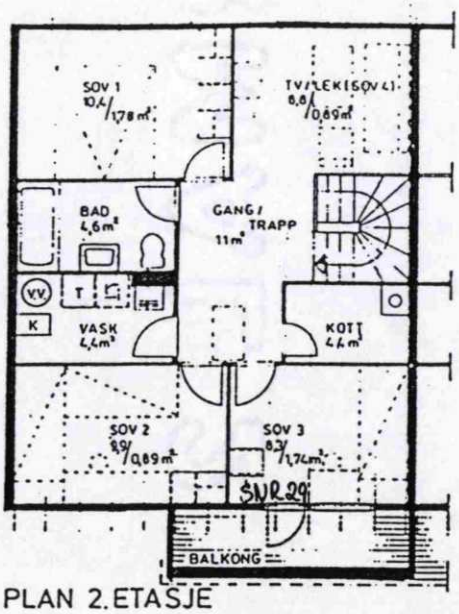


PLAN 1. ETASJE

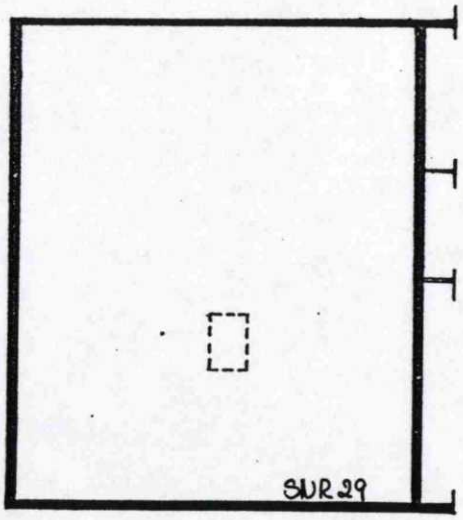
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

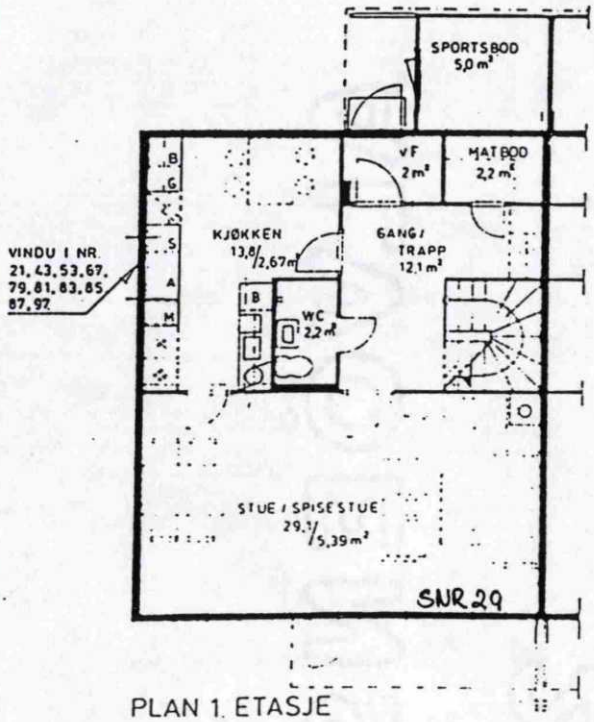
SEKSJONSNR. 28



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

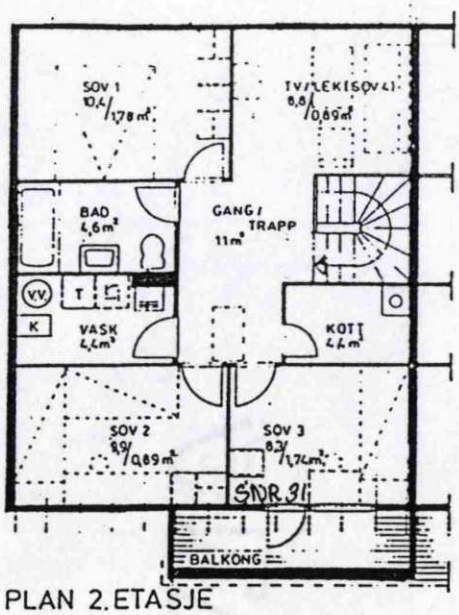


PLAN 1. ETASJE

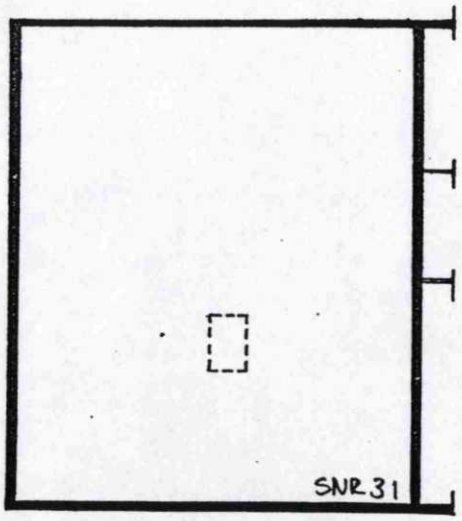
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merck
ELSE-MARIE MERCK AL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

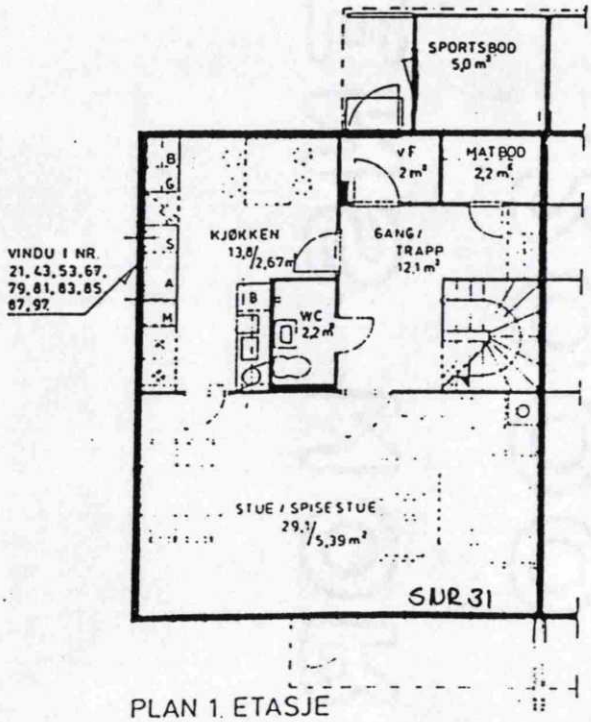
SEKSJONSNR. 29



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

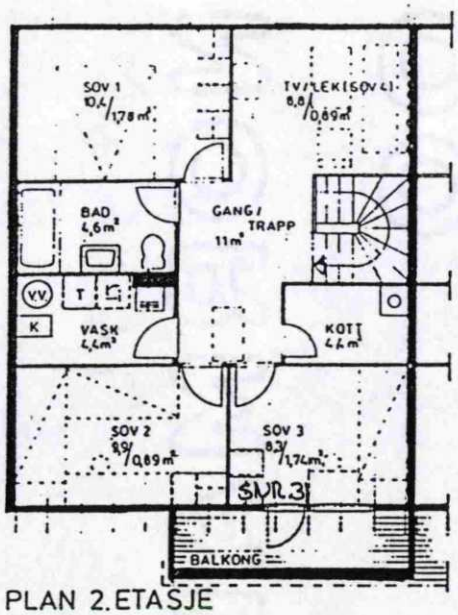


PLAN 1. ETASJE

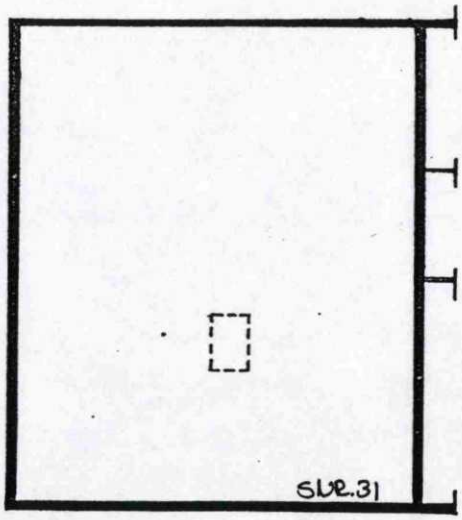
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

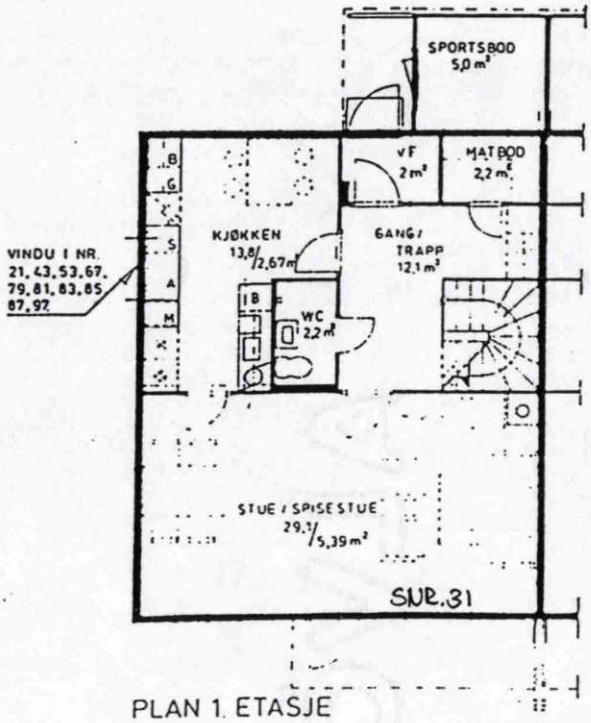
SEKSJONSNR. 30



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

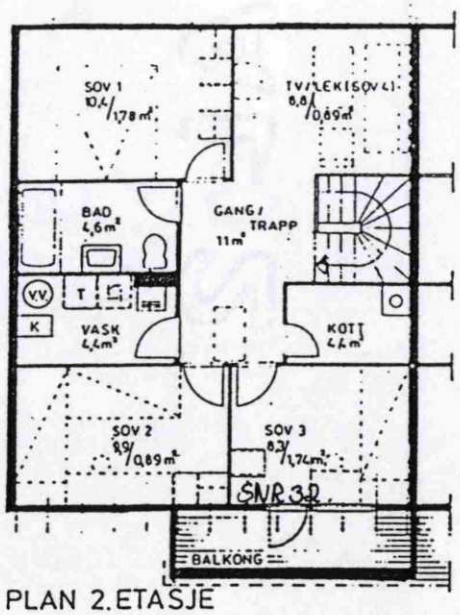


PLAN 1. ETASJE

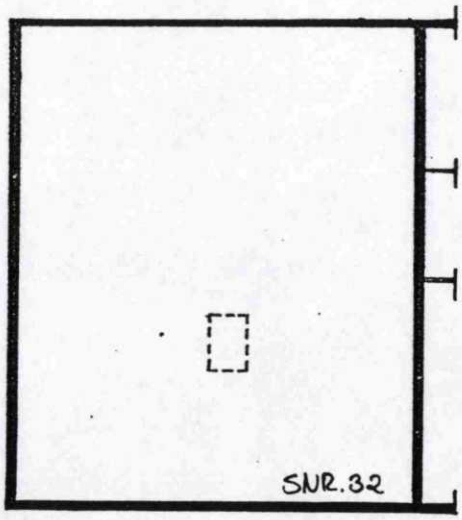
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

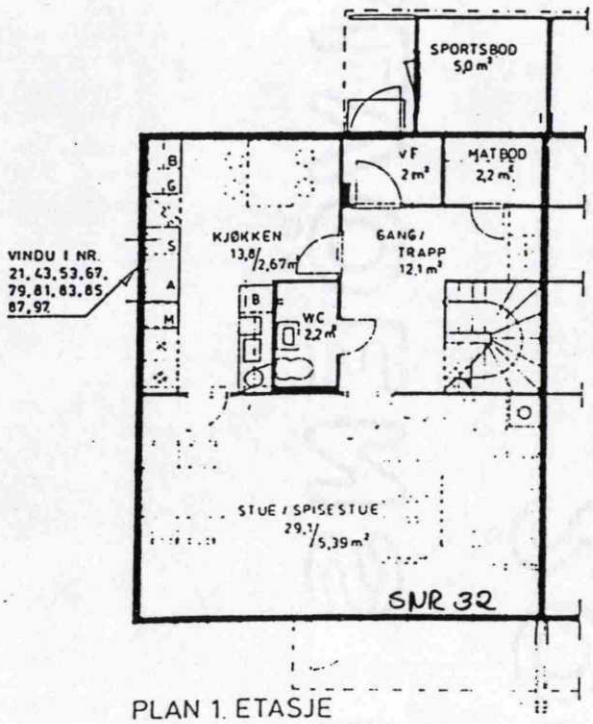
SEKSJONSNR. 31



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

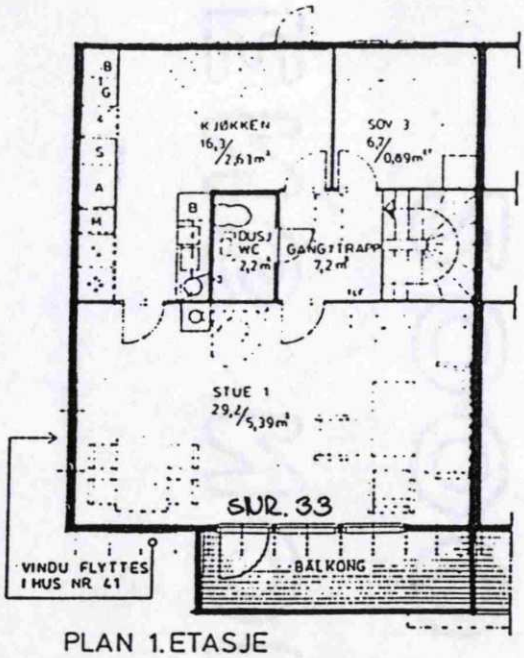


PLAN 1. ETASJE

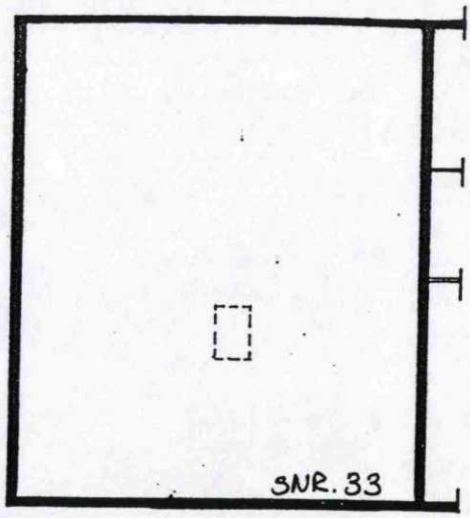
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

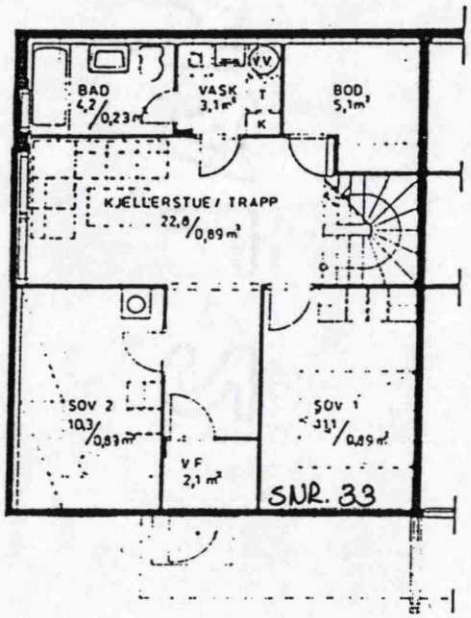
SEKSJONSNR. 32

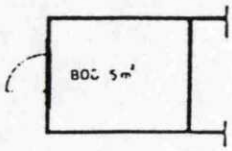


PLAN 1.ETASJE



PLAN LOFT



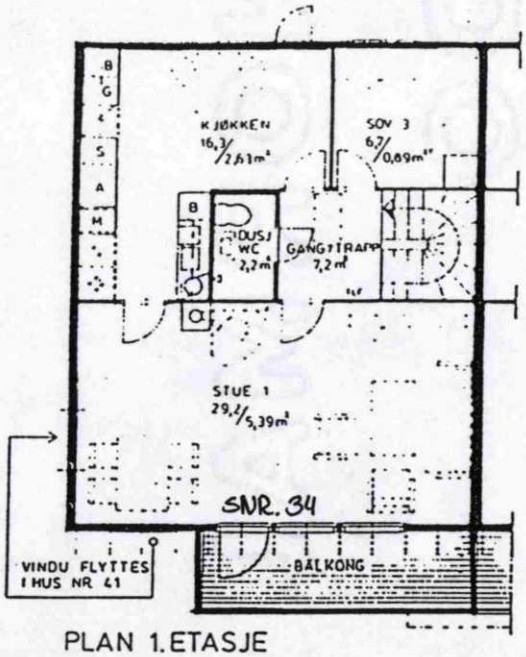


PLAN U.ETASJE

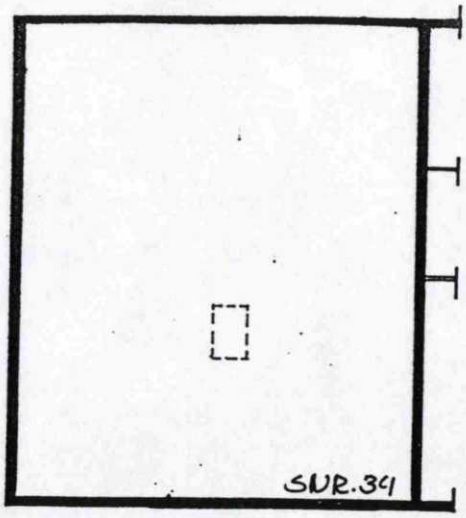
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RF

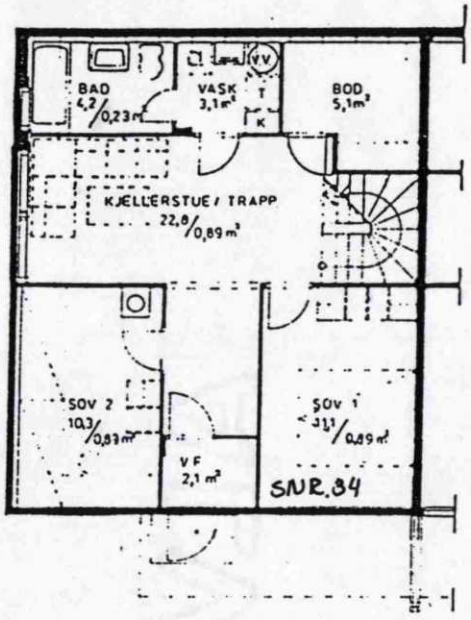
SEKSJONSNR. 33

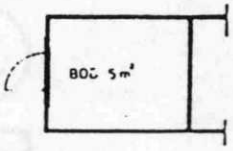


PLAN 1. ETASJE



PLAN LOFT



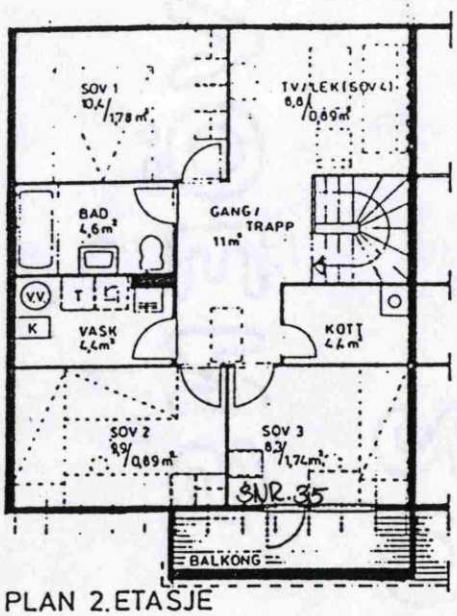


PLAN U. ETASJE

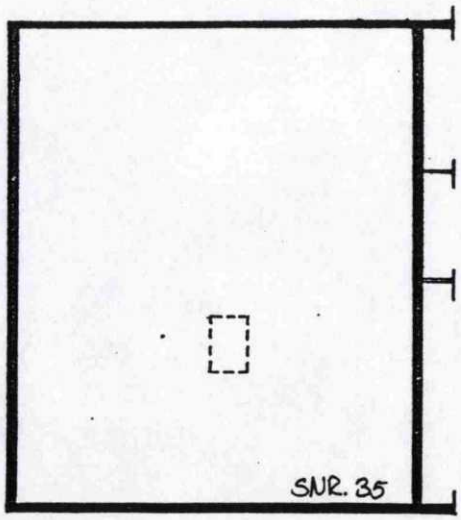
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RF

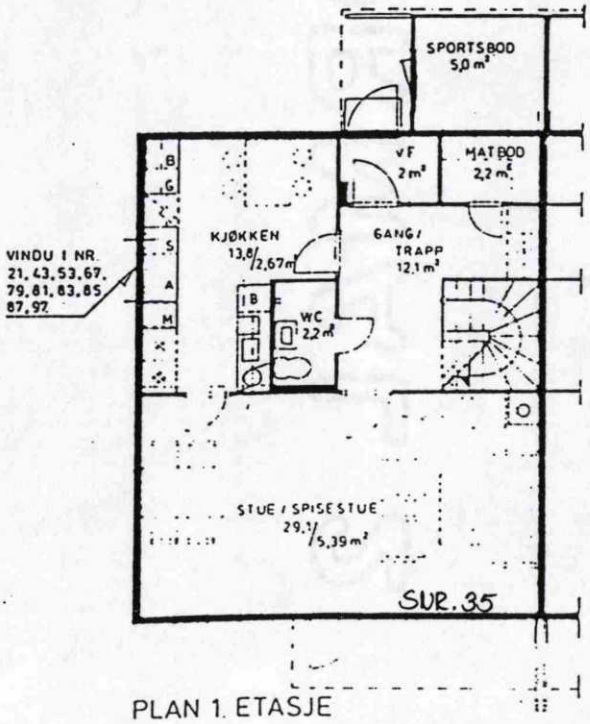
SEKSJONSNR. 34



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

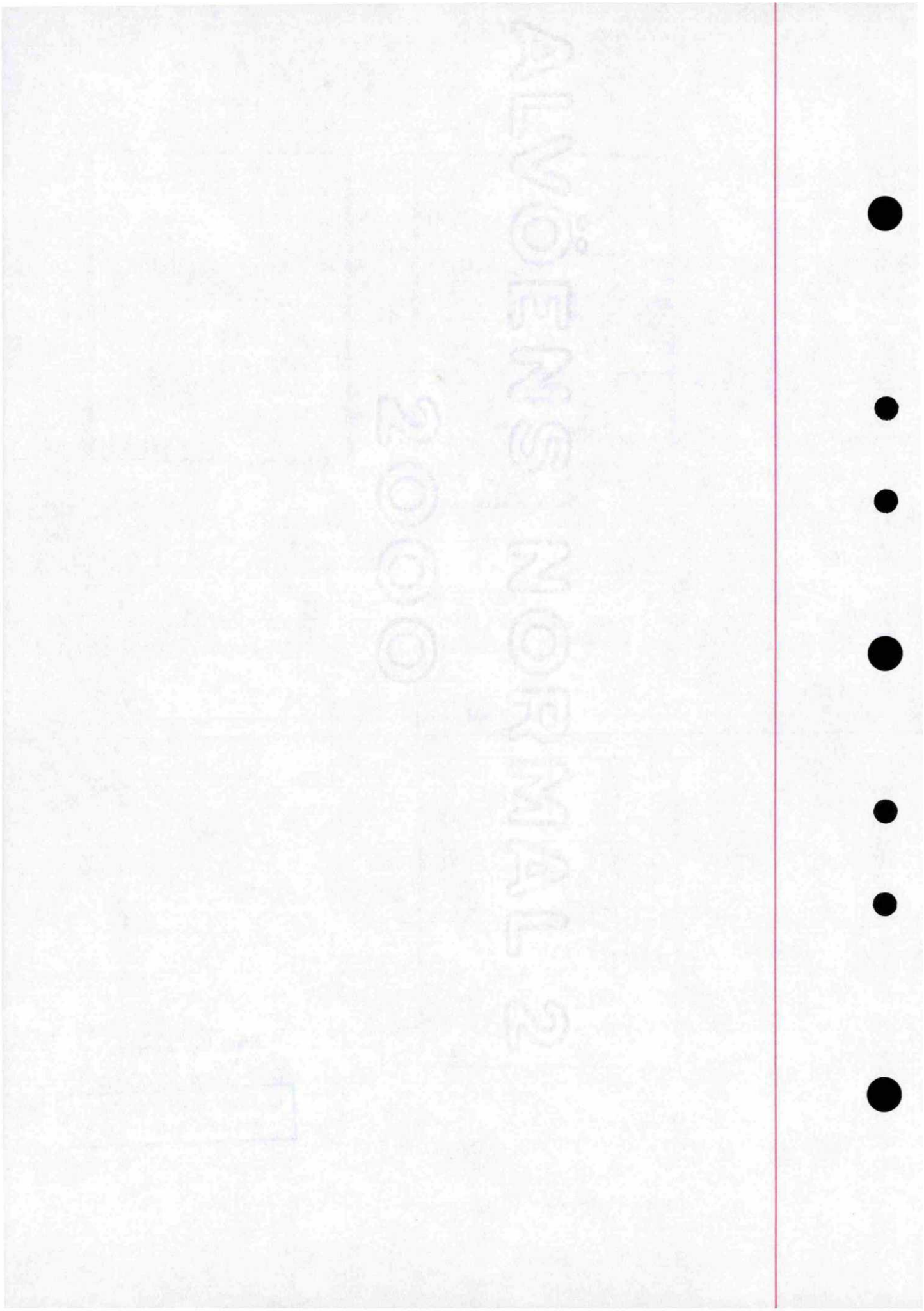


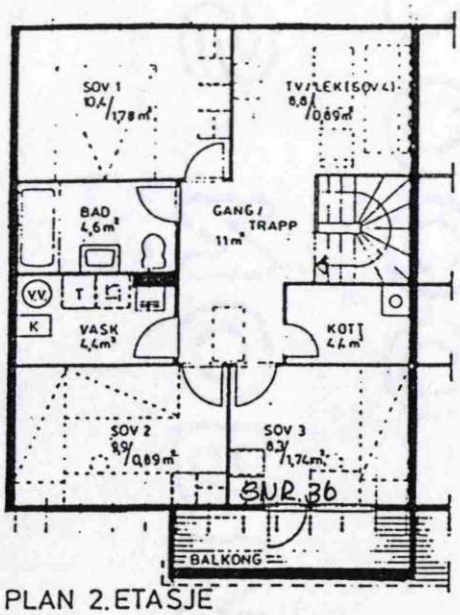
PLAN 1. ETASJE

Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokat/fullmektig

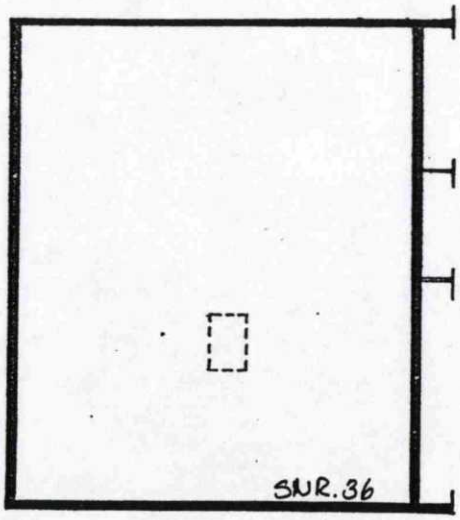
Hustype RH

SEKSJONSNR. 35

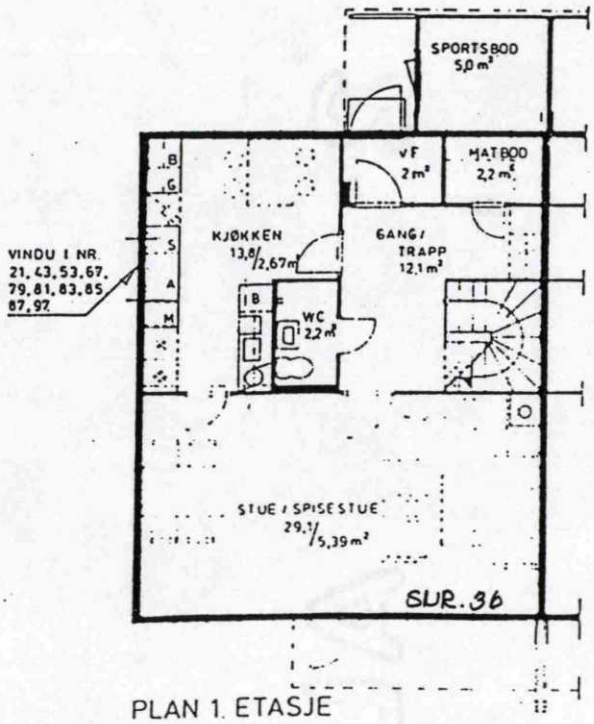

ALVØEN 2 (GNR 21 BNR 2)



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

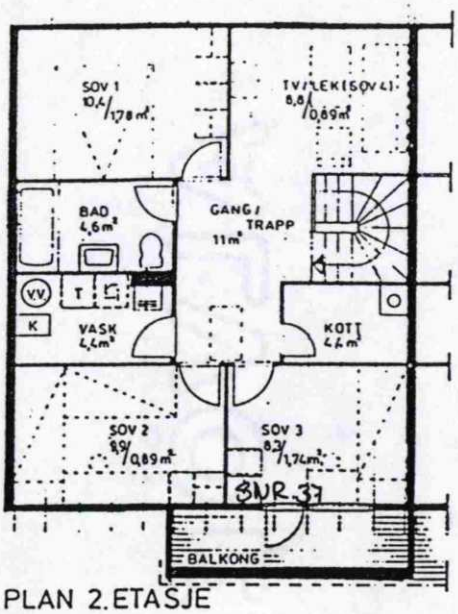


PLAN 1. ETASJE

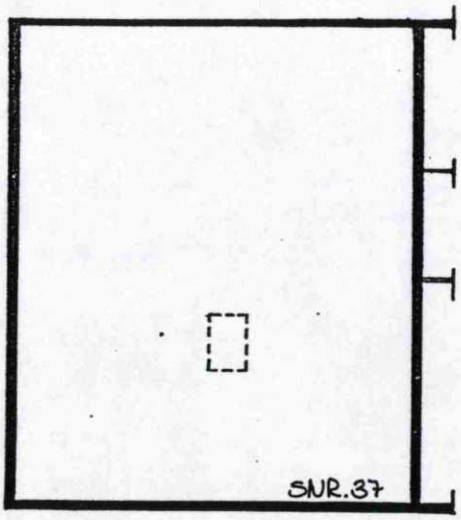
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

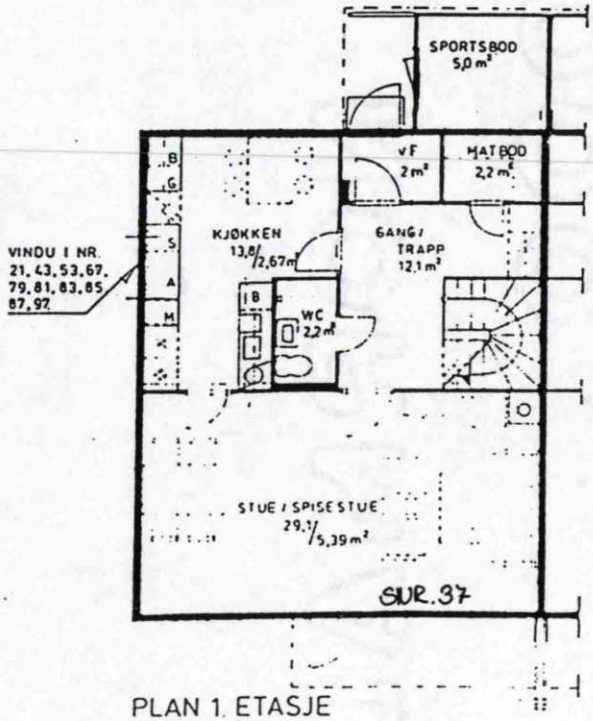
SEKSJONSNR. 36



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

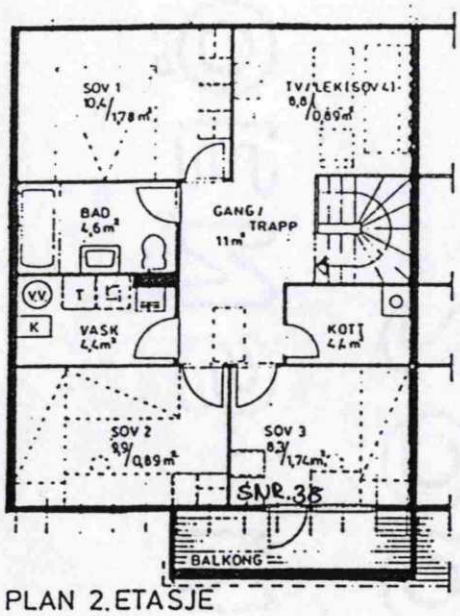


PLAN 1. ETASJE

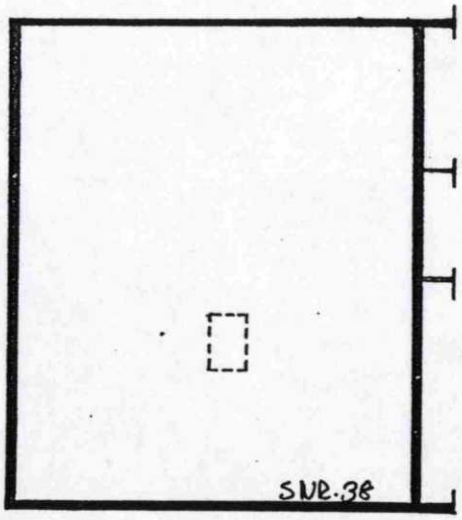
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

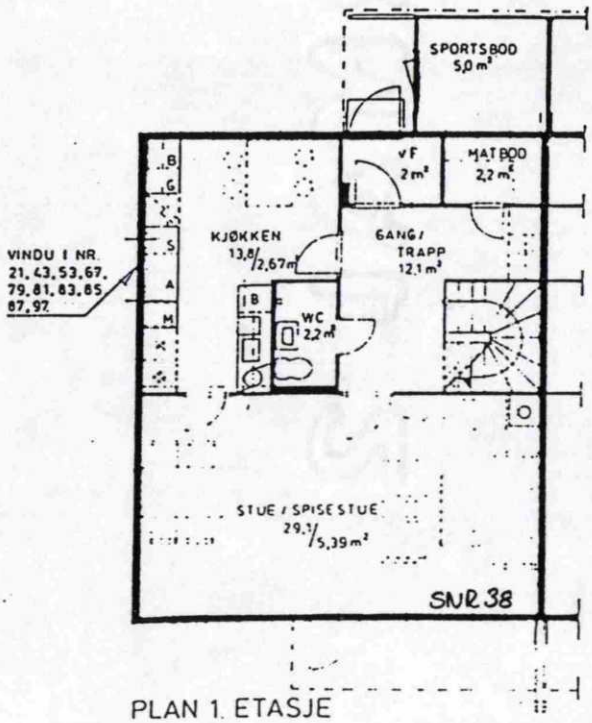
SEKSJONSNR. 37



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

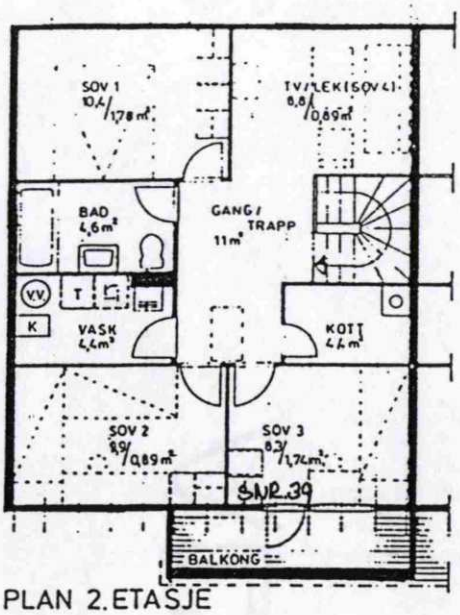


PLAN 1. ETASJE

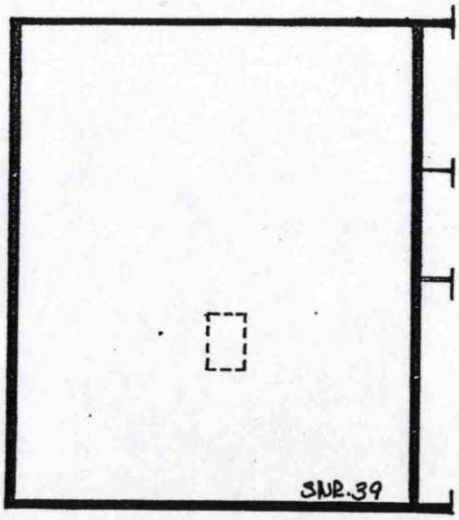
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

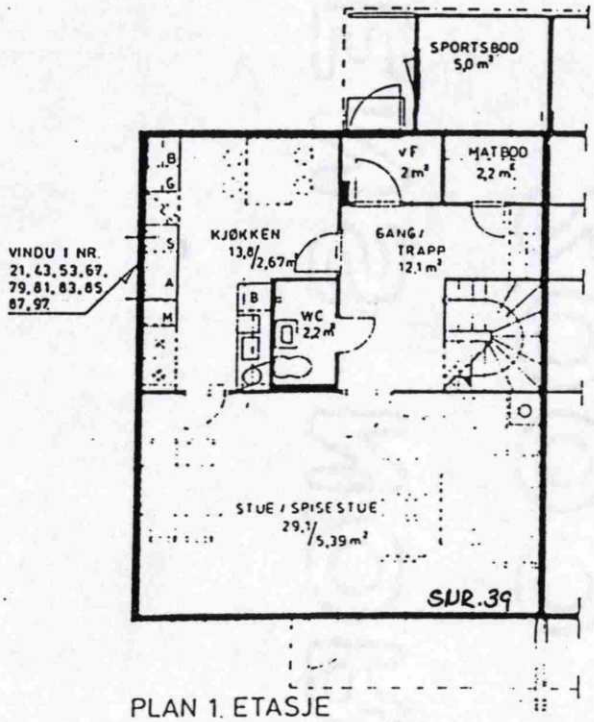
SEKSJONSNR. 38



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

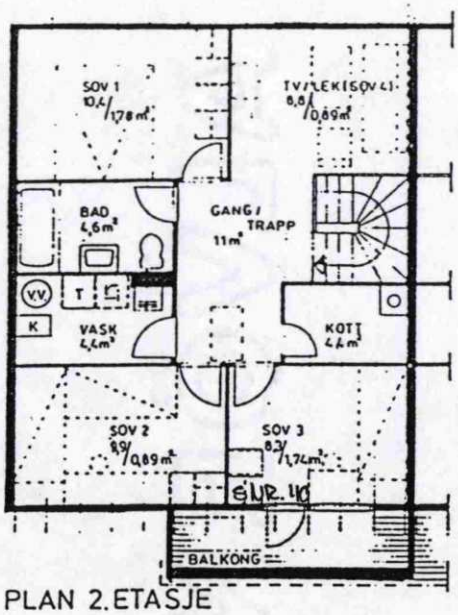


PLAN 1. ETASJE

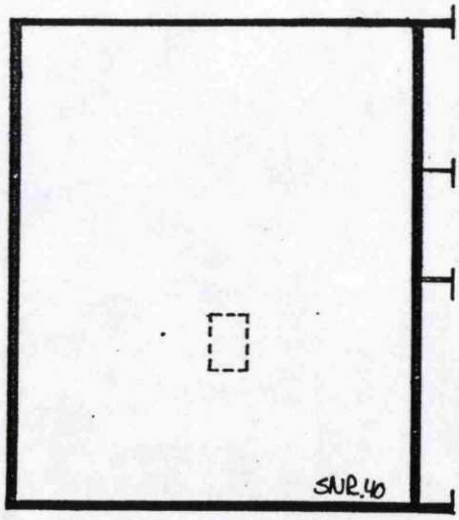
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

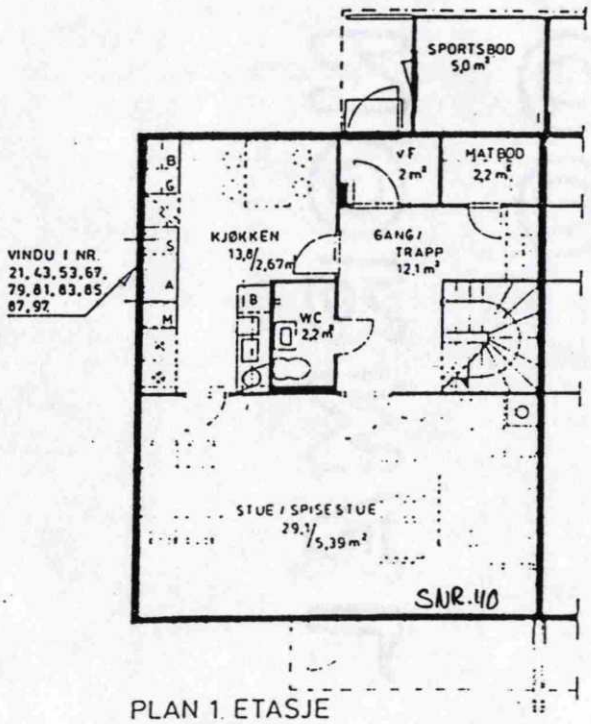
SEKSJONSNR. 39



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

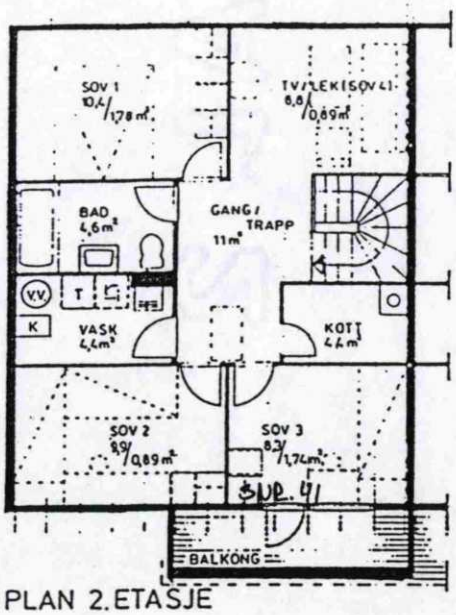


PLAN 1. ETASJE

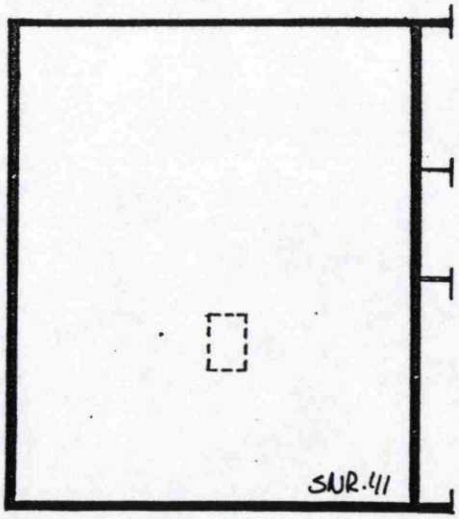
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

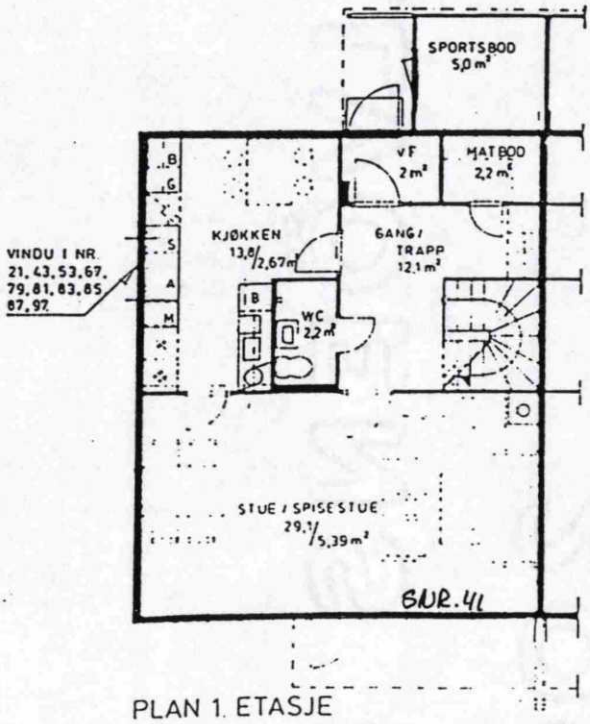
SEKSJONSNR. 40



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

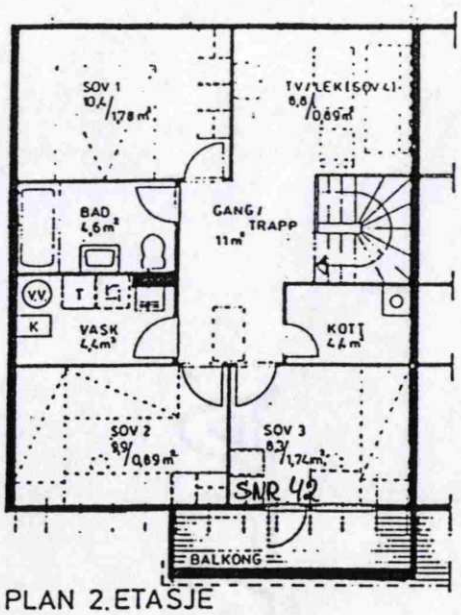


PLAN 1. ETASJE

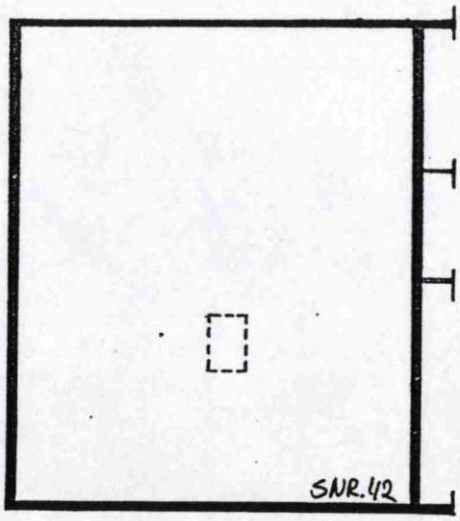
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

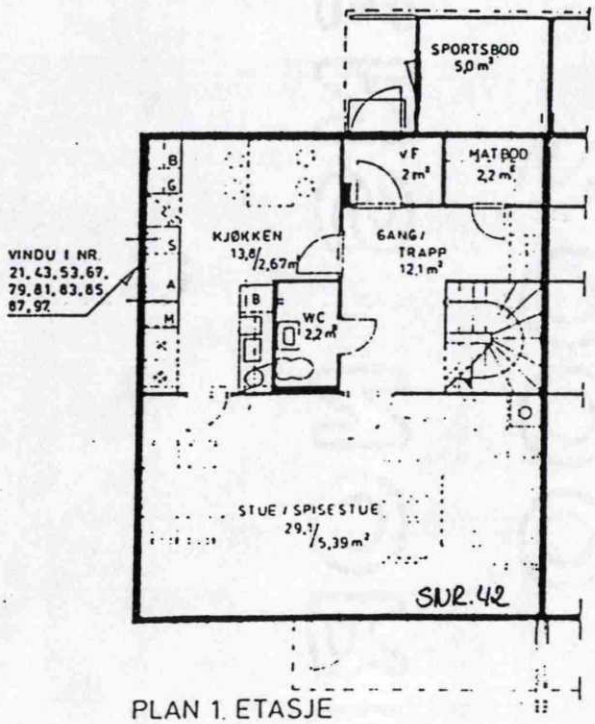
SEKSJONSNR. 41



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

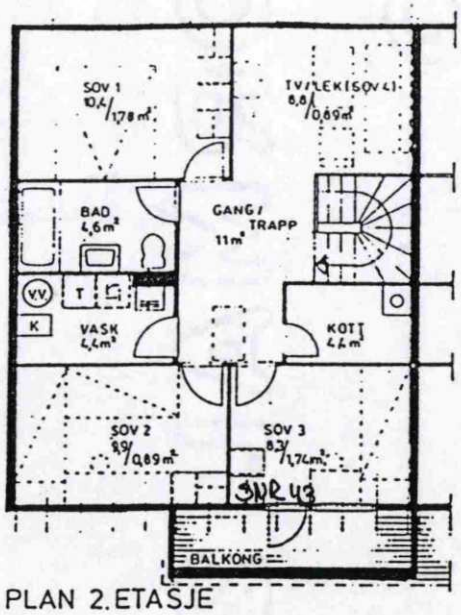


PLAN 1. ETASJE

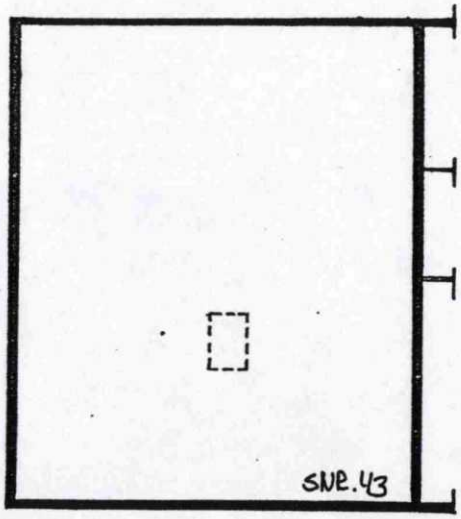
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

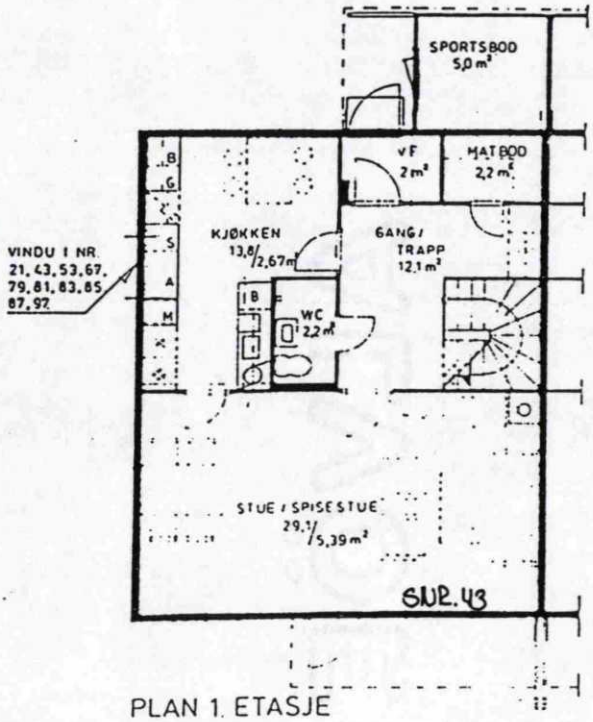
SEKSJONSNR. 42



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

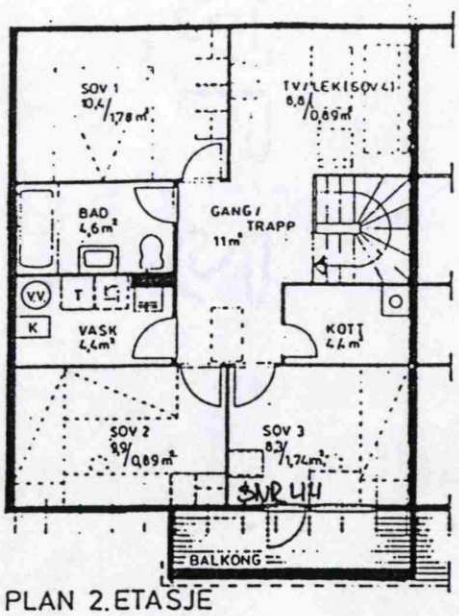


PLAN 1. ETASJE

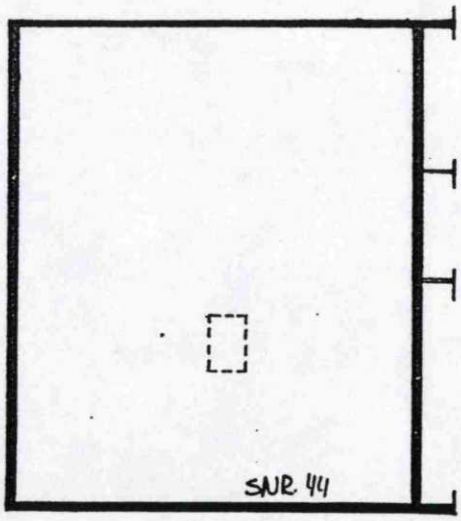
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

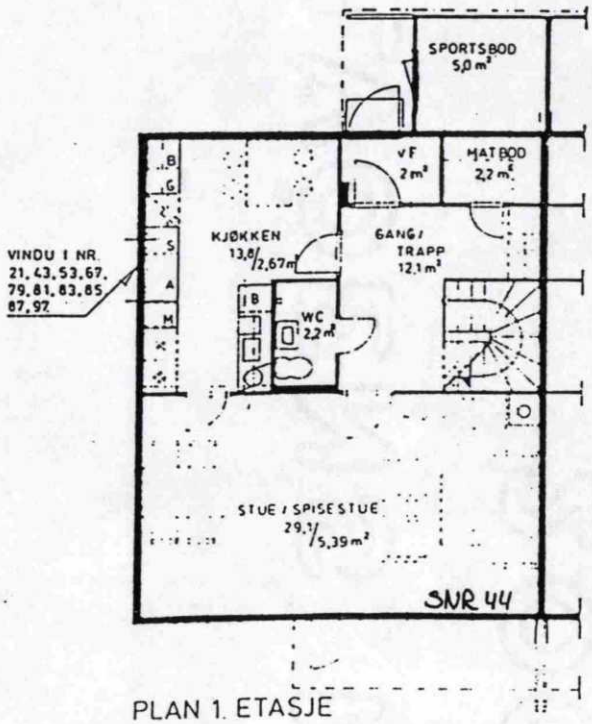
SEKSJONSNR. 43



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

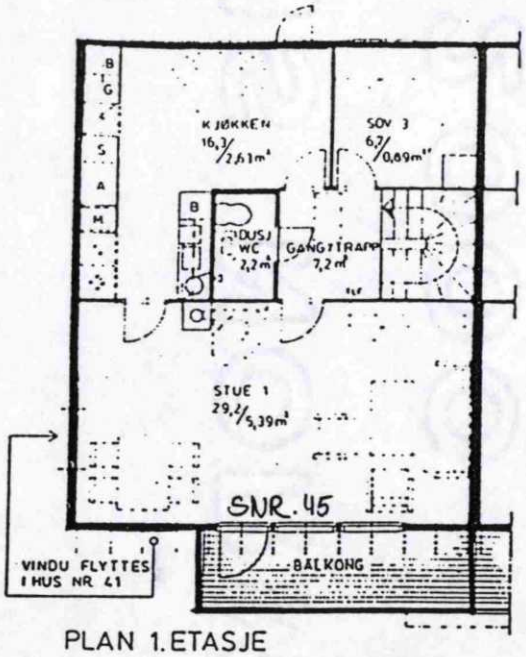


PLAN 1. ETASJE

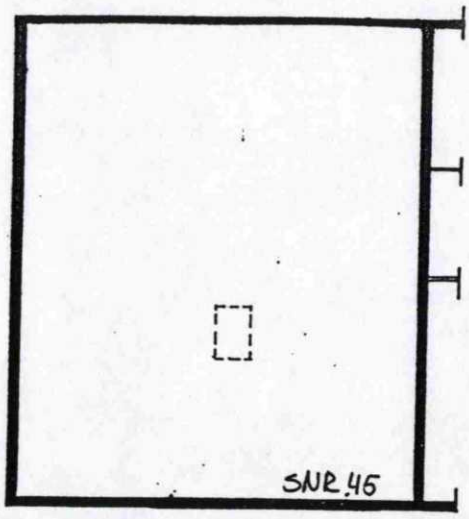
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

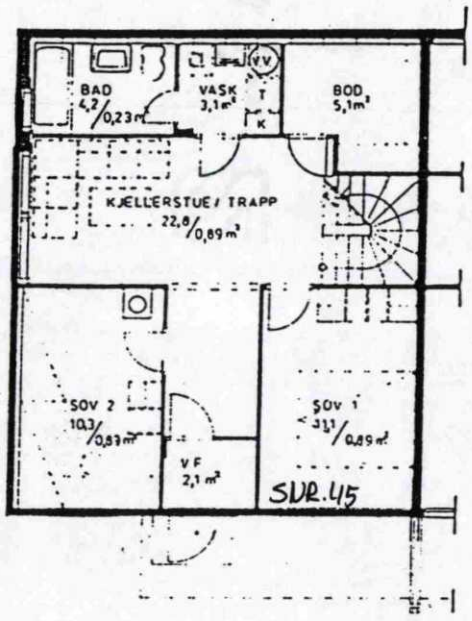
SEKSJONSNR. 44

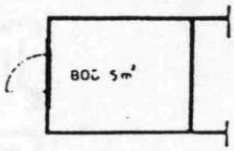


PLAN 1. ETASJE



PLAN LOFT



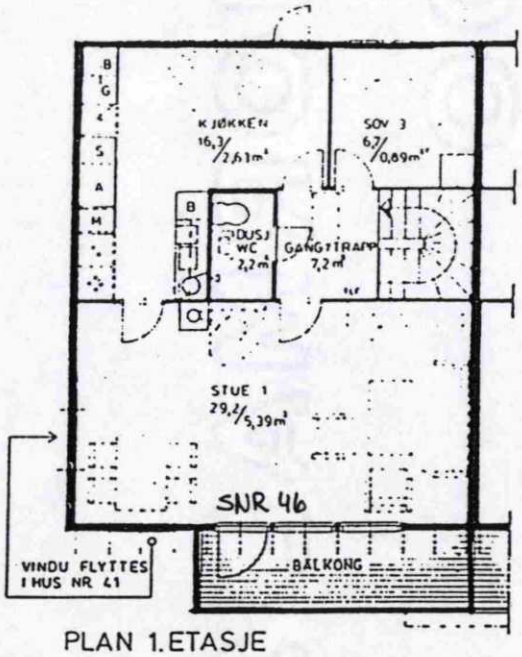


PLAN U. ETASJE

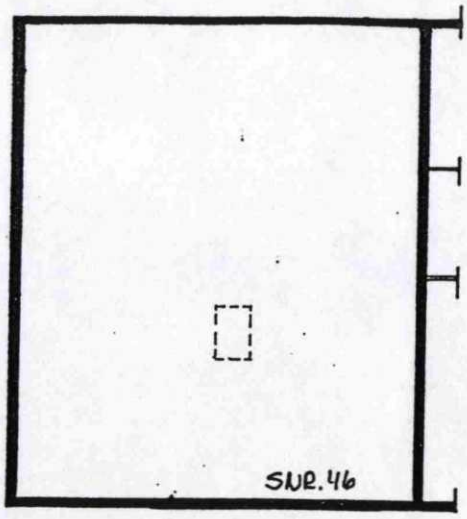
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merck
ELSE-MARIE MERCK
aut. advokatfullmektig

Hustype RF

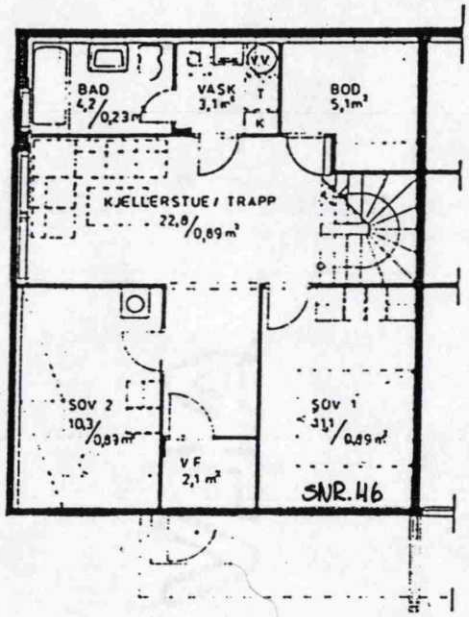
SEKSJONSNR. 45

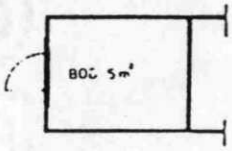


PLAN 1.ETASJE



PLAN LOFT



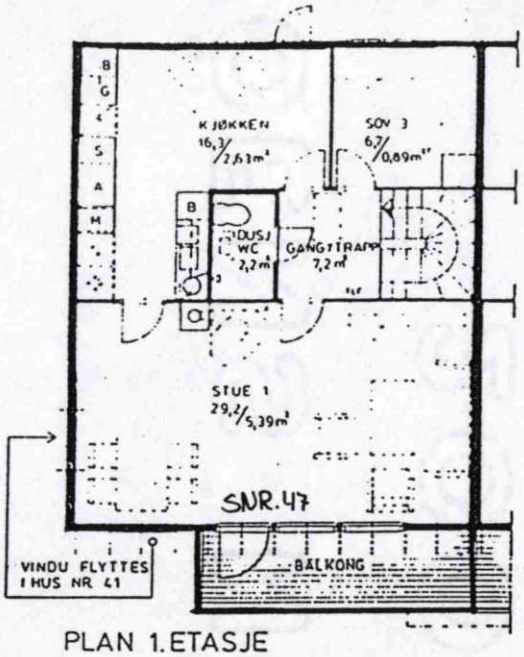


PLAN U.ETASJE

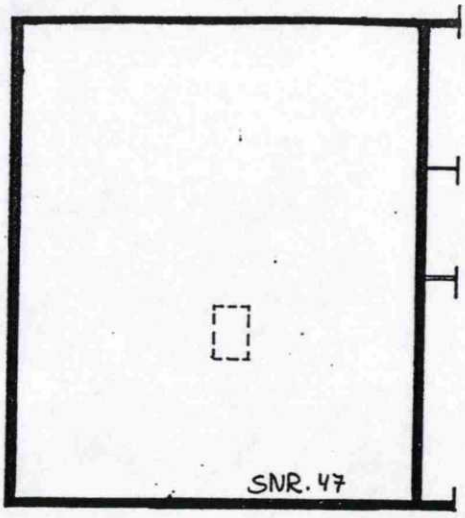
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RF

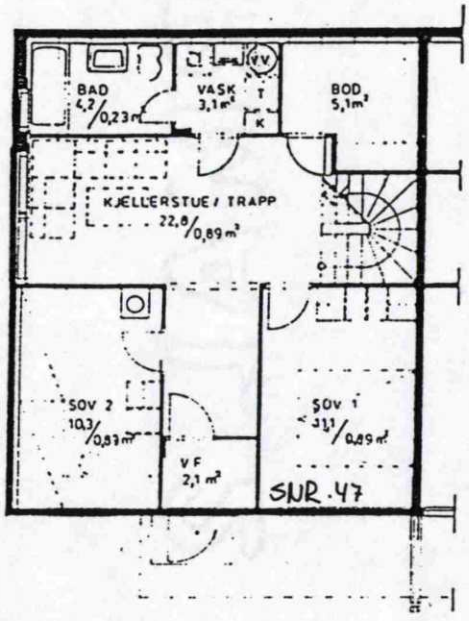
SEKSJONSNR. 46

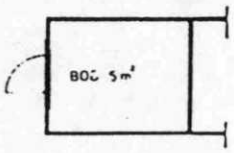


PLAN 1.ETASJE



PLAN LOFT



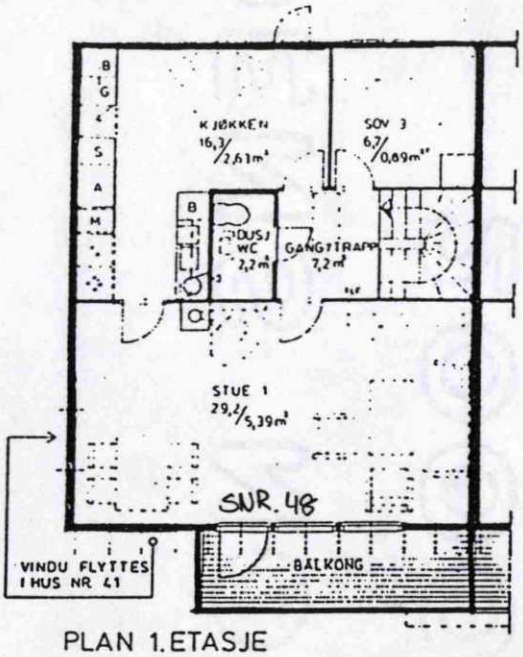


PLAN U.ETASJE

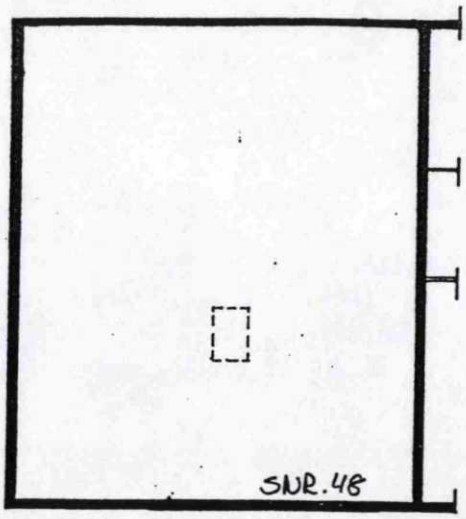
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RF

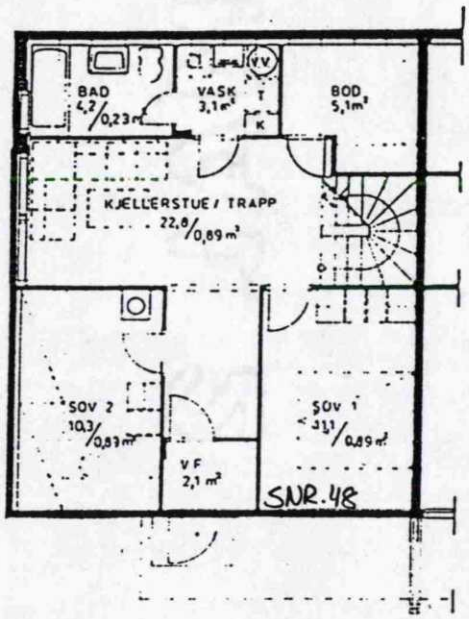
SEKSJONSNR. 47

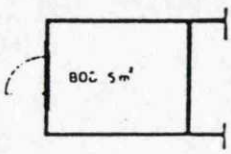


PLAN 1.ETASJE



PLAN LOFT



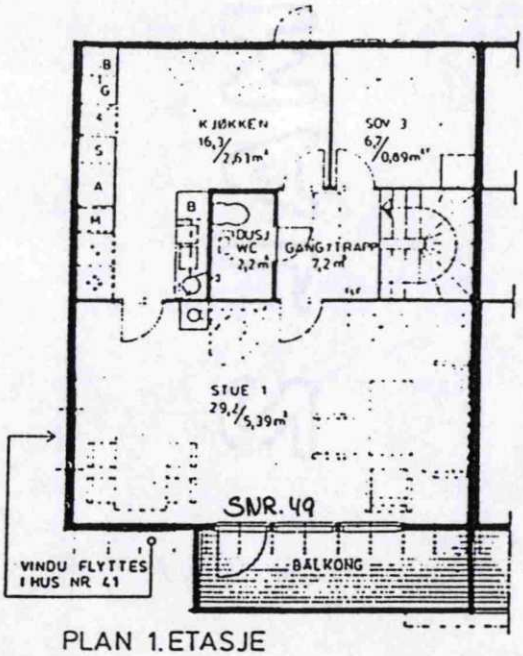


PLAN U.ETASJE

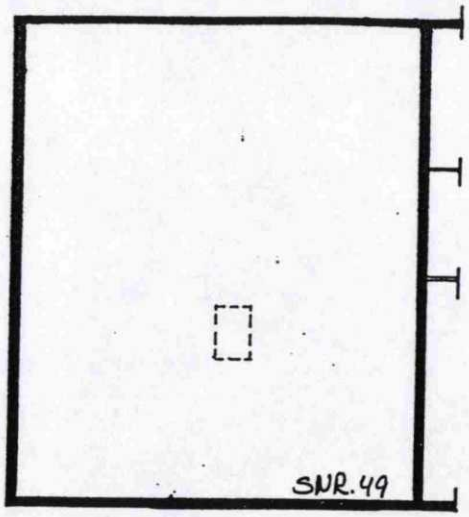
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RF

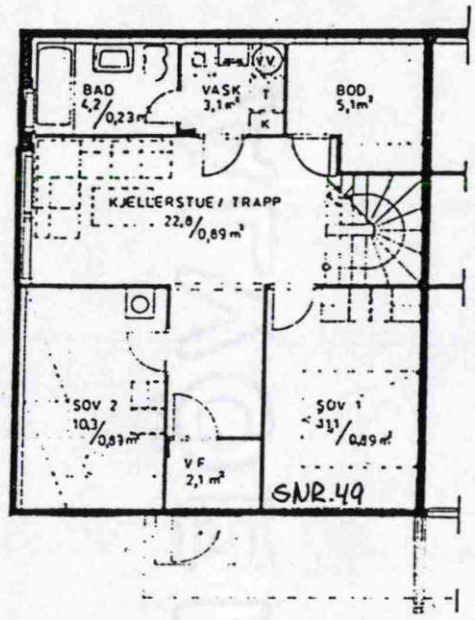
SEKSJONSNR. 48

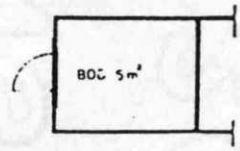


PLAN 1. ETASJE



PLAN LOFT



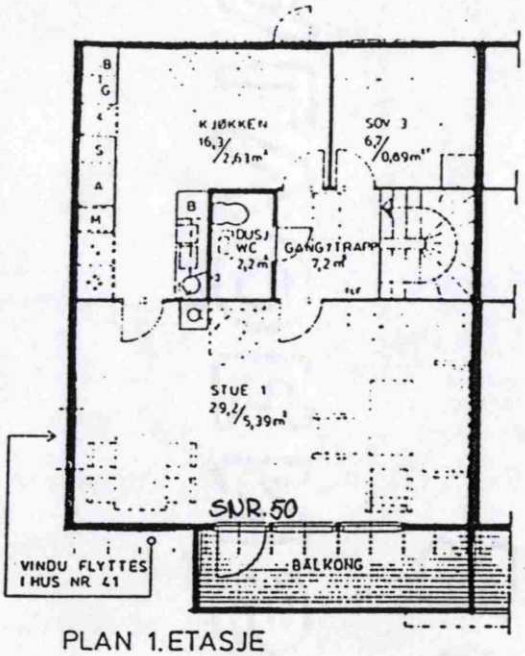


PLAN U. ETASJE

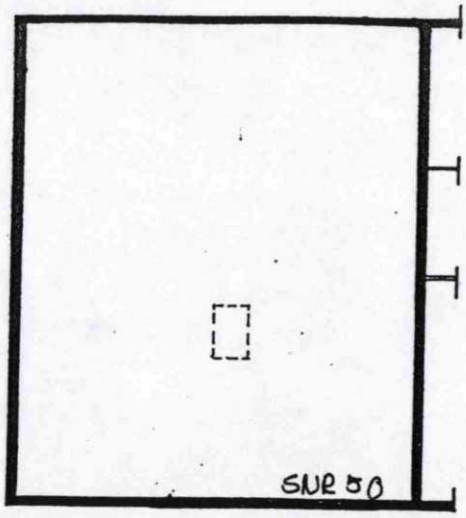
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RF

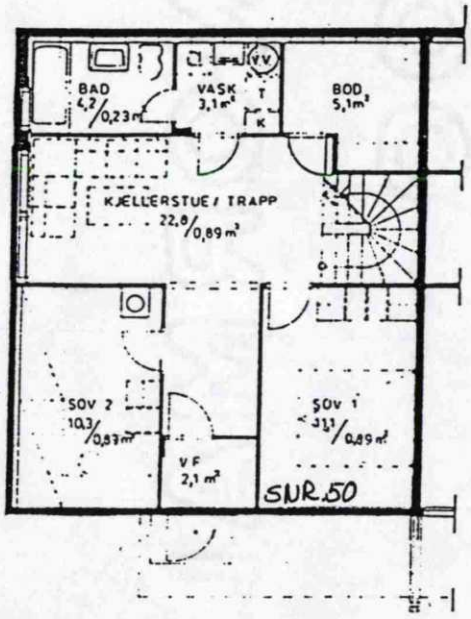
SEKSJONSNR 49

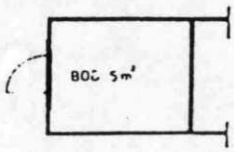


PLAN 1.ETASJE



PLAN LOFT



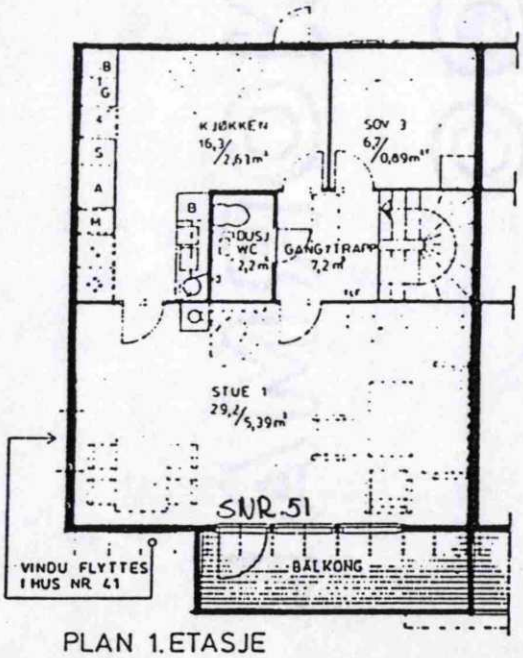


PLAN U.ETASJE

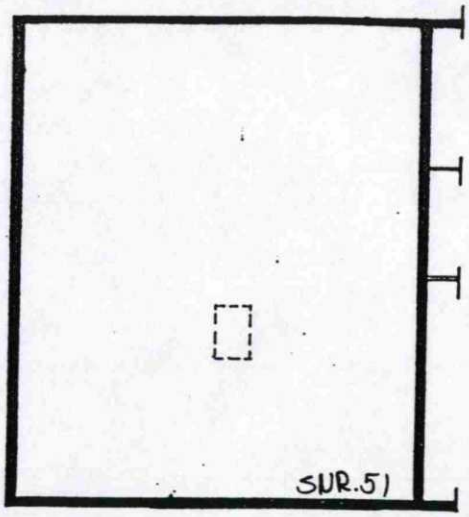
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RF

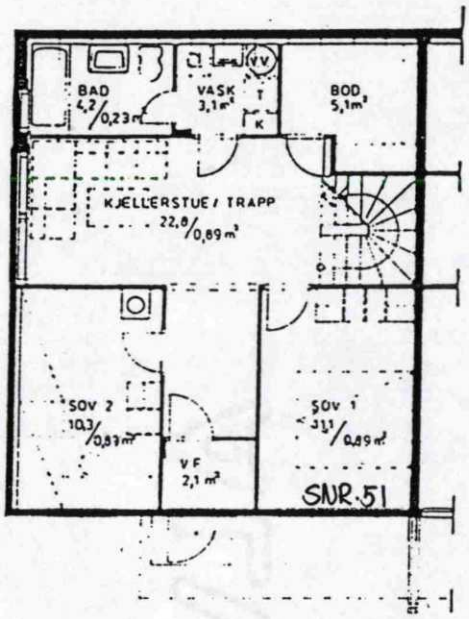
SEKSJONSNR. **50**

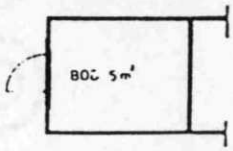


PLAN 1.ETASJE



PLAN LOFT



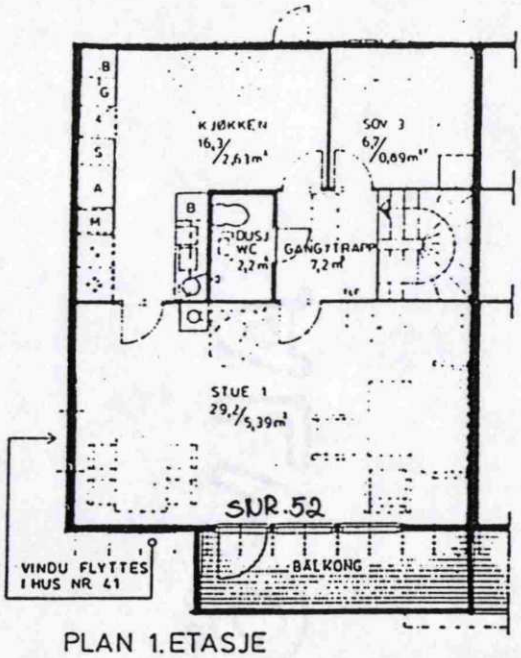


PLAN U.ETASJE

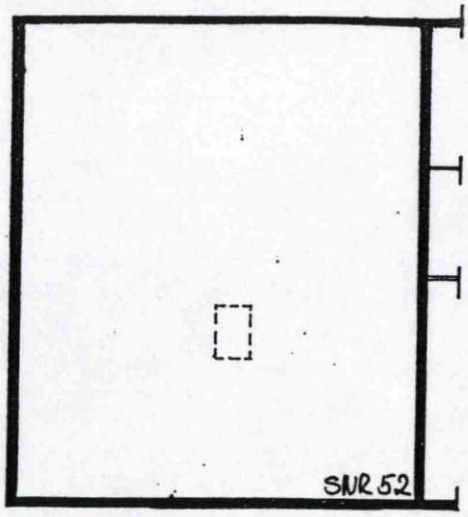
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RF

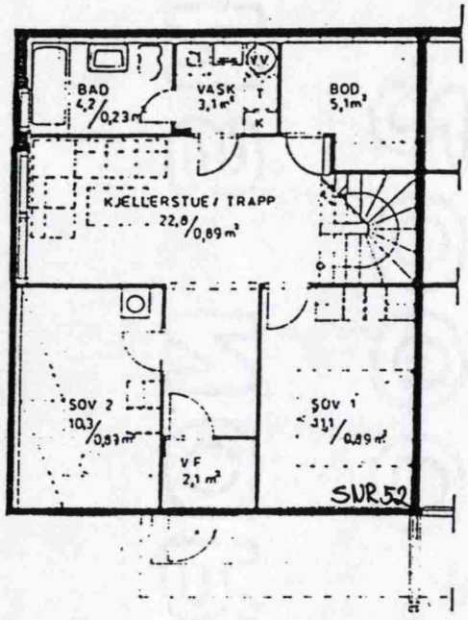
SEKSJONSNR. 51

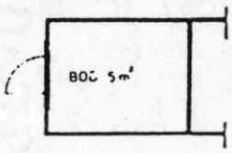


PLAN 1.ETASJE



PLAN LOFT





PLAN U.ETASJE

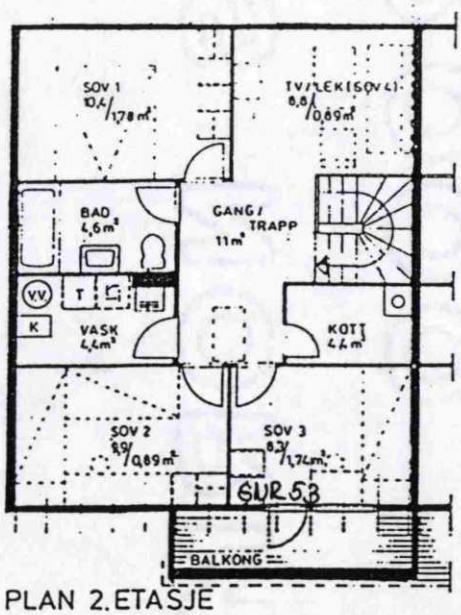
Riktig kopi bekreftes

Else-Marie Merckoll

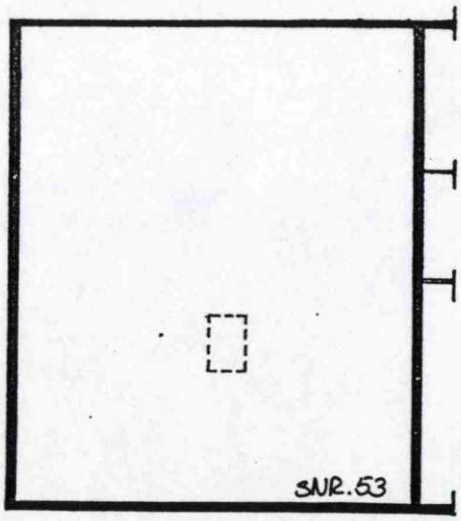
ELSE-MARIE MERCK[illegible]
aut. advokatfullmektig

Hustype RF

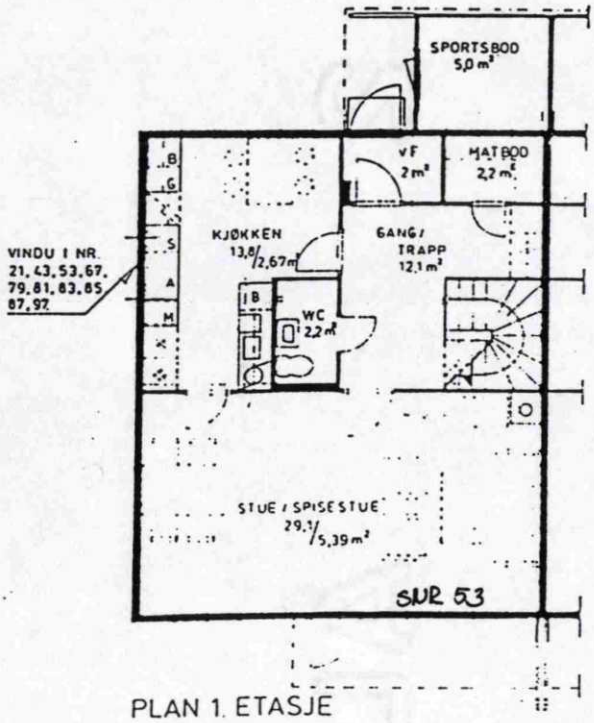
SEKSJONSNR. **52**



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

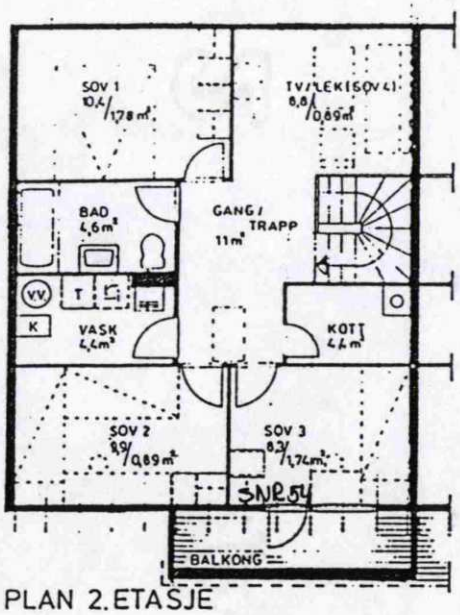


PLAN 1. ETASJE

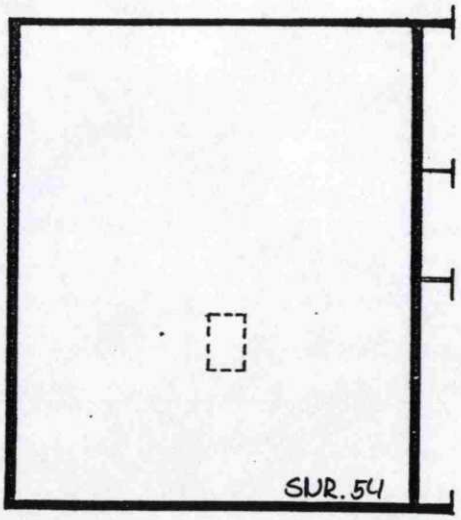
Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

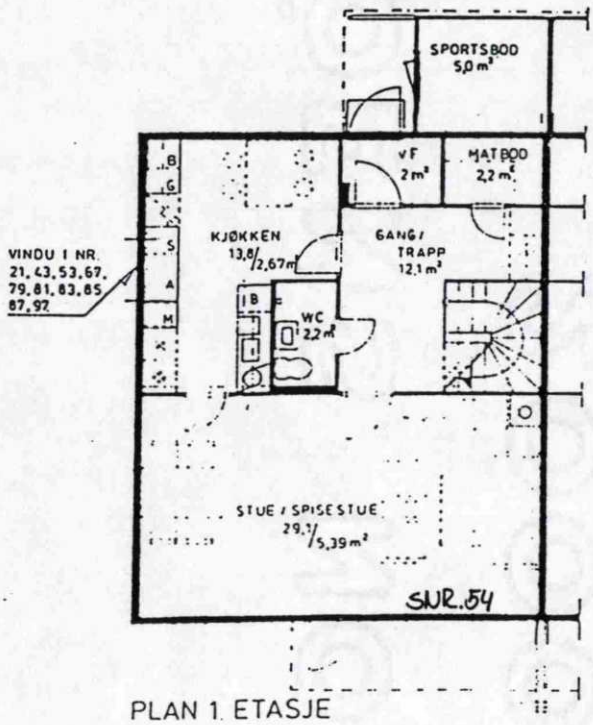
SEKSJONSNR. 53



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT

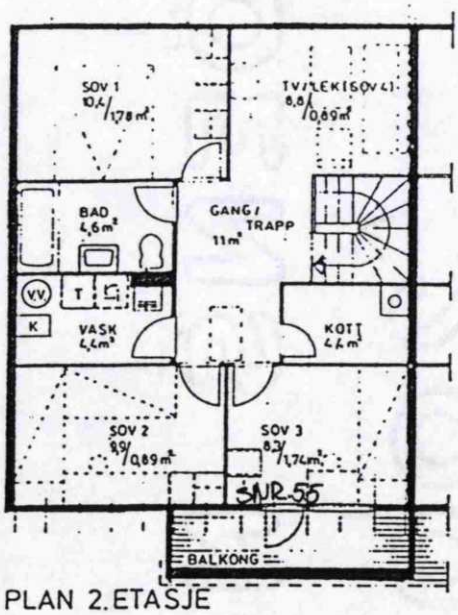


PLAN 1. ETASJE

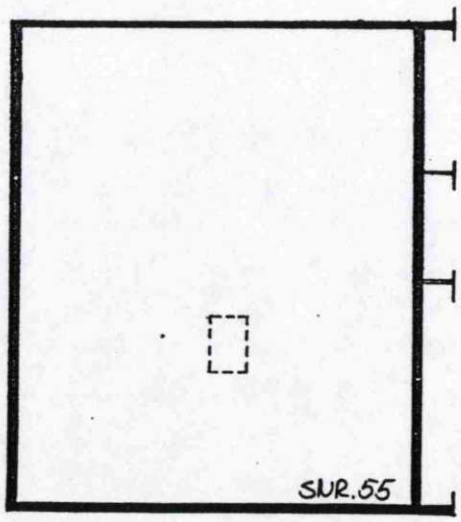
Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

Hustype RH

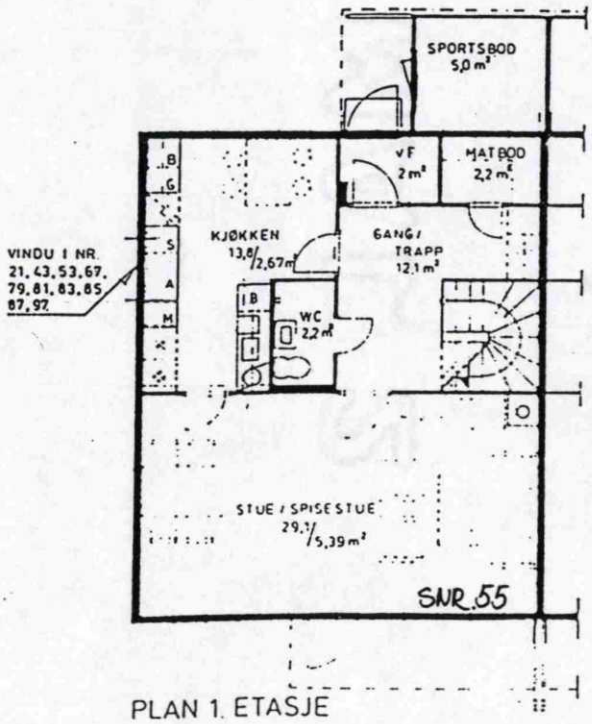
SEKSJONSNR. 54



PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFT



PLAN 1. ETASJE

Riktig kopi bekreftes
Else-Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmekti

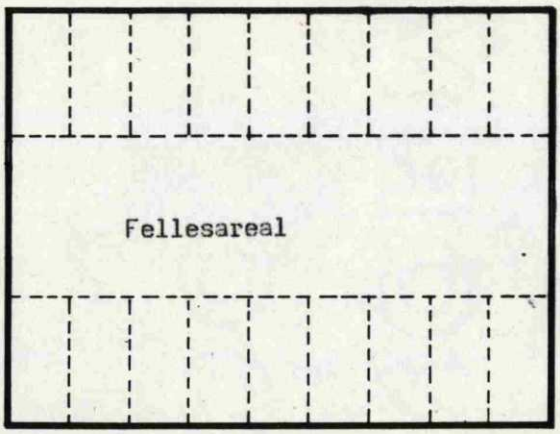
Hustype RH

SEKSJONSNR. 55

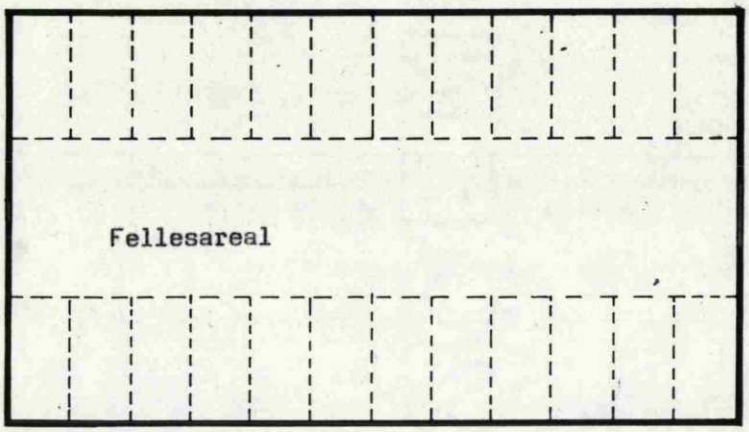
19. febr. 85 - 9966 oppr.

GARASJEANLEGG

GARASJEPLASSER UNDER SEKSON NR. 53,54,55,



GARASJEPLASSER UNDER SEKSJON NR. 36,37,38, 35,



Riktig kopi bekreftes
Else Marie Merckoll
ELSE-MARIE MERCKOLL
aut. advokatfullmektig

DAGBOKFØRT

19.FEB.85 009966

BYSKRIVEREN I OSLO

Ing. on Holt A/S.Bærumsvn. 473. 1351 RUD.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 51 BNR. 75-76-77-78-79-80-81 OG 82.

ATKOMSTVEI

Gnr. 51 bnr. 79
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra vei 1166 som har fått gnr. 51 bnr. 82
over gnr. 51 bnr. 75-76-77-81-80
som vist med blå farge på kart på baksiden.

DAGBOKFØRT
29.OKT.84 054115
BYSKRIVEREN I OSLO

ATKOMSTVEI

Gnr. 51 bnr. 80
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra vei 1166 som har fått gnr. 51 bnr. 82
over gnr. 51 bnr. 79-81-77-76 og 75
som vist med blå farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 51 bnr. 81
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra vei 1166 som har fått gnr. 51 bnr. 82
over gnr. 51 bnr. 75 - 76 og 77
som vist med blå farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

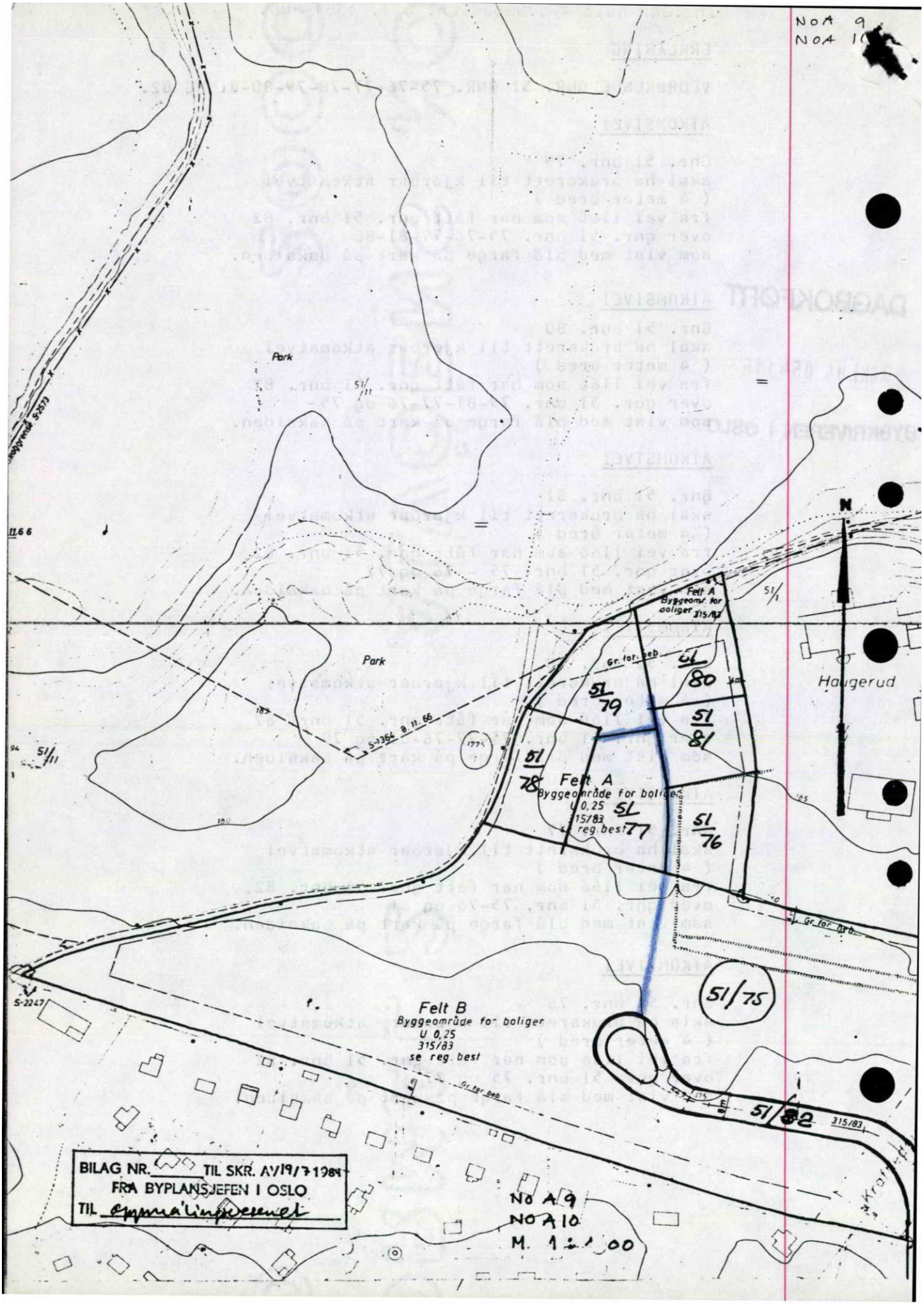
Gnr. 51 bnr. 78
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra vei 1166 som har fått gnr. 51 bnr. 82
over gnr. 51 bnr. 75-77-76-81 og 79
som vist med blå farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 51 bnr. 77
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra vei 1166 som har fått gnr. 51 bnr. 82
over gnr. 51 bnr. 75-76 og 81
som vist med blå farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 51 bnr. 76
skla ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra vei 1166 som har fått gnr. 51 bnr. 82
over gnr. 51 bnr. 75 og 77
som vist med blå farge på kart på baksiden.


NoA 9
NoA 10
Park
Park
Felt A
Byggeområde for boliger
U 0,25
315/83
se reg. best
Felt B
Byggeområde for boliger
U 0,25
315/83
se reg. best
Haugerud
51/80
51/79
51/81
51/78
51/77
51/76
51/75
51/82
315/83
BILAG NR. TIL SKR. AV 19/7 1984
FRA BYPLANSJEFEN I OSLO
TIL Oppmålingsvesenet
NO A 9
NO A 10
M. 1:1 00

Denne erklæring tinglyses på egne
og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 51
bnr. 82-75-76-77-79 -80 og 81
og kan ikke endres eller slettes
uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 24/10 - 84

For gnr. 51 bnr. 82-75-76-77-79-80og 81

T. Merckoll

.....

TRYGVE MERCKOLL
ADVOKAT M.N.A.

(Hjemmelsinnehaver)

ifg fullmakt

.....

(Hjemmelsinnehaver)

Jeg bekrefter herved at advokat Trygve Merckoll
personlig har undertegnet denne erklæring.

Oslo, 24. oktober 1984

Else-Marie Merckoll

Else-Marie Merckoll
aut. advokatfullmektig

DAGBOKFØRT
675672
28.DEC.84 067562
BYSKRIVEREN I OSLO

Riktig kopi bekreftes.
T. Merckoll
T.Merckoll
advokat

E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelsinnehavere til gnr. 51, bnr. 1 i Oslo, erklærer herved at fremtidige eiere av gnr. 51, bnr. 76, 77, 78, 79, 80 og 81 skal ha vederlagsfri bruksrett til adkomstvei og ledningsanlegg (vann,kloakk,strøm m.m.) som er anlagt på gnr. 51, bnr. 75 i Oslo, mot å delta med en forholdsmessig andel av drifts-og vedlikeholdsutgifter, som beregnes på grunnlag av antall boligenheter, d.v.s. at hver parsell betaler 1/61 part av de samlede utgifter.

Denne erklæring skal tinglyses på de respektive eiendommer.

Oslo,den 21/12 1984

Trygve Brandt-Kjelsen

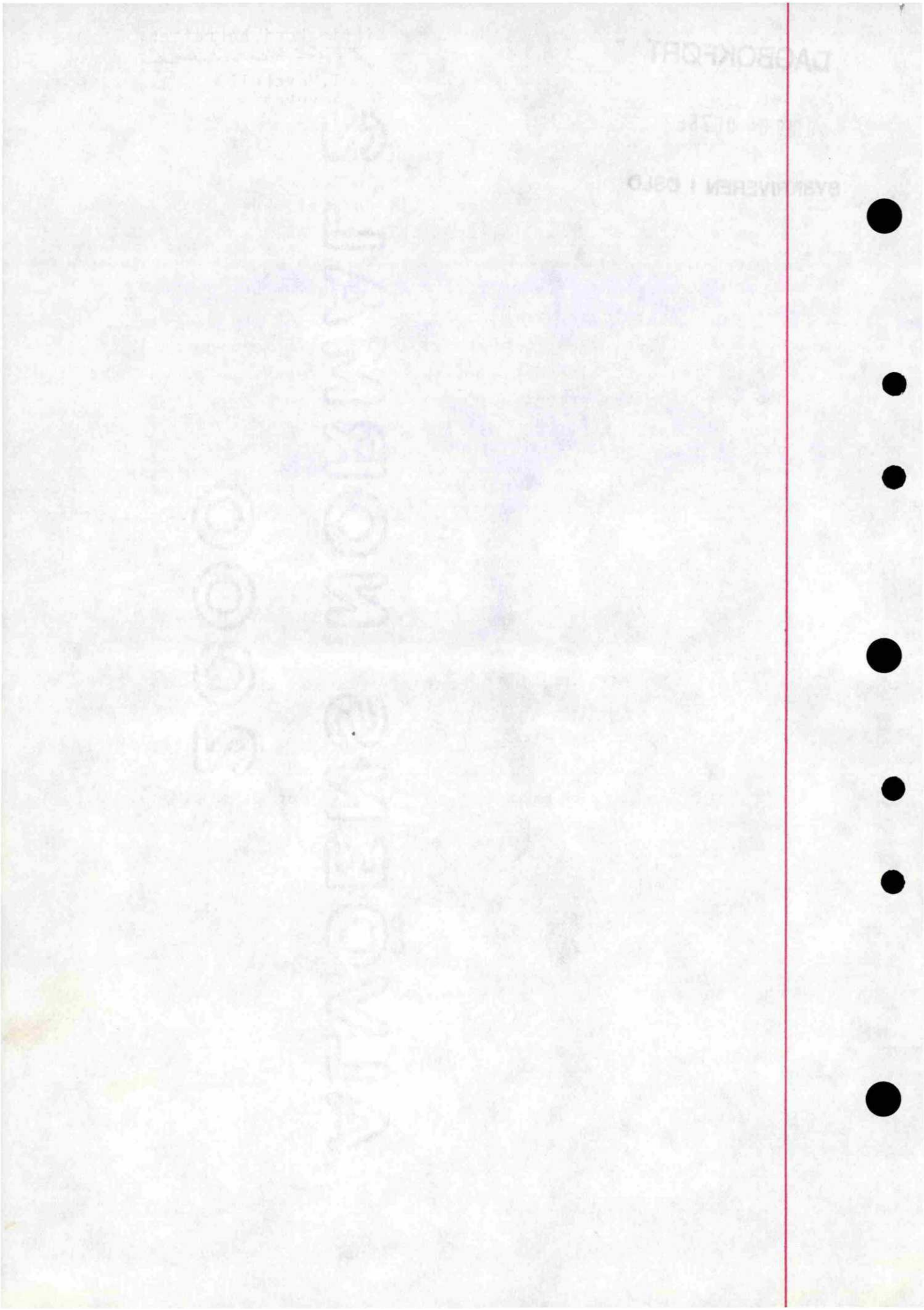
Erling Brandt-Kjelsen

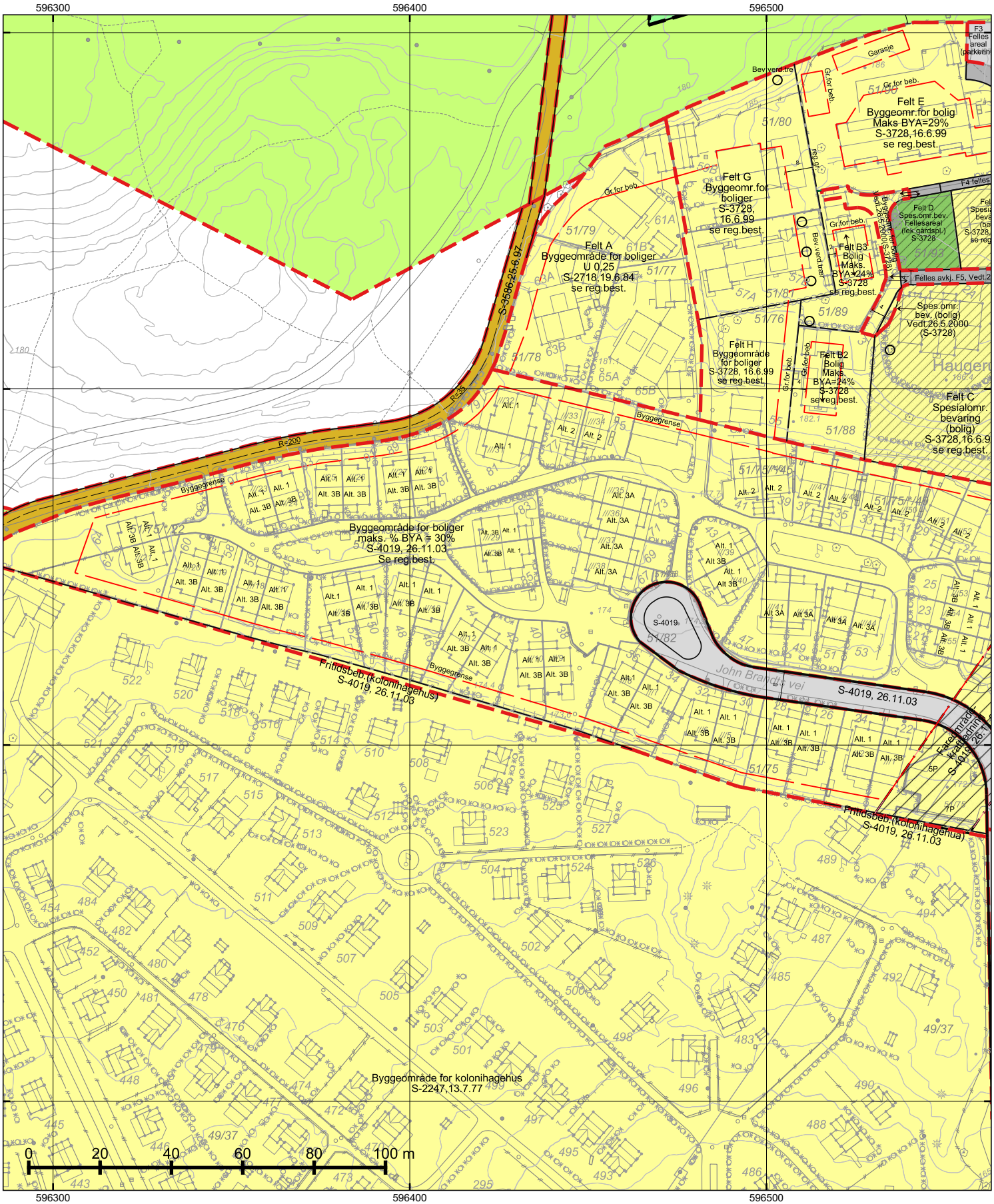
Jeg bekrefter herved at Trygve Brandt-Kjelsen og Erling Brandt-Kjelsen personlig og i mitt nærvær har undertegnet nærværende erklæring.

Oslo,den 21/12 1984

T. Merckoll

T.Merckoll
advokat





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

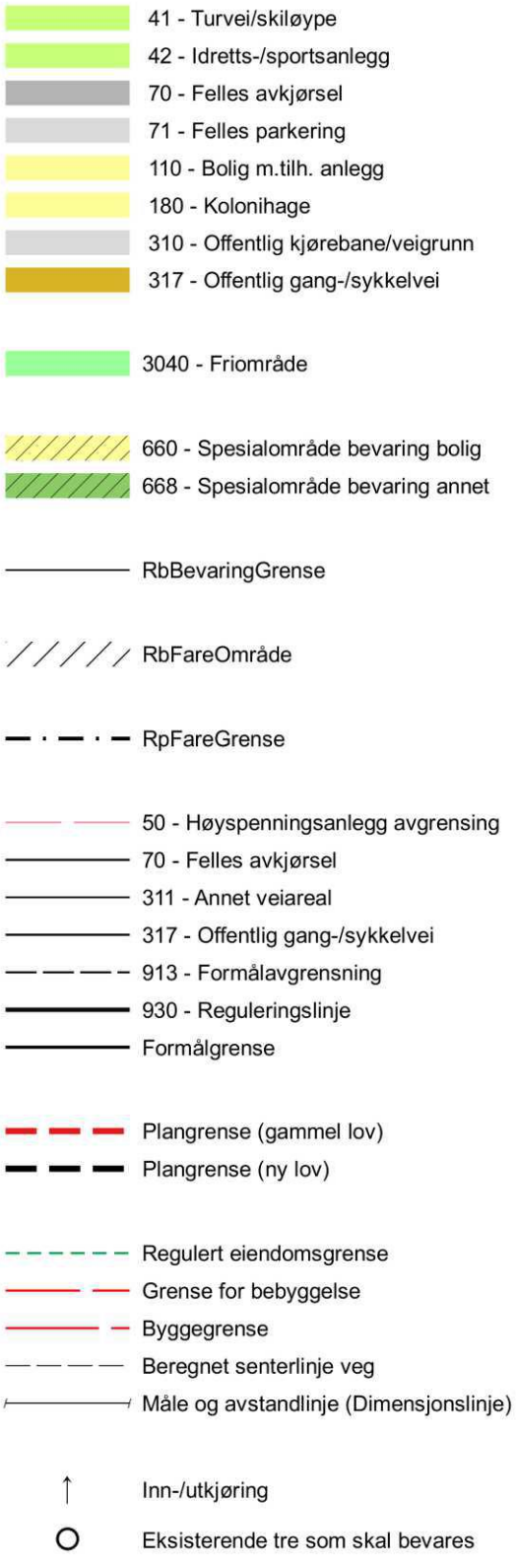
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

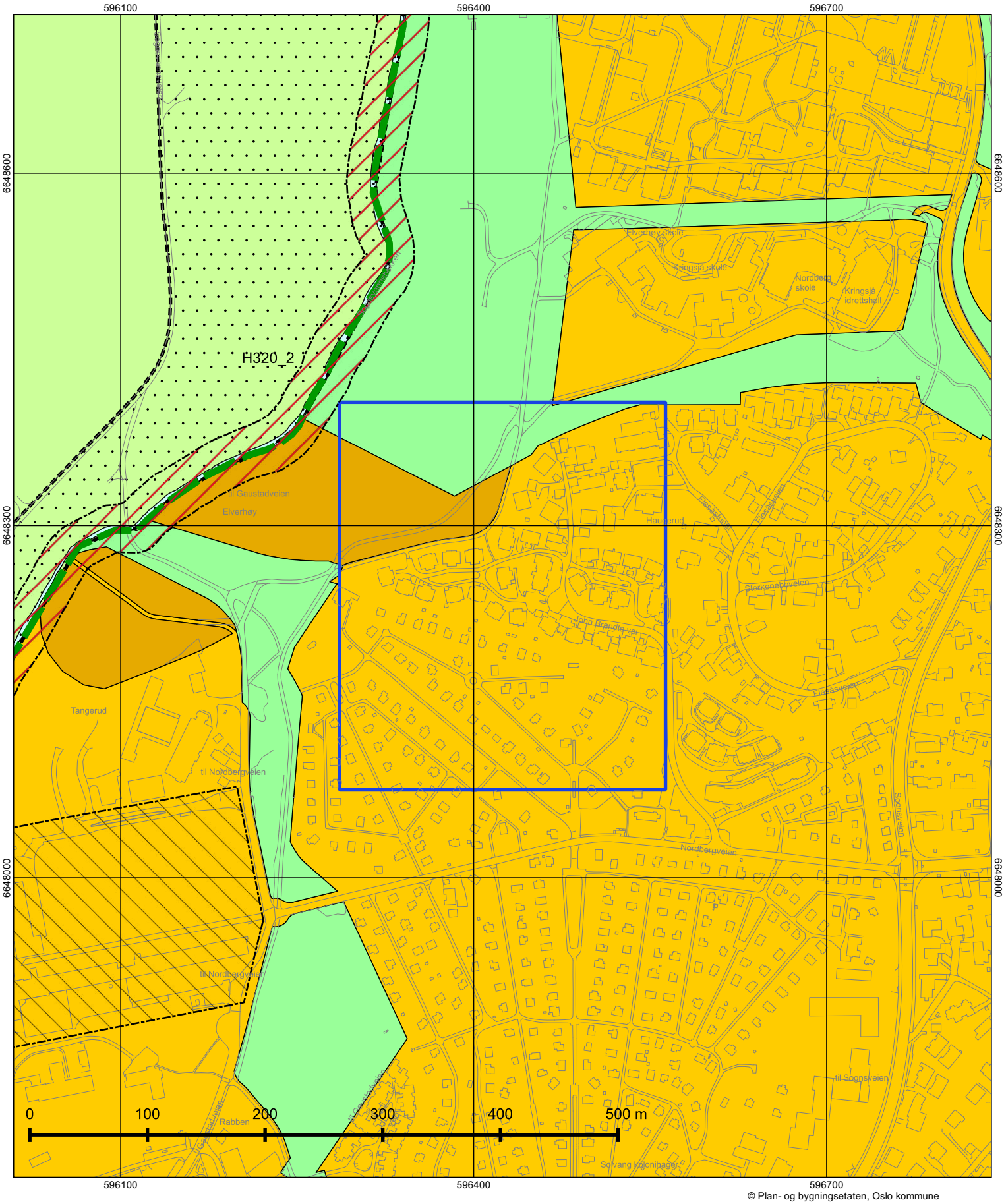
PlottID/Best.nr: 154911/ 86529081
Adresse: John Brandts vei 28
Gnr/Bnr: 51/75
Deres ref.:
Kommentar:

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: 23.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154911/86529081
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
JOHN BRANDTS VEI 28

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529081
9074777

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.51 BNR. 75

Vi viser til bestilling av 20260320 for JOHN BRANDTS VEI 28.

GNR. 51 BNR. 75

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.10.1984.

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

19416 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 59 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

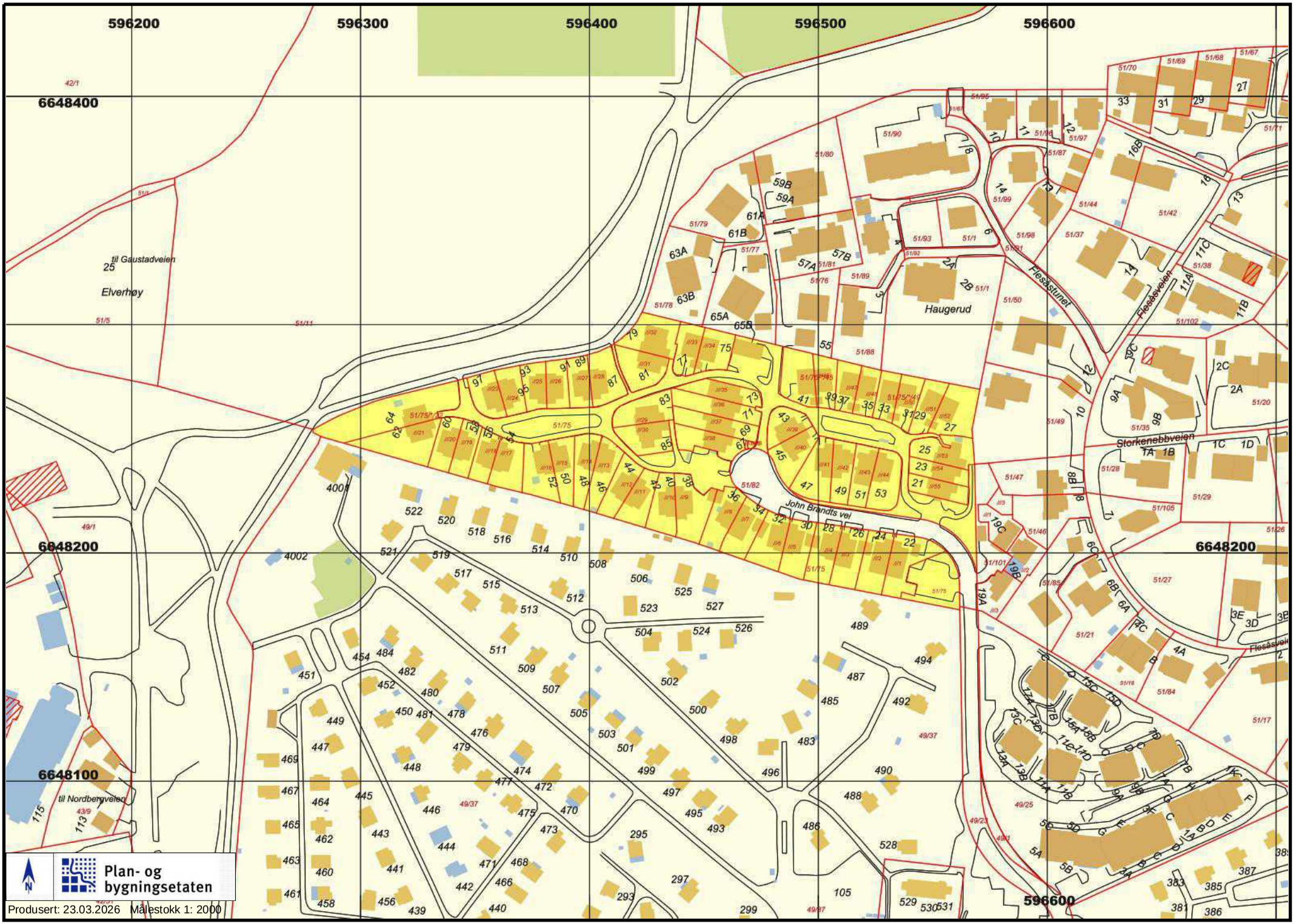
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596200
596300
596400
596500
596600
6648400
6648200
6648100
Haugerud
Elverhøy
til Gaustadveien
til Nordbergveien
John Brandts vei
Fleskåstunet
Fleråsveien
Storkenebbveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.03.2026 Målestokk 1: 2000

John Brandts vei 38

Nabolaget Askerudbakken - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

SKOLER

Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	19 min 1.7 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	23 min 1.8 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	6 min 2.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordbergveien Linje 19N, 25	6 min 0.5 km
Kringsjå Linje 5	11 min 0.9 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	22 min 1.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 6.7 km

BARNEHAGER

Klossen SiO (1-6 år) 51 barn	7 min 0.6 km
Frydenhaug SiO (0-5 år) 59 barn	9 min 0.7 km
Skogly SiO (1-5 år) 52 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kringsjå	9 min
Meny Kringsjå	13 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

Tåsen Nærsenter	21 min
Apotek 1 Ullevaal Stadion	20 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	20 min

SPORT

Øvre sogn borettslag	1 min
Kringsjå skole	3 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	21 min
Nimi trening Ullevaal	5 min

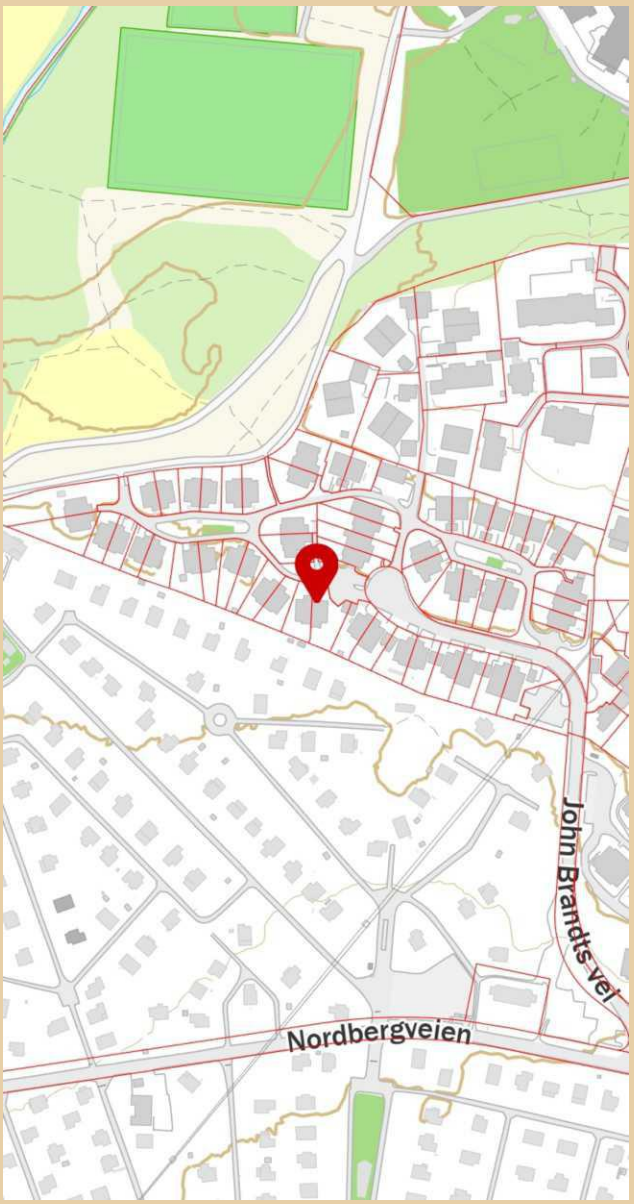
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

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:
John Brandts vei 38, 0860 Oslo
Gnr. 51, Bnr. 75, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260273

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@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.
