PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

# JOMFRUBRÅTVEIEN 35D

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter

Utomhusplan

Byggesaksdokumenter og byggetegninger

Seksjoneringstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

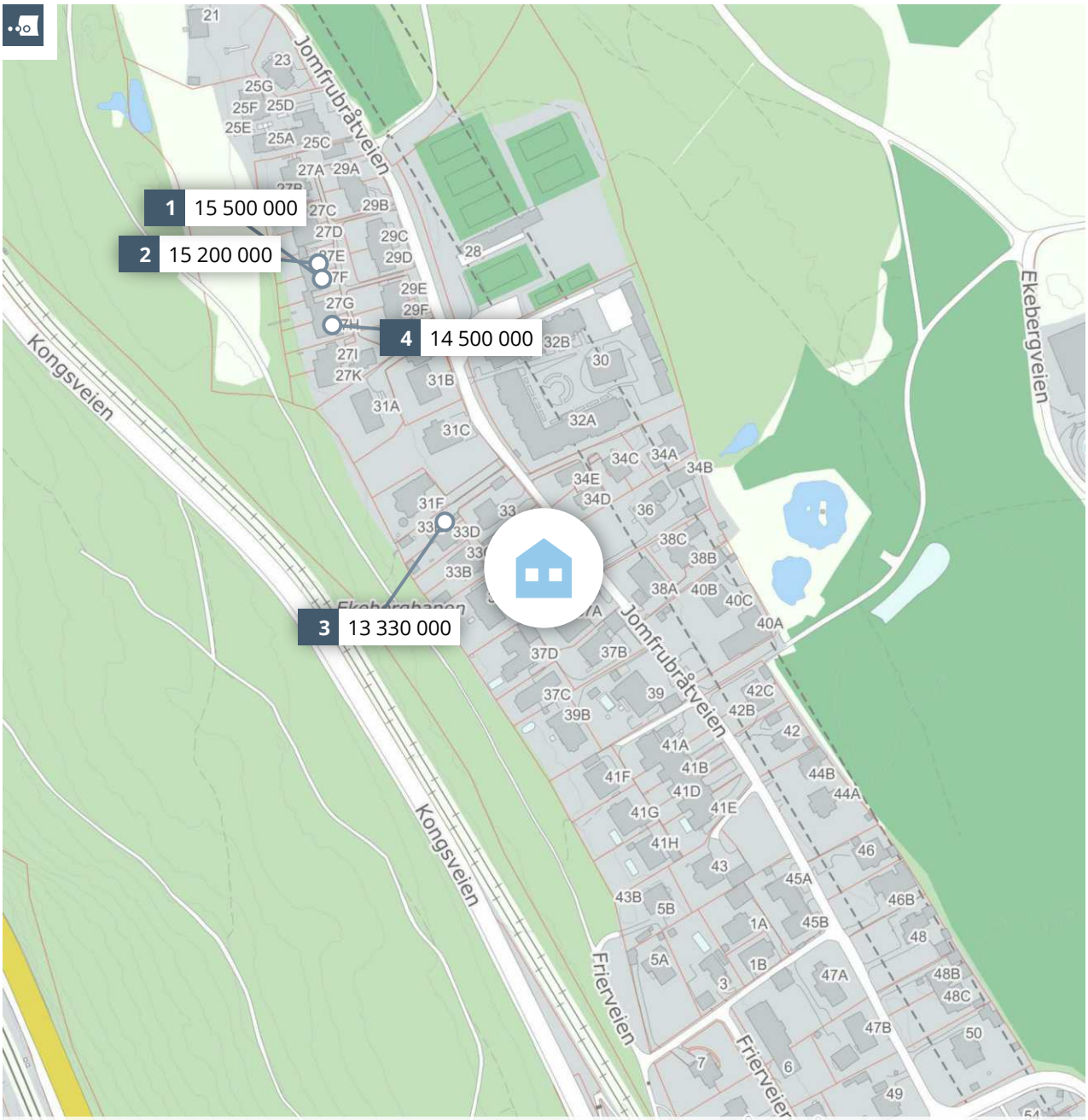
Servitutter

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# JOMFRUBRÅTVEIEN 35 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 22.02.2026

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: Alexander Moltubak Løken.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Jomfrubråtveien 35 D, 1179 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 152 BNR 88 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS EKEBERG

Verdivurdert til

**10 600 000**

| - | 10 600 000 | 92 982 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 114 m² | 15 m² | - m² | 25 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1937 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Jomfrubråtveien 27 F<br>143 m² 1982 396 m² 3 sov | 09.11.2022 | 15 900 000 | **15 500 000** | 0 | 15 500 000 | **108 392** |
| 2 Jomfrubråtveien 27 E<br>154 m² 1981 393 m² 2 sov | 24.05.2024 | 14 950 000 | **15 200 000** | 0 | 15 200 000 | **98 701** |
| 3 Jomfrubråtveien 33 E<br>111 m² 1971 584 m² 3 sov | 09.05.2023 | 11 900 000 | **13 330 000** | 0 | 13 330 000 | **120 090** |
| 4 Jomfrubråtveien 27 H<br>162 m² 1980 433 m² 3 sov | 31.10.2022 | 14 500 000 | **14 500 000** | 0 | 14 500 000 | **89 506** |

Boligen fremstår i dag klargjort for oppussing, hvor innvendige overflater i stor grad er revet og deler av tekniske arbeider er utført. Det er blant annet etablert nytt elektrisk anlegg, nytt rør-i-rør-system fremført til kjøkken og våtrom, samt forsterkede gulvkonstruksjoner. Dette gir et solid teknisk utgangspunkt for videre ferdigstillelse.

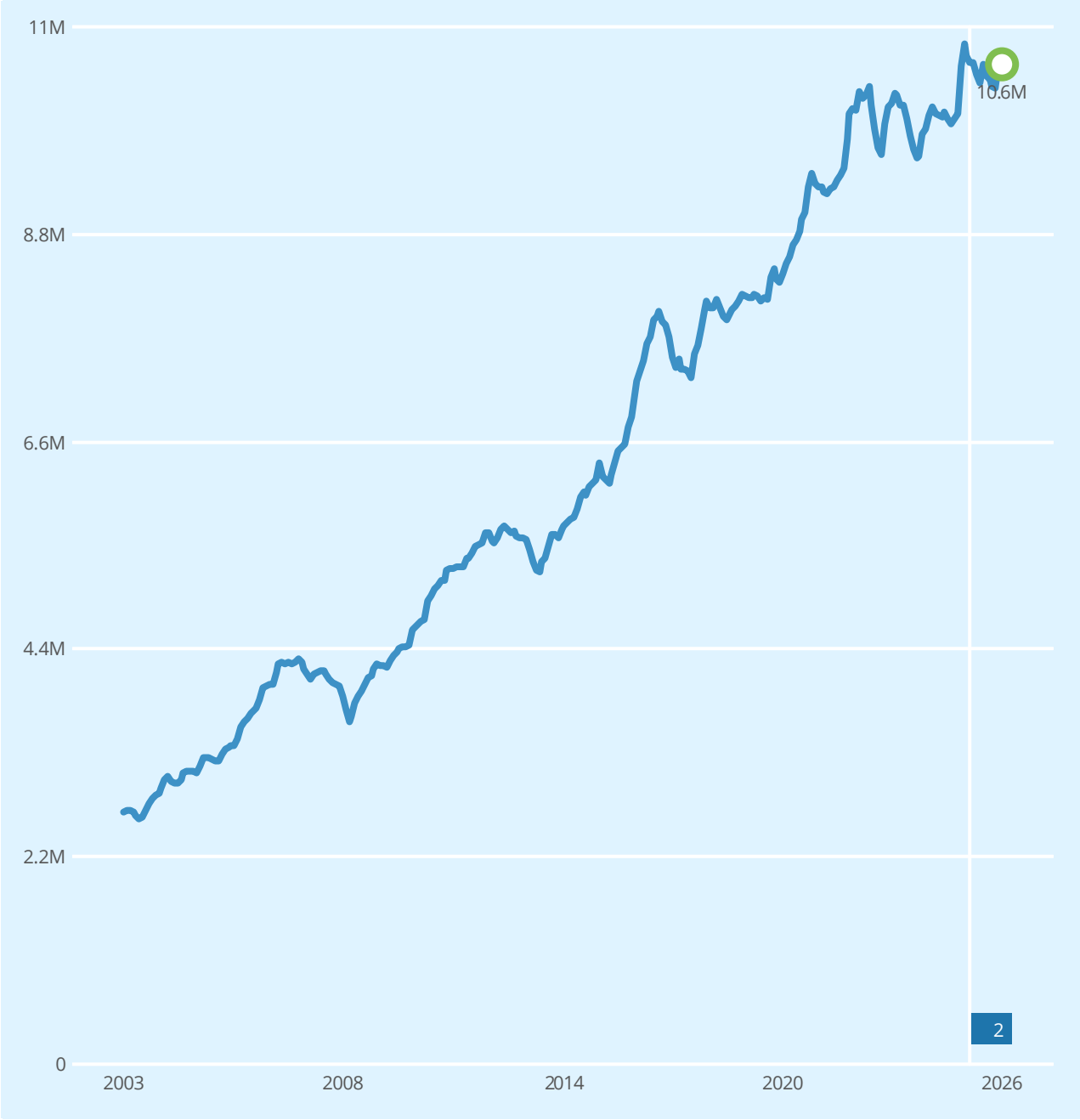
Arealet i boligen åpner for luftige oppholdsrom med store vindusflater og rominndeling etter eget ønske. Fra stuen er det utgang til balkong med gode solforhold. Det foreligger tillatelse til innbygging av den andre balkongen mot øst, slik at boligarealet øker. I tillegg disponerer seksjonen hagearealer samt garasje med opplegg for elbillader og en ekstra p-plass.

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 Horisontaldelt tomannsbolig

2 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

## Tomannsboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

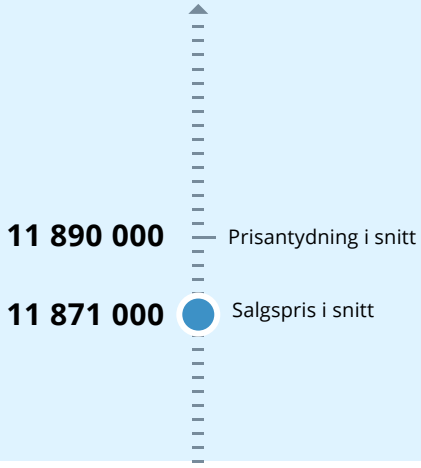
22
tomannsboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

## Tomannsboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

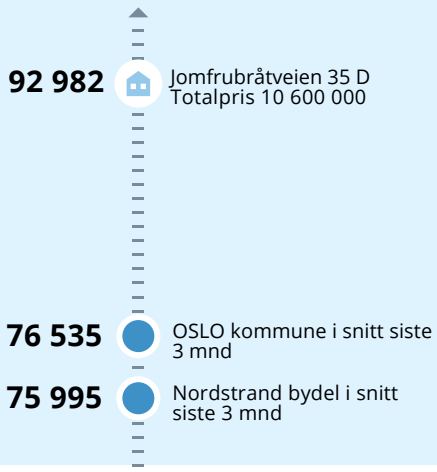
25
tomannsboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.4% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Jomfrubråtveien 35 D, 1179 OSLO

OSLO kommune

gnr. 152, bnr. 88, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 114 m²**



**Befaringsdato:** 07.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26003 **Referansenummer:** QN4899

**Foretak:** Peek Eiendom AS **Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

AREAL BOLIGKONTROLL

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.

# Peek Eiendom AS

**Rapportansvarlig**



Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

# 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 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av 1/2-part av tomannsbolig med adresse Jomfrubråtveien 35 -seksjon 2.

Boligen er en seksjon i tomannsbolig oppført i 1937, beliggende i et etablert og attraktivt boligområde. Eiendommen ble nylig seksjonert ved reseksjonering tinglyst i 2025. Bruksarealet (BRA) utgjør ca. 114 m², hvor hoveddelen av arealet ligger i 2. etasje, mens 1. etasje består av inngangsparti og trapperom. Planløsningen i 2. etasje omfatter entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom. Det er i 2025 etablert nytt, samlet inngangsparti med separat adkomst til seksjonen. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygget, datert 08.01.2026, med gjenstående vilkår før ferdigattest kan utstedes.

Boligen fremstår pr. d.d. med uferdige overflater og kan beskrives som at mye er klargjort fra selger for videre oppussing og sluttføring.
Innvendige overflater på gulv, vegger og himlinger er i stor grad revet eller uferdige. Det er lagt nye, forsterkede undergulv med sponplater i 2. etasje, klargjort for videre oppbygging med trinnlydsmatter og nye overflater. Vegger er delvis åpnet som følge av fremføring av nytt elektrisk anlegg og vanninstallasjoner, og må ferdigstilles. Innvendige dører er fjernet og må monteres på nytt.

Kjøkkenet er revet og klargjort for ny kjøkkeninnredning.
Badet er fra ca. 2010 med flislagte overflater, men det er registrert noe avvik knyttet til slitasje, fuger, ventilasjon og membranløsning, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Toalettrommet har eldre overflater og naturlig ventilasjon, og er gjenstand for oppgradering.

Vinduer er i hovedsak fra 2015 men enkelte vinduer samt balkongdør av eldre type. Boligen har balkong på ca. 10,9 m² med adkomst fra stue og inntrukket veranda på ca. 13,5 m² med adkomst fra gang. Det er montert nyere markise fra 2023. Det medfølger garasje på ca. 14,9 m² med automatisk port og opplegg for elbillader.

Oppvarming skjer via elektrisitet og peis. Det er etablert nytt sikringsskap og fornyet el-anlegg i 2. etasje, samt nytt rør-i-rør -opplegg for vann, fremført til kjøkken, bad, toalettrom og plass for varmtvannsbereder.

Samlet sett er boligen teknisk godt klargjort for videre modernisering, med omfattende arbeider allerede utført på konstruksjon, elektrisk anlegg og VVS. Dette gir et solid utgangspunkt for kjøper som ønsker å ferdigstille boligen etter eget behov og ønsket standard, men det må påregnes vesentlige kostnader knyttet til videre oppussing og komplettering.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

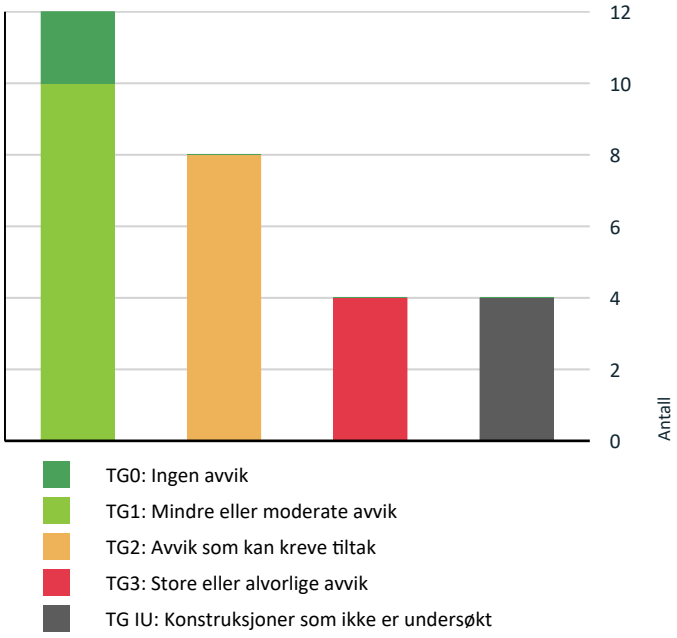
Grunnlag for vurdering er seksjoneringstegning for byggesak datert 17.08.2025

**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

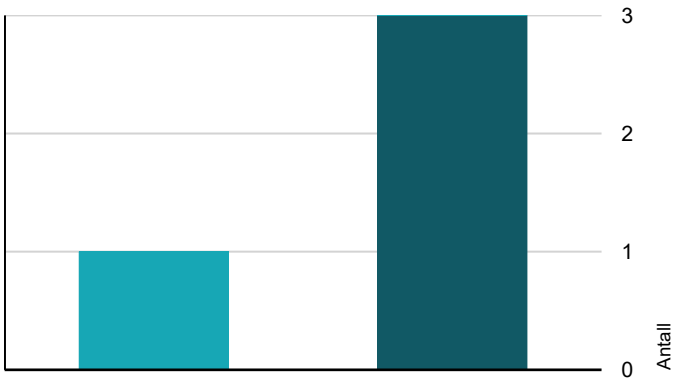
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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.

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater himling** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater vegger** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Oppvarming** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer - 2** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1937

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2025 | Tilbygg | Nytt samlet inngangsparti for begge seksjoner med adskilt adkomst. |
| 2025 | Modernisering | Ny garasjeport og ny taktekking på takutsikk til garasje |
| 2025 | Modernisering | Nytt bakkestrekk for fiber |
| 2025 | Modernisering | Selger opplyser om følgende arbeider utført som klargjøring for salg:<br><br>- Forsterket og isolert alle gulver i 2. etasje (eks bad og toalett).<br>- Sponplater terskelfritt klart for trinnstøymatte og parkett.<br>- Separert opplegget for varmt og kaldtvann. Nytt rørsystem for plassering av varmtvannsbeholder.<br>- Separert elektrisk opplegg. Nytt hoved-inntak og fornyet alle kurser i 2 etg. Nytt el-skap.<br>- Separert inngangsparti med egen inngangsdør, nytt tilbygg med eiketrapp til 2 etg. og malte gipsvegger i hht. brannkrav.<br>- Lagt varmekabler i inngangsparti<br>- Fornyet garasjeport (automatisk åpner/lukker) aluminium med opplegg/kurs for montering av elbillader.<br>- Revet kjøkken/klargjort for nytt kjøkken.<br>- Etablert gjesteparkeringsplass.<br>- Ikke fornyet bad og toalett. |
| 2023 | Modernisering | Ny markise |
| 2023 | Modernisering | Utvendig maling/beising av hus, gjerde og port. |
| 2015 | Modernisering | Nye dører og vinduer (utenom dør til veranda) |
| 2012 | Modernisering | Nytt loftsvindu |
| 2010 | Modernisering | Modernisert bad |

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater type Plannja e.l. og er opplyst være fra 1989.
Det er ikke opplyst om feil/mangler tilknyttet taktekkingen.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og var dekket med snø på befaringsdagen.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, forkantbeslag, kummer, nedløp og utkast i lakkert utførelse og antas være fra samme år som taktekkingen.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har etterisolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er med liggende og stående malt bordkledning.
Kledning er byttet i 1983 ifbm. etterisolering av huset og sist beiset i 2023.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Uisolert valmet tak i sperrekonstruksjon med undertak i rupanel. Deler av loftskonstruksjonen er etterisolert mot takraft ca. 1995 bak knevegger. Adkomst til uisolert lagringsloft fra entre med loftstrapp. Loftet er med takhøyde 1,54 m (høyeste punkt målt til underkant taksperre) og er på ca 24,7 m² gulvflate. Arealet er ikke måleverdig. Loftet er med rupanel på knevegger, synlig sperrekonstruksjon i tak og tregulv.

## TG 2 Vinduer - 2

Originalt blyglassvindu mot vest fra byggeåret med nye karmer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Blyglassvindu har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.



## TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2015 og 2025.
Loftsvindu fra 2012.
Stuevindu er omglasset i 2018 med 3-lags glass i eksisterende trekarm.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

## TG 2 Dører - 2

Balkongdør mot veranda med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 1989.
Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Balkongdør har passert 30 års brukstid. Normal til nedsatt bruksfunksjon på bygningsdelen og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på glass og redusert isoleringsevne samt typisk bruksslitasje på overflater, tettelister/pakninger og låsemekanismer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Med over 30 års brukstid på balkongdør må det forventes bytte i relativt nær fremtid. Dører og vinduer av eldre type må jevnlig vedlikeholdes/ettersees og smøres opp for å ivareta funksjon på beslag og låsemekanismer.

### TG 1 Dører

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2015.
Malt hoveddør med glassfelt fra 2025.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

### TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og veranda  var snødekt på befaringsdagen med noe synlig terrassegulv.
Det er opplyst fra selger at gulv på balkong og veranda har sink lagt av blikkenslager under tregulvet.

Balkong på ca.10,9 m² med hovedretning orientert mot sydvest og med adkomst fra stue.
Utvendig belysning og nyere markise fra 2023.
Stålrekkverk og duk med rekkverkshøyde på 0,9 m og rekkverk med liggende malt kledning på endevegger.

Inntrukket veranda på ca. 13,5 m² med hovedretning orientert mot nordøst og med adkomst fra gang.
Utvendig belysning og tremmegulv i tre. Ukjent tekking under tremmegulv.
Rekkverk er utformet med brystningsvegg innvendig kledd med malt rupanel og stående malt kledning på hovedhuset.
Rekkverkshøyde på 0,94 m

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNVENDIG

### TG 3 Overflater gulv

Nytt undergulv av sponplater uten ferdige overflater som parkett e.l.
Sponplategulvet er lagt ifbm. forsterkning av bjelkelaget - klargjort for komplettering med lydmatter og nye overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Gulvoverflater fremstår som uferdige, og det må påregnes ferdigstillelse av samtlige gulv. Det er opplyst at undergulv er klargjort for etablering av lydmatter og overgulv, eksempelvis parkett.

Tilstandsgrad er satt til TG3 for å synliggjøre at det må påregnes betydelige kostnader knyttet til komplettering og ferdigstillelse, samt for å gi grunnlag for et prisestimat på gjenstående arbeider.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes større bygningsmessige arbeider for ferdigstillelse av overflater. Dette vil være naturlig ifbm. øvrig oppussing av boligen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 3 Overflater himling

Overflater på himling er flere steder ikke komplette og med spor etter bygningsmessige arbeider og er tenkt klargjort fra selger for videre oppussing av nye eiere.  Overflater som ikke er revet eller berørt består i dag av malte plater, duk (barrakuda) og tak-ess.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke mulig å konkretisere avvikene foruten generell informasjon om at alle overflater må pusses opp og/eller kompletteres.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes større påkostninger for å istandsette overflater.
Kostnadsestimat er basert på snekker og malerarbeider for normale overflater som f.eks gipsplatekledning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## TG 3 Overflater vegger

Innvendige veggflater er i flere rom delvis revet og fremstår som uferdige. Dette er en følge av pågående eller tidligere bygningsmessige arbeider, herunder oppriving og endring av gulvkonstruksjoner samt fremføring for vann- og avløpsføringer/EL. m.m.
Leilighetens innvendige overflater er ikke tilbakeført eller ferdigstilt etter disse arbeidene, men er fra selgers side forutsatt klargjort for videre oppussing av ny eier.

Øvrige innvendige overflater består av en kombinasjon av malte flater, tynnpanel samt enkelte tapetserte flater.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er ikke mulig å konkretisere avvikene foruten generell informasjon om at alle overflater må pusses opp og/eller kompletteres.
Flere vegger er med sår/merker etter tidligere oppheng og innredninger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det må påregnes betydelige kostnader for å istandsette innvendige overflater. Veggkonstruksjoner må ferdigstilles, herunder eventuell ytterligere riving, etterisolering og ny kledning. Det kan ikke utelukkes at eksisterende bindingsverk flere steder må kompletteres.
Tilstandsgrad er fastsatt under forutsetning av at samtlige overflater har behov for rehabilitering, og at nødvendige tiltak vil variere avhengig av fremtidig bruk og ønsket standard.

Kostnadsestimatet er basert på snekker- og malerarbeider for normale overflater, eksempelvis kledning med gipsplater.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**







## TG IU Overflater

Punktet beskriver KUN overflater i tilbygg. Øvrige overflater i boligen er pga. tilstand oppdelt i separate punkter i rapporten.

Overflater i tilbygg består av;
Gulv: flislagt gulv og eikegulv.
Vegger: malte slette flater.
Tak/himling: malte slette flater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er i trebjelkelag. Det er opplyst at etasjeskillet, som opprinnelig var oppbygget med stubbloftsleire, er åpnet, stubbloftsleire er fjernet i stuedel og erstattet med isolasjon. Videre er trebjelkelaget avrettet og forsterket, og det er etablert nytt sponplategulv, klargjort for videre gulvoppbygging.
Etasjeskille i soverommene er isolert og gjort brannsikre fra undersiden i 2025.

Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.
I stue er det målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I spisestue og kjøkken er det målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 1-2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

# Tilstandsrapport

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret med plassbygget åpen peis i stue og opplyst vært i bruk i 2025.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Gulv er ikke komplettert rundt peis. Dette skyldes klargjøring for evnt. bytte av ildsted.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Gulv må kompletteres for tilstandsgrad 1.

### TG 1 Innvendige trapper

Plassbygget tett repostrapp fra 2025 med eiketrinn. Trappen fungerer som leilighetsskile herunder også brannskille mellom seksjonene. Det forutsettes at brannskille er utført iht. prosjektering.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke medføler håndløper og rekkverk i nedre del av trapp over flislagt entre.

### TG 3 Innvendige dører

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Innvendige dører er revet og leiligheten står med tomme utsparringer i vegger.
Avviket må sees i sammenheng med at boligen er gjenstand for full oppussing.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dører må monteres til alle rom. Det må påregnes kostnader til dette.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt bad fra ca. 2010.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

### 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedsenket malt himling.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist avvik i fuger.

# Tilstandsrapport

Avstanden mellom våtsone og dør tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på dør, karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader

**Konsekvens/tiltak**

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Avviket er ivaretatt med bruk av dusjdører.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Det er målt høydeforskjell på 13 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca.60 cm og 13 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i fuger.

**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse, Hjelpesluk i dusj og hovedsluk v/servant.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på membraner og tilstandsgrad settes ut fra dette avviket.

**Konsekvens/tiltak**

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

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon på membranarbeider for å kunne lukke avviket. .

# Tilstandsrapport





## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning består av servantinnredning med skap, speil og veggskap, dusjhjørne med hengslede glassvegger, veggmontert bide og veggmontert høyskap.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet er med naturlig avtrekk til ventilasjonskanal med oppdriftsventilasjon. Denne type løsning for ventilering av våtrom var typisk for tidsepoken og det gjøres oppmerksom på at avtrekk ikke oppfyller dagens krav til luftutskifting.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# SPESIALROM

## 2.ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med wc og det er fremført tilførsler på vannledninger gjennom gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Toalettrommet er med eldre overflater og med avik etter bygningsmessige arbeider.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilførsler for vann er provisorisk dratt gjennom gulvkonstruksjonen og må videreføres til de enkelte kommende installasjonene ved oppussing. Det vil videre være naturlig med oppussing av toaletterommet ifbm. øvrige arbeider.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 0 Vannledninger

Det er etablert nytt rør-i-rør-anlegg som forutsettes videreført i forbindelse med oppussing av boligen. Det må påregnes etablering av fordelerskap for videre distribusjon til de enkelte rom, tilpasset fremtidig planløsning og rommenes bruk.
Rørføringer er fremført til tilkoblingspunkt for varmtvannsbereder ved soverom, samt til toalettrom og kjøkken.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder på rør i rør-anlegget og det forutsettes at dette vil kunne benyttes videre ved oppussing.

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er i 2025 byttet til nye avløpsrør til bad og kjøkken.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig.
Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

## TG IU Oppvarming

Oppvarming av boligen er pr. d.d. elektrisk og med peis. Det er ikke tatt stilling til evnt. kommende oppvarmingsløsning.

## 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.*

Sikringsskap er plassert i gang ved trapp. Det elektriske anlegget er en nyinstallasjon utført med automatsikringer og 50 OV.

Det er per i dag tre eksisterende kurser i drift, henholdsvis for bad/WC, to stikkontakter i stue samt tilbygg. Ved fremtidig oppussing av boligen må det påregnes utvidelse av anlegget med flere kurser, tilpasset planlagt løsning og behov. Sikringsskapet er imidlertid klargjort for slik videre utvidelse.

Boligen har flere «tomme» veggbokser og takpunkter som er frakoblet i forbindelse med tidligere rivearbeider. Det er ikke avklart om eksisterende rørføringer til disse punktene er egnet for videre bruk ved oppussing.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

# Tilstandsrapport

**2025 Nytt EL-anlegg i 2025 klargjort for videre arbeider.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ukjent**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

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

### ⚠ 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.*

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

**Byggeår**
1993

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

**Vedlikehold**

# 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

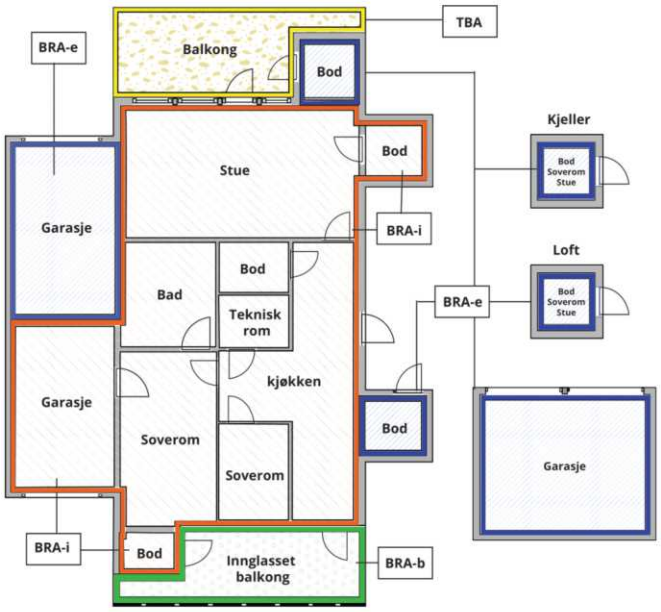
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.etasje | 8 | | | 8 | |
| 2.etasje | 106 | | | 106 | 25 |
| **SUM** | **114** | | | | **25** |
| **SUM BRA** | **114** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.etasje | Trapperom | | |
| 2.etasje | Entré, toalettrom, gang, bad, stue, spisestue, soverom, soverom 2 | | |

**Kommentar**

Fordeling av oppmålte arealer:
1. etg: areal inkluderer inngangsparti + trappeløp t.o.m. øverste trappetrinn.
2. etg: areal inkluderer hele etasjen frem til første trappetrinn mot inngang.
Pipe og peis er inkludert i arealene.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Grunnlag for vurdering er seksjoneringstegning for byggesak datert 17.08.2025

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | | **15** | | | |
| **SUM BRA** | **15** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Det gjøres oppmerksom på at garasjen ikke er tilstandsvurdert på lik linje med boligen og det settes ikke tilstandsgrad. Garasjen er kun beskrevet med oppbygging og areal.
Eventuelle åpenbare større feil eller forhold som observeres kommenteres, men utover dette er vurdering ikke tilfelle for garasjen. Det kan derfor ikke utelukkes andre feil eller avvik selv om dette ikke er anmerket av takstingeniøren.

Garasje på ca. 14,9 m² med automatisk leddport. Garasjen ligger under terrassen og er oppført i pusset Leca og uisolert sperretak. Vinduer på kortvegg mot hagedel og det er installert opplegg for el.billader med eget sikringsskap.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.1.2026 | Per-Eddie Ekrem | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 152 | 88 | | 2 | 1322.4 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet |

**Adresse**

Jomfrubråtveien 35C

**Hjemmelshaver**

Turi Schie (bo)

**Kommentar**

Det er ikke opplyst org.nr. for sameiet.
Sameiet ble opprettet ved reseksjoneringsbegjæring tinglyst 04.12.2025, dokumentnummer: 1489083

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører |
|---|---|---|
| SAMEIET JOMFRUBRÅTVEIEN 35 c og 35 d | 40 / 100 | Ikke opplyst |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Jomfrubråtveien 35 er beliggende i et veletablert boligområde preget av rolige omgivelser og relativt lav trafikkbelastning. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, herunder eneboliger, tomannsboliger og mindre boligblokker, med variert utbygging fra etterkrigstiden og frem til nyere fortettingsprosjekter. Bebyggelsen fremstår generelt som velholdt, og området har et grønt preg med private hager, trerekker og nærliggende friområder.
Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss og trikk.  Dette gir gode forbindelser til Oslo sentrum og øvrige bydeler.

I nærområdet finnes dagligvarebutikker, barnehager, skoler og øvrige servicetilbud. Området har også god tilgang til rekreasjonsområder som Ekeberg, turmuligheter og lokale idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Brukstillat./ferdigatt. Midleretidig brukstillatelse for tilbygg. | 08.01.2026 | Vilkår; det gjenstår å bygge inn veranda innen 15.01.2027 før godkjenning av ferdigattest kan foreligge. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 19.01.2026 | Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Hjemmelhavers datter/fullmektig | | Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 19.01.2026 | Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon. | Gjennomgått | | Nei |
| Vedtekter (ikke datert) | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger/seksjoneringstegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Besiktigelse og rapport er utarbeidet ut i fra teknisk tilstand på befaringen. Leiligheten er i stor grad revet på innside og delvis rehabilitert med nytt undergulv, fremføring av strøm og vann/avløp.
Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Leiligheten var umøblert og ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

# Forutsetninger


5,83 m
balkong
1,87 m
12,25 m
3,54 m
soverom
3,98 m
4,22 m
7,91 m
stue
3,95 m
stue/spisestue
7,80 m
2,16 m
bad
1,73 m
5,04 m
gang
2,66 m
wc
1,12 m
2,48 m
kjøkken
3,69 m
2,49 m
2,04 m
2,19 m
1,20 m
soverom
3,36 m
3,445 m
2,61 m
1,33 m
veranda
2,76 m
4,99
Jomfrubråtveien 35, seksj.nr 2
entre
1,15 m
inngang
2,34 m
2,20 m

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Panorama |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 38251337 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Eiulf Schie |

| Gateadresse |
| --- |
| Jomfrubråtveien 35D |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 1179 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Eiulf Schie, Kari Schie, Guri Claussen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1983

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 43

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg Forsikring

Polise/avtalenr.: 3559985

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251337

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt oppbygget bad med membran og fliser - utført for ca 15 år siden. |
| Arbeid utført av | Bærum Entrepenør |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Membran ble fornyet etter datidens forskrift. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Kontroll avløpsrør |
| Arbeid utført av | Oslo Rørleggervakt |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Omfattende fornyingsarbeider |
| Arbeid utført av | Øivind Frivoll AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Utført kontroll for ca 5 år siden, men hele elanlegget er fullstendig fornyet og ferdigstilt i 2026. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251337

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Utført fornying av tak over garasje-inngang og montert nye garasjeporter av Kjells Markiser AS. |
| Arbeid utført av | Øivind Frivoll AS |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Radon-måling er foretatt. |

21.1 Radonmåling

| | |
|---|---|
| År | 2000 |
| Verdi | Under grense |

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Se egen tilstandsrapport januar 2026 |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Tinglyste kjøre-rettigheter over inn/utkjørings-vei for nabo. |

Document reference: 38251337

## Tilleggskommentar

Boligen er klargjort for utvikling/oppgradering (fase 2). Gulver forsterket, lyd og brann-isolert og avrettet. Omfattende tømrer-arbeider er utført. Omfattende el-arbeider er utført. Omfattende rør-arbeider er utført (rør i rør).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251337

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Eiulf Sch | e08644f007e6f15bb094c d9341f7aa9841f60fe8 | 24.01.2026 13:27:59 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 38251337

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

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET JOMFRUBRÅTVEIEN 35 c og 35 d

Vedtatt i årsmøte
Den …….
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Jomfrubråtveien 35, gårdsnummer 152 og bruksnummer 88 seksjon 1 og seksjon 2 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved reseksjoneringsbegjæring tinglyst 04.12.2025, dokumentnummer: 1489083

Sameiet består av to boligseksjoner.
**Seksjon 1.**
Første etasje og kjelleretasje. Uthus/hundegård.
Garasje og en gjesteparkering.
Andel 50%

**Seksjon 2.**
Andre etasje og loft
Garasje og en gjesteparkering.
Andel tomt 50%

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Sameiebrøk beregning:
Seksjon 1 har bruksarealet på 127 kvm i første etasje. Kjeller på 110 kvm
Kjeller er delt inn i bruksareal og boder/tekniske rom.

Seksjon 2: 116 kvm. Pluss 25 kvm loft.

Sameiebrøken beregnes ut fra areal minus loft for seksjon 2 og boder/tekniske rom for seksjon 1.

Totalt areal 167 pluss 116 = 283 kvm

**Sameiebrøk:**

Seksjon 1
167/283 = 0,590

Seksjon 2
116/283 = 0,410

**Avrundet sameiebrøk: 60-40**

## 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## 2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler;

- Innkjøringsvei/gangvei skal måkes og strøs ved behov
- Kasse med strøsand skal fylles opp til vintersesongen

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det er lik fordeling av eiendommens uteareal: 1322,4 m2
Eiendommens totalareal er inndelt i felles områder og privat område for hver seksjon. Seksjonseier har full råderett over egen private del. Fellesarealene utgjør

kjørevei inn til garasjene. Det vises i vedlagt situasjonskart hva som er felles og hva som er privat del av eiendommen.

Det skal være en gjensidig rett for seksjonseierne til å gå rundt hele huset.
Vann uttak vil være på seksjons 1 sin private del, men kan fritt benyttes av begge seksjoner.

Det vil være mulig å sette opp gjerde for sin private del. Seksjon 1 vil gjerde inn sin private tomt og etablerer porter i begge sider slik at det er gjennomgang og muligheter for å kunne føre en lift rundt hele huset.
Inngjerdingen er begrunnet i at seksjon 1 vil avgrense sitt område for hundehold.

Det gjøres oppmerksom på at naboeiendom (Jomfrubråtveien 35 a) har tinglyst rett til å bruke veien knyttet til sin bolig.

### 2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### 2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader for vedlikehold av fellesområdene skal fordeles likt mellom seksjonseierne.
Utebelysning og varmekabler ved inngang fordeles likt mellom seksjonseierne
Kommunale avgifter fordeles likt mellom seksjonene.
Forsikring av boligen fordeles etter sameiebrøken.

Det er egen vannmåler på hoved kran i kjeller (montert 2025)

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

## 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.
Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

## 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av begge seksjonseiere.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## 6. ÅRSMØTET

### 6.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

### 6.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

### 6.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

### 6.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

**6.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**6.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**6.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**6.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

### 6.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8 STYRET

### 7.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

**7.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

**7.3. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

**8.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

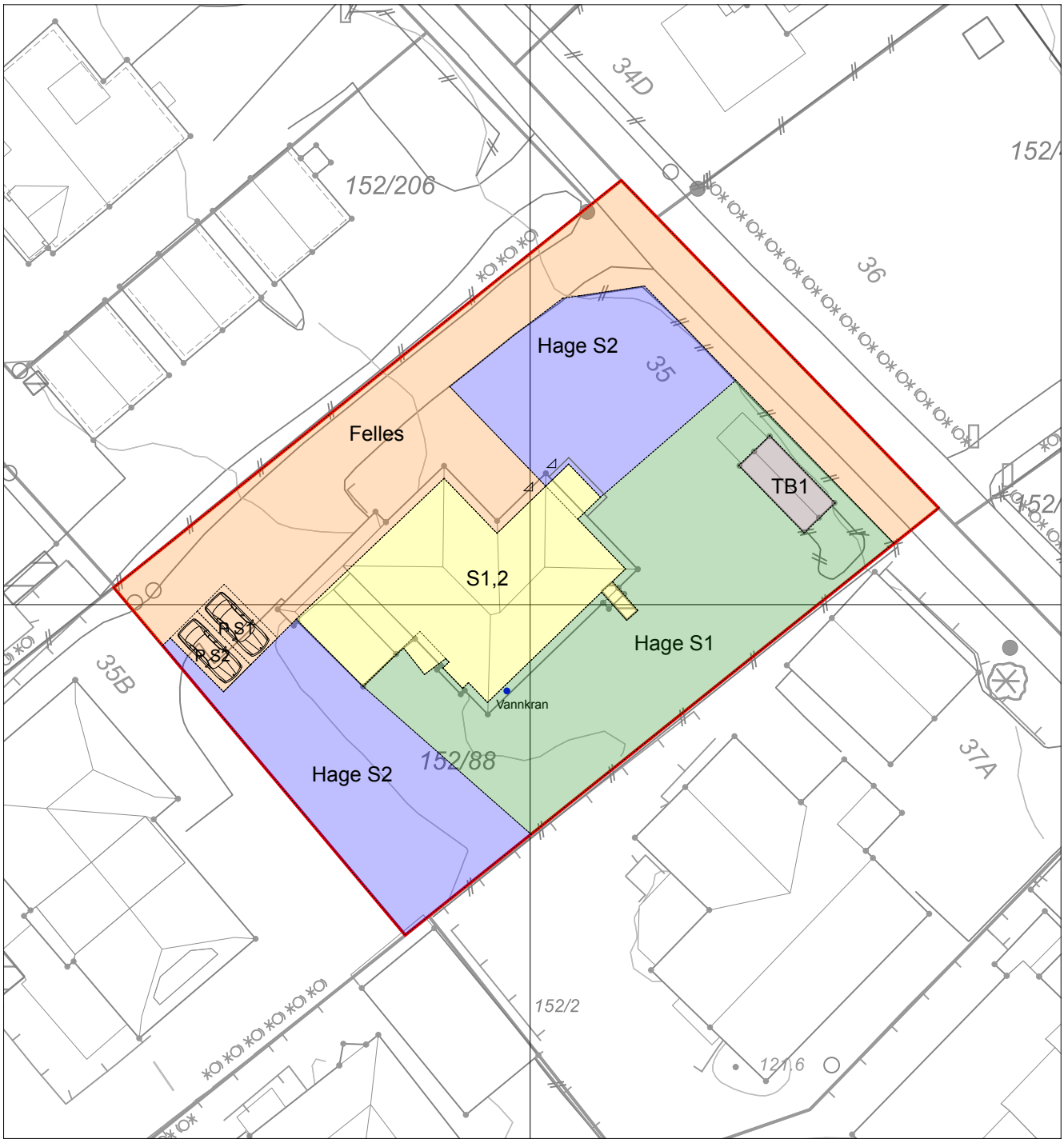
## 9. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Seksjonseiere seksjon 1: Seksjonseier seksjon 2:

Guri S. Claussen
Andreas Claussen

Dato:




Situasjonsplan
Vedlegg til vedtekter for gnr. 152 bnr. 88
Dato: 16.01.26

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/14587-4 | Torunn Marie Eriksen | 08.01.2026 |

Adresse: Jomfrubråtveien 35
Eiendom: 152/88
Ansvarlig søker: CLAUSSEN ARKITEKTER
Tiltakshaver: Guri Schie Claussen

5200 - 2/2 -

016917

## Midlertidig brukstillatelse - Jomfrubråtveien 35

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tilbygg og fasadeendring, som vi mottok 03.01.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for tilbygget.**

## Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- *Innbygging av veranda*

Gjenstående arbeider skal være utført innen 15.01.2027.

## Ansvar

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

## Den videre prosessen

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.

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

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

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

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

## Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for

## 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/.

016918

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

*Victoria Remen Sandnes*
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
CLAUSSEN ARKITEKTER, Carl Julius Claussen

Kopi til:
Guri Schie Claussen

Avsender:
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Guri Schie Claussen
Jomfrubråtveien 35
1179 OSLO

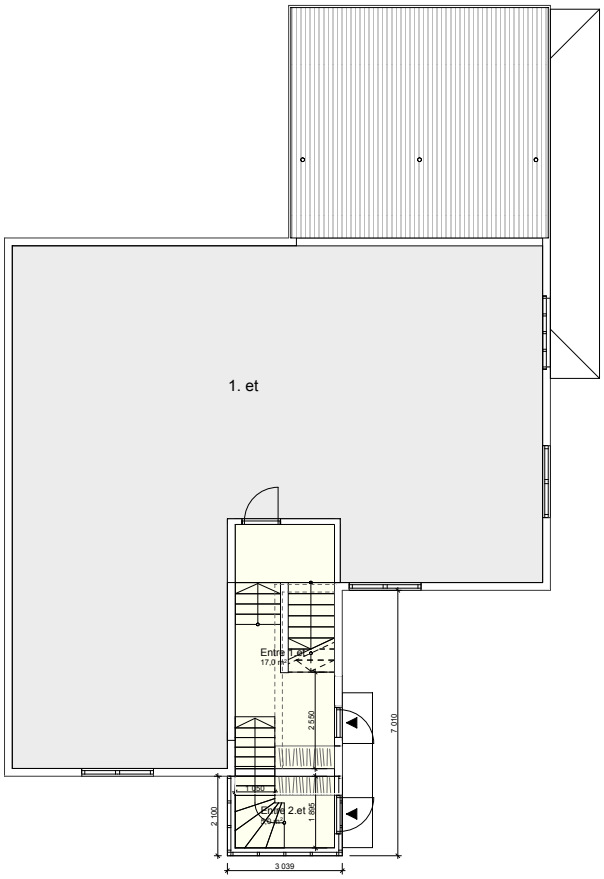
5200

5200 - 1/2 -

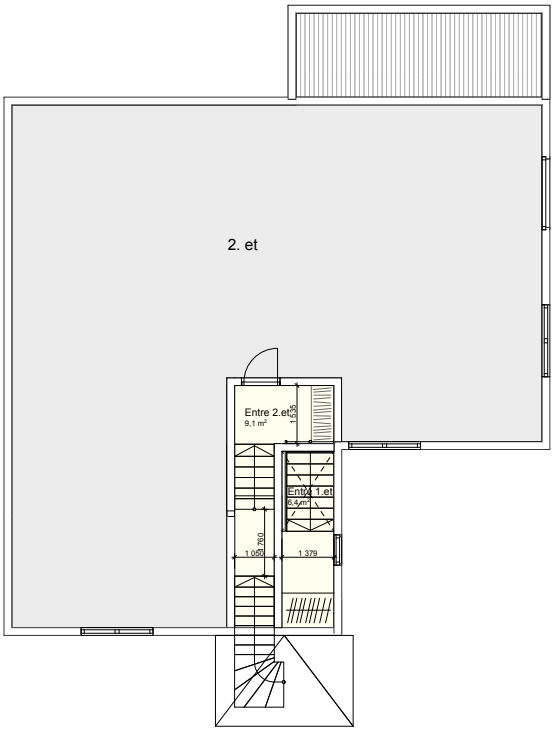
016915

**Brev fra Plan- og bygningsetaten: 2025-14587-4 - Midlertidig brukstillatelse - Jomfrubråtveien 35**

Vedlagt følger brev fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Denne forsiden er automatisk generert. Brevet starter på neste side. --- Har du spørsmål kan du kontakte oss på 2180 2180. Representerer du en virksomhet? Digital post fra Plan- og bygningsetaten blir levert i virksomhetenes meldingsboks i Altinn. For å åpne virksomhetens post i Altinn må man ha rettigheter til det. Det er den personen som har funksjonen «daglig leder» som oppdaterer kontaktregisteret i Altinn og kan tildele rettigheter til å lese virksomhetens post. Det gjør daglig leder ved å tilordne rollen «post/arkiv» til de personene som skal kunne åpne post i Altinn. Med vennlig hilsen Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.




Plan 1 ny




Plan 2 ny

| | | | |
|---|---|---|---|
| Dato 24.11.24 | Prosjektnr 2402 | Prosjekt Nordseter | CLAUSSEN + STENSHEIM ARKITEKTER .NO |
| Tegnnr A20-1 / Rev | Oppdragsgiver Schie / Claussen | Tegning Plan 1 og 2 NY | |
| Målestokk 1:100 (A3) | Fase Søknad | | |

Kopi til saken

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Andreas Claussen
Jomfrubråtveien 35

1179 OSLO

Solberg, Pål
Gladvollveien 37E

1168 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 890102770 | 94/69985 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Tove Haukeli | 25. november 1994 |

Arbeidssted : 152/0088 Jomfrubråtveien 35
Byggherre : Andreas Claussen, Jomfrubråtveien 35, 1179 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - TOMANNSBOLIG

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

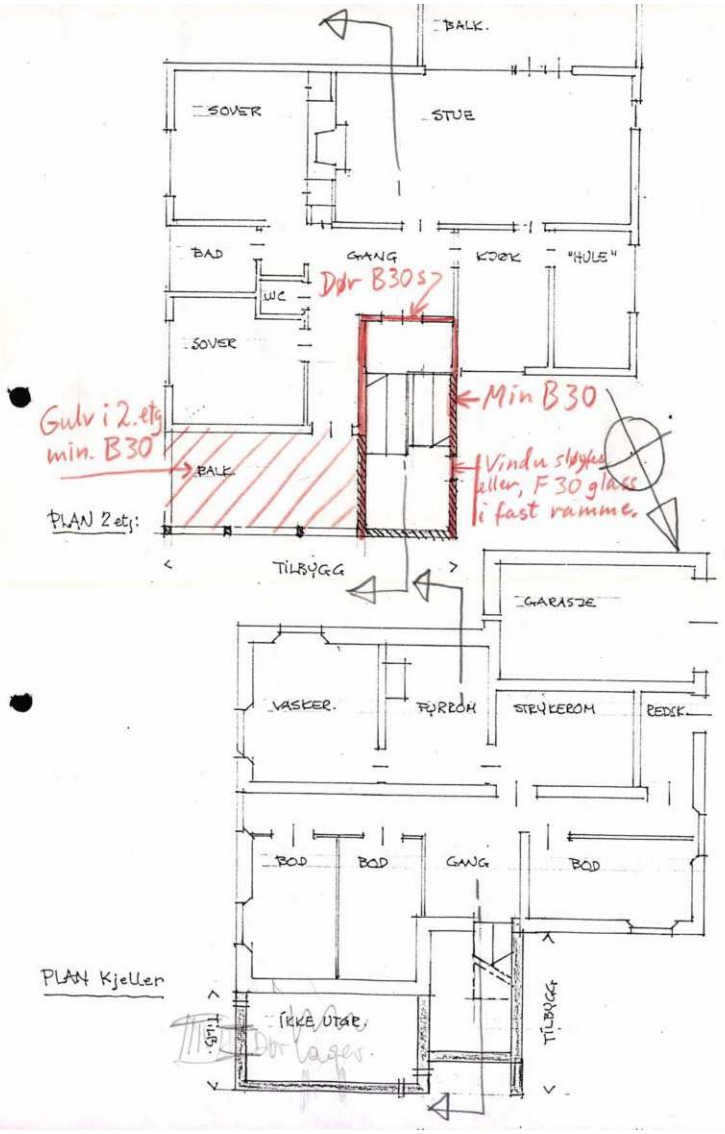
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

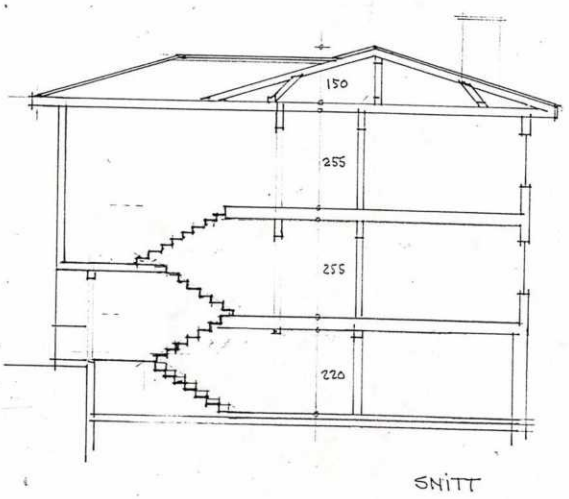
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Tove Haukeli
Saksbehandler

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

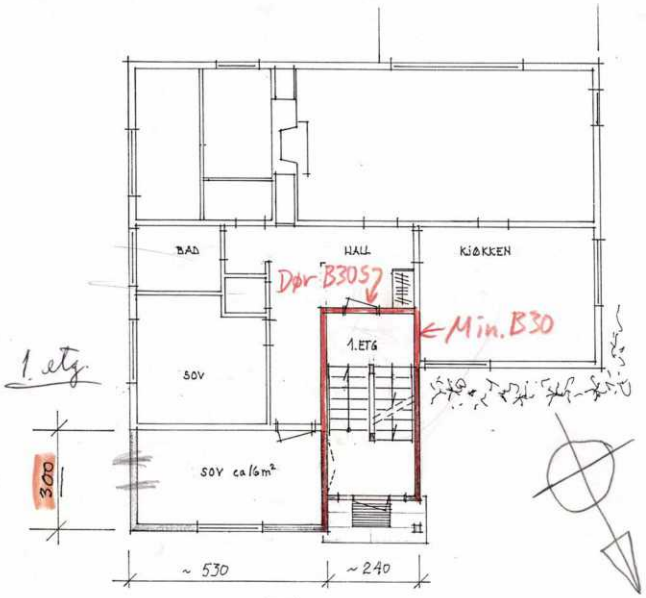



TILBYGG JOMFRUBRÅTVN: 35 152/88

Mål 1:100 25.05.1989

O. M. SANDVIK & CO AS
ARKITEKTER
BOGSTADVEIEN 44 0308 OSLO 3 TEL (02) 46 39 08




MOTTATT
4. JUL. 1989
Oslo Bygningskontroll







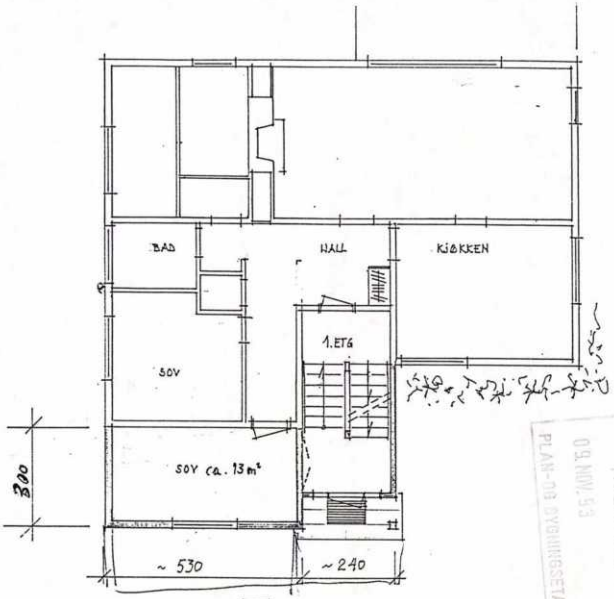



3

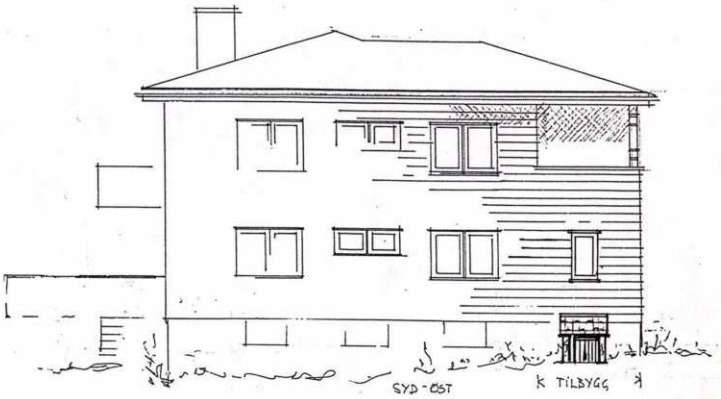
03.07.89 KORR. MÅL

TILBYGG JOMFRUBRÅTYN. 35 152/77+88
OSLO 25/5 89 MÅL 1:100

O. M. SANDVIK & Co AS
ARKITEKTER
SØRLANDSVEIEN 67-39
BOGSTADVEIEN 77 0308 OSLO 3. TEL. (02) 46 39 08




MOTTATT
09 MAI 89
PLAN- OG BYGNINGSETATEN





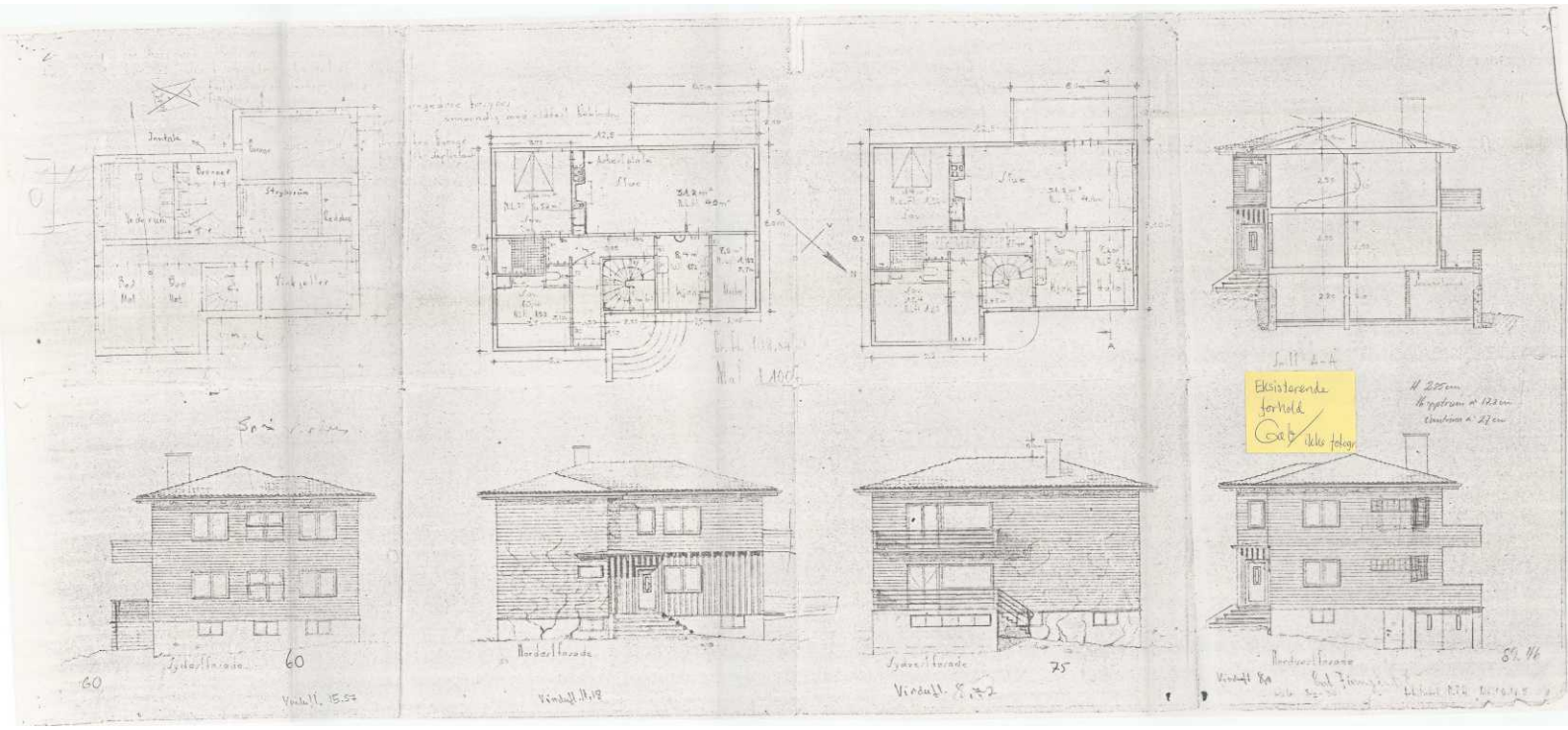

NORD ØST




4

TILBYGG JOMFRUBRÅTVN. 35 152/97+88
OSLO 25/5 89 MÅL 1:100

O. M. SANDVIK & CO AS
ARKITEKTER
SØRLANDSVEIEN 17 0308 OSLO 3 TEL. (02) 46 39 08


Entrén
Tvättstuga
Förråd
Vindsförråd
Stue
Kök
Hall
Sovrum
Sovrum
Sovrum
Arbetsplats
Hall
Kök
Stue
Sovrum
Sovrum
Sovrum
Hall
Kök
Stue
Sovrum
Sovrum
Sovrum
Hall
Kök
Gavelfasad
Gavelfasad
Gavelfasad
Gavelfasad
Gavelfasad
Nordvästfasad
Sydöstfasad
Nordöstfasad
Sydvästfasad
Nordöstfasad
Sydöstfasad
Nordväst

**AKER KOMMUNE**

**BYGNINGSKONTROLLEN**

*Attest nr.* 161-1936.

# Ferdigattest.

*Herved bevidnes at det av hr.* arkitekt C a r l F i n n g å r d ,

*under* 7/2.1936, *anmeldte byggearbeide*

våningshus med garasje,

*på gårds nr.* 152, *bruks nr.* 88,

*tomt nr.* - *vei* Jomfrubråtveien,

*tilhørende* S l e t t e n & W i n t h e r ,

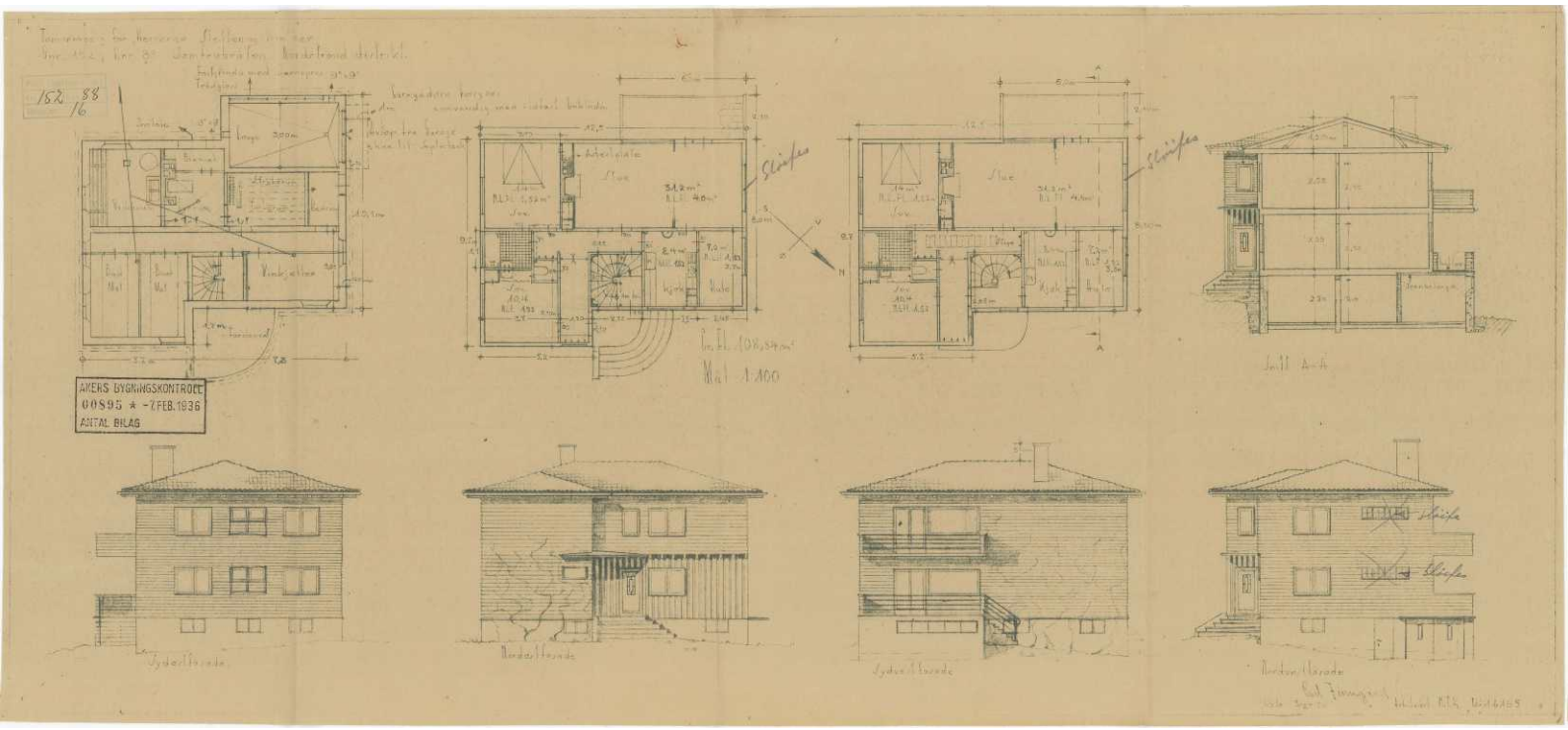
*er opført under lovmessig tilsyn.*

*Ved den avsluttende synsforretning er der ikke funnet noget lovstridig.*

*Aker bygningskontroll* 4de desember 1937.

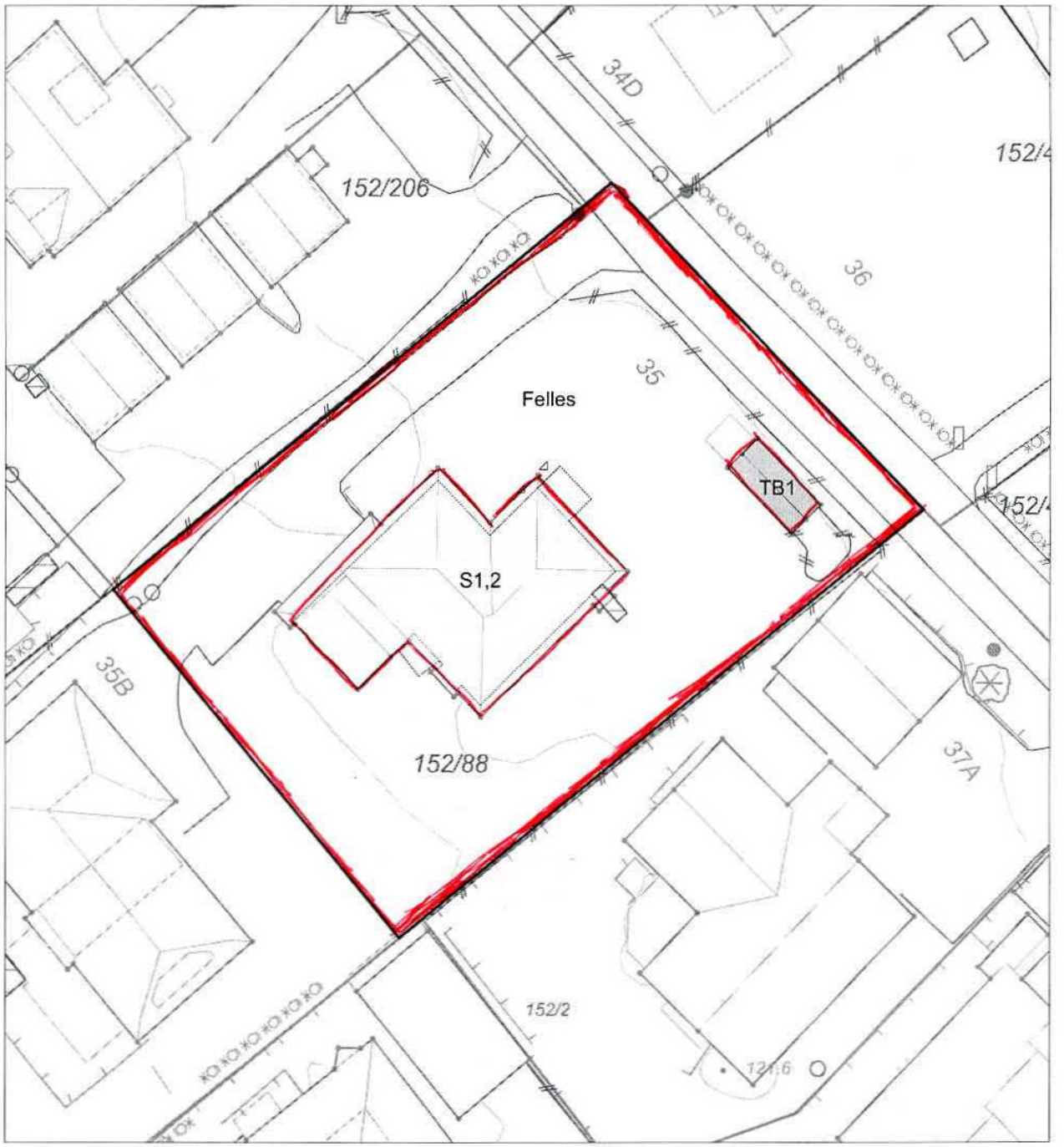
Bygningschef.

Bygningsinspektør.


152 88
16
AKERS BYGNINGSKONTROLL
00895 ★ - 7 FEB. 1936
ASETAL BILAG
Stue
Kjøk
Bad
Vindfang
Soverom
Skisker
Sydvestfasade
Nordøstfasade
Sydøstfasade
Nordvestfasade

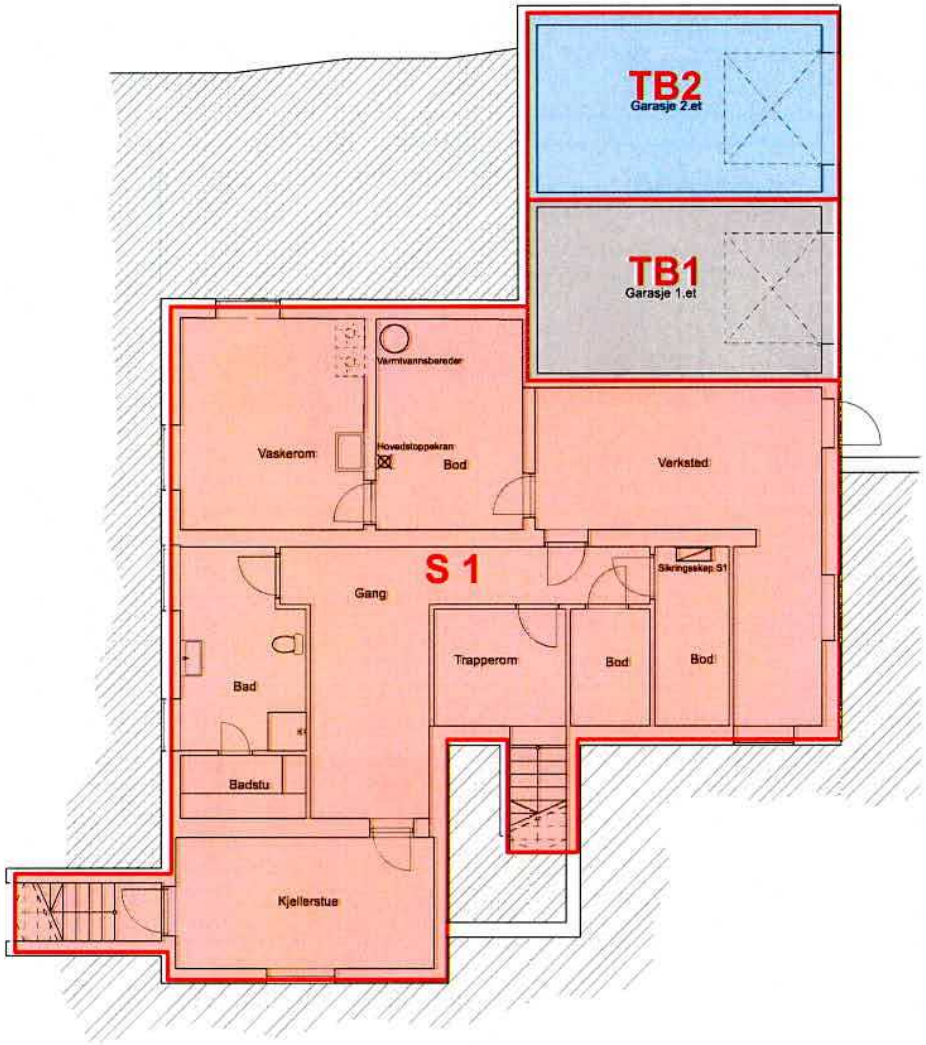
Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 5




Situasjonsplan
Vedlegg til seksjonering av gnr. 152 bnr. 88
Dato: 23.05.25

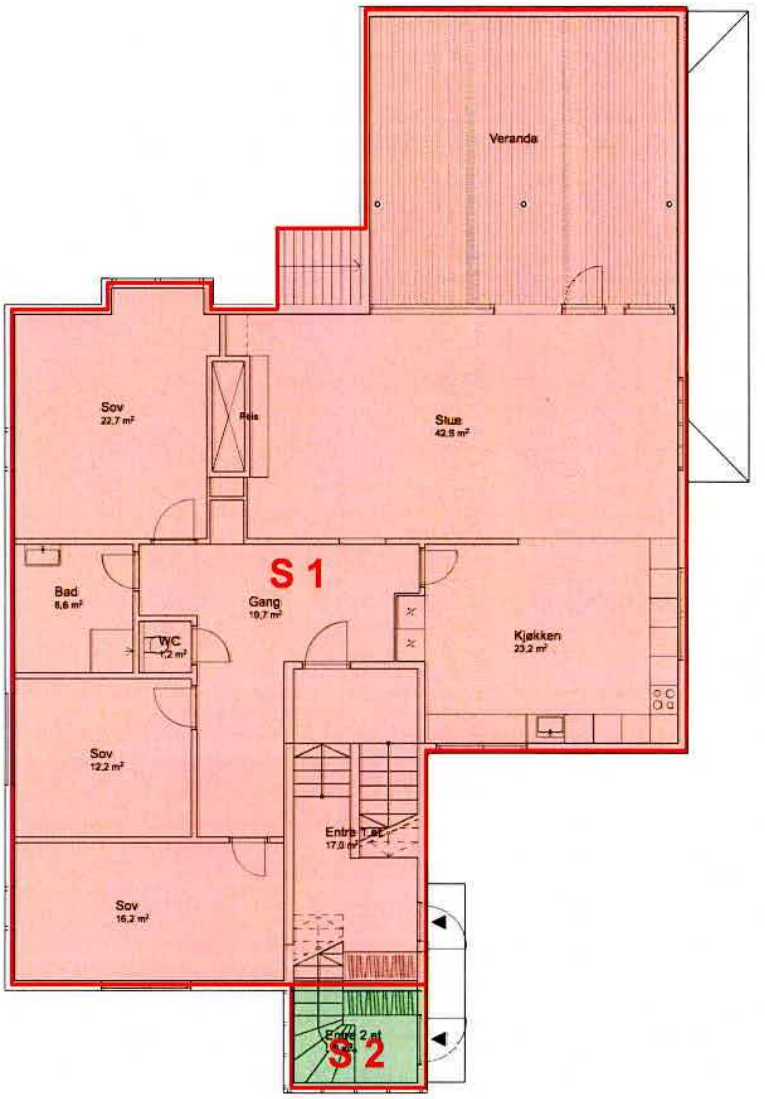
1:400 / A4




Kjeller
Vedlegg til seksjonering av gnr. 152 bnr. 88
Dato: 17.08.25

1:150 / A4

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 3 av 5

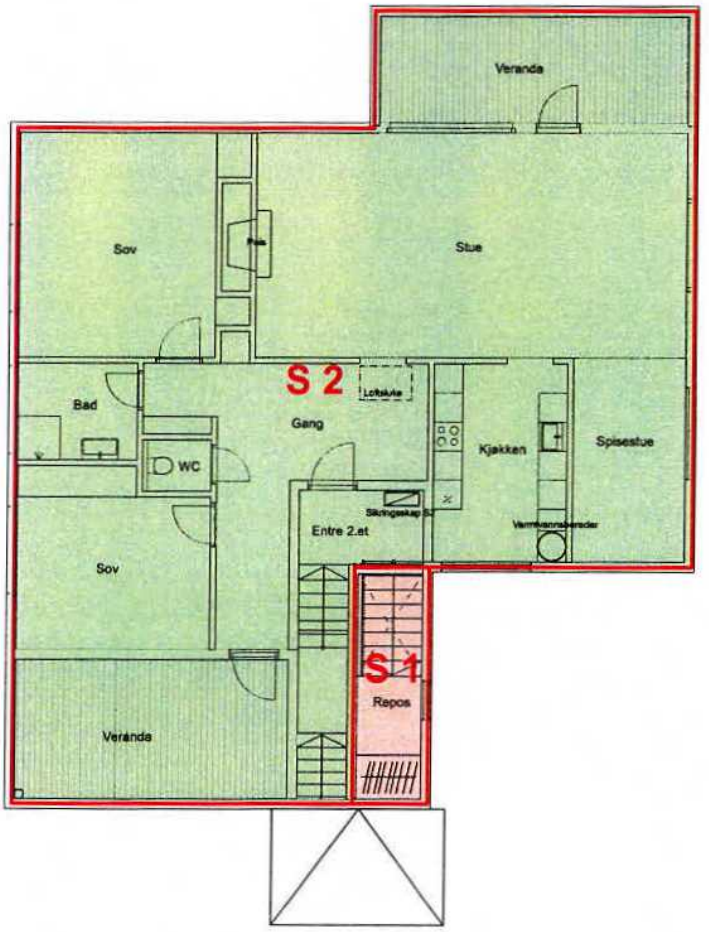



1. et

Plan 1
Vedlegg til seksjonering av gnr. 152 bnr. 88
Dato: 17.08.25

1:150 / A4

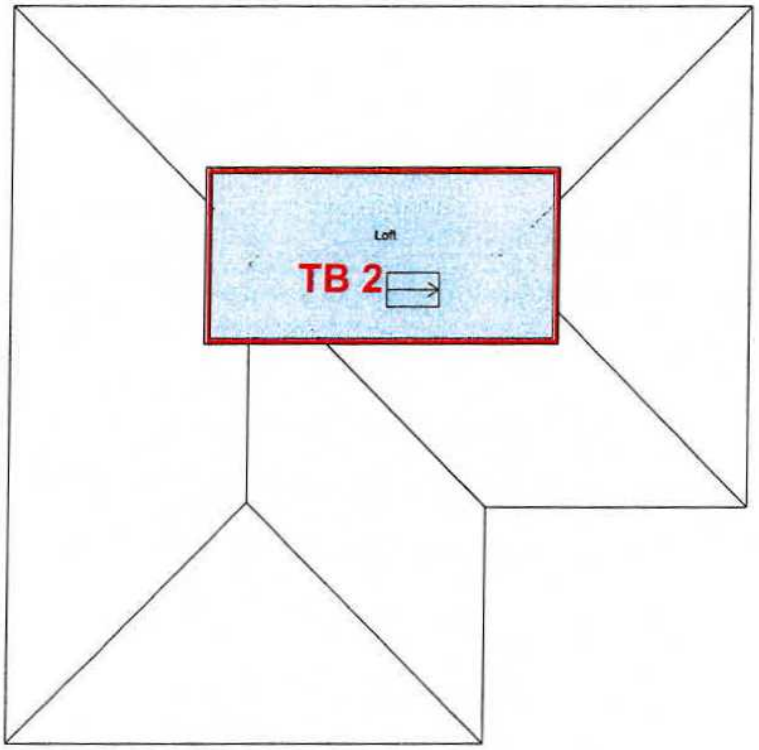
Osto Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 4 av 5




Plan 2
Vedlegg til seksjonering av gnr. 152 bnr. 88
Dato: 17.08.25

1:150 / A4

Oslo Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 5 av 5




Loft
Vedlegg til seksjonering av gnr. 152 bnr. 88
Dato: 17.08.25

1:150 / A4


50 m
©Oslo PBE
N: 6640674,

Oslo

# S-1614

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommene Jomfrubråtveien 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41 og del av 25 samt del av Jomfrubråtveien.

**Vedtaksdato:** 16.01.1970
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197001154
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOREIENDOMMENE JOMFRUBRÅTVEIEN 27, 31, 33, 35, 37 39 OG 41 OG DELAV 25, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området skal bebygges med småhus i kjeder eller grupper som skal utformes til en arkitektonisk helhet. Det skal vedplassering av bebyggelsen tas hensyn til bevaring av verdifull vegetasjon.

§ 3. Bebyggelsen må ikke være over 2 etasjer, og utnyttingsgraden må ikke overstige 0,20.

§ 4. Biloppstillingsplasser eller garasjer skal legges samlet eller i tilknytning til bolighusene, alt innenfor byggegrensen. Det kreves 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

§ 5. Dersom to eller flere eiendommer bebygges etter en fellesplan, kan bygningslovens krav om minsteavstand fravikes.

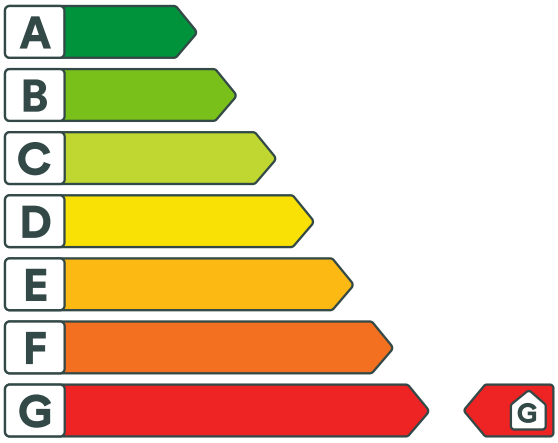
§ 6. Før byggemelding sendes inn, skal det foreligge bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Jomfrubråtveien 35D, 1179 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**17.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-260641** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**80358970** |
| Gårdsnummer<br>**152** | Bruksnummer<br>**88** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1937** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig horisontal delt** |
| Bruksareal<br>**114,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**114,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**417,85 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**417,85 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**47 635 kWh** |

# Jomfrubråtveien 35D, 1179 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Jomfrubråtveien 35D, 1179 OSLO

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

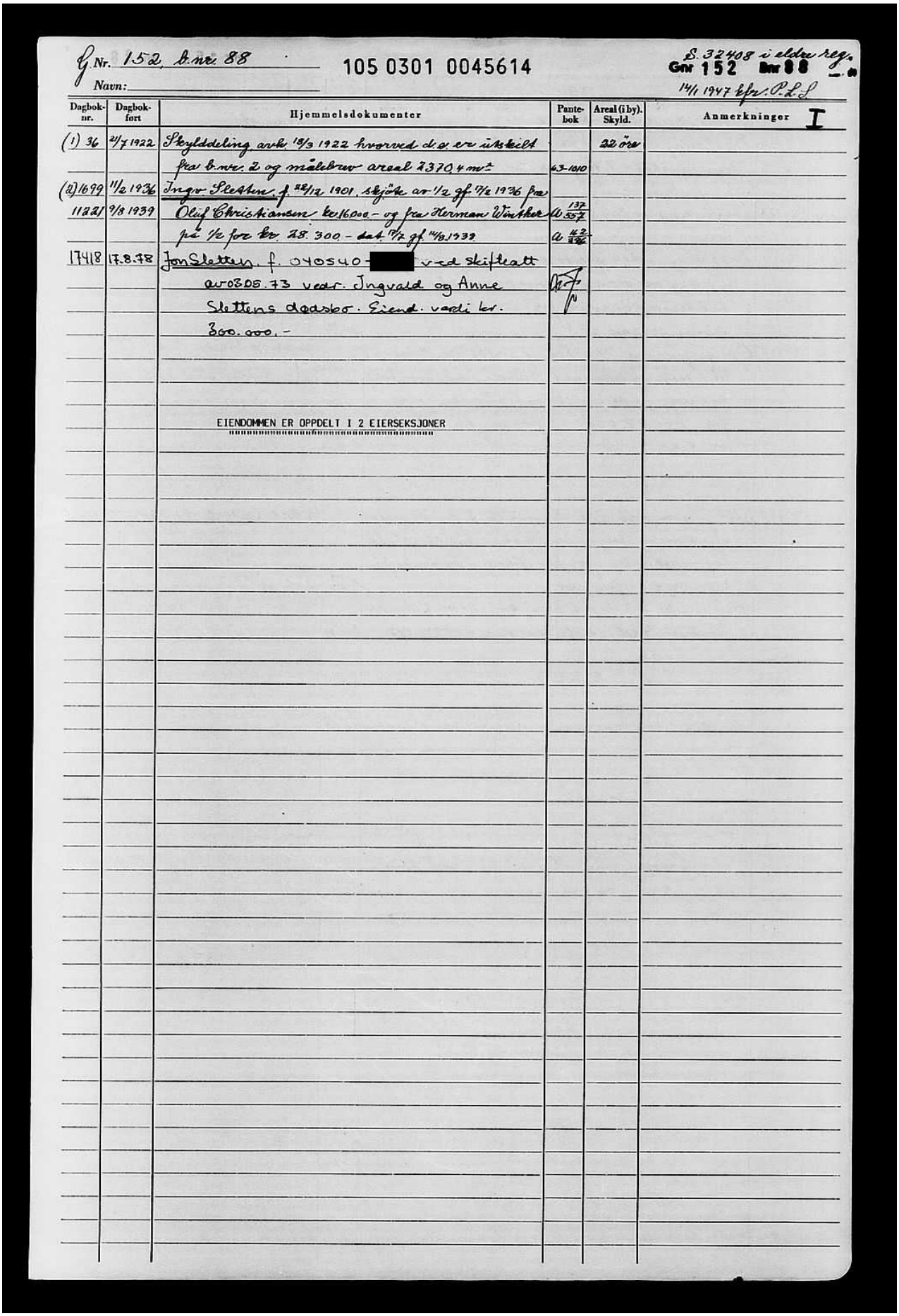
https://www.enova.no

# Oslo (0301), Gnr 152 / Bnr 88: Seksjon 1 - 2 Jomfrubråtveien 35

www.digitalarkivet.no

# Innholdsliste


| | |
|---|---|
| Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet) | 3 |
| Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad | 4 |
| Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad | 5 |
| Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad | 6 |

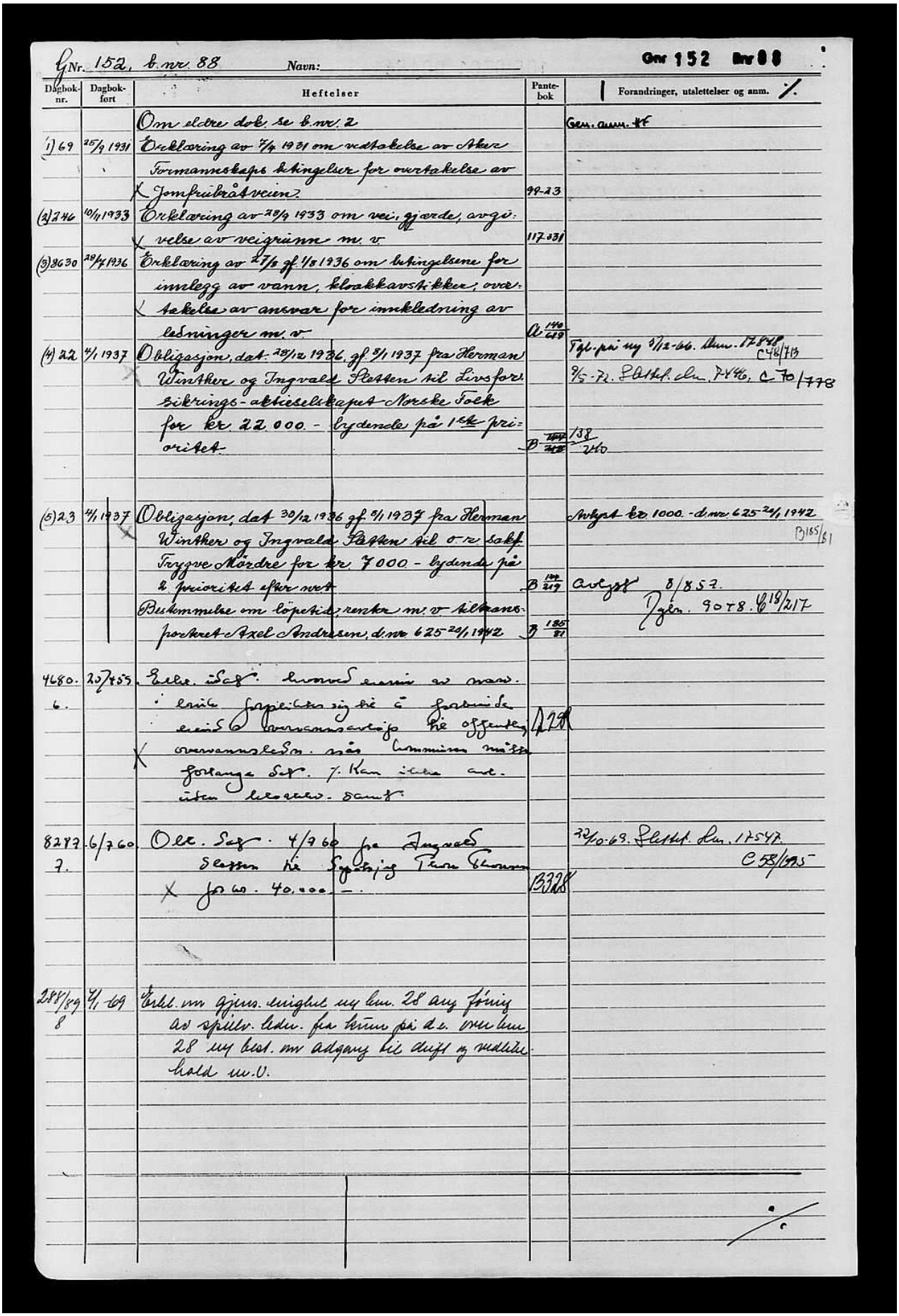


Gnr. 152, b.nr. 88 — 105 0301 0045614 — S. 32408 i eldre reg. Gnr 152 Bnr 88 — 14/1 1947 kfr: P.L.S

Navn:

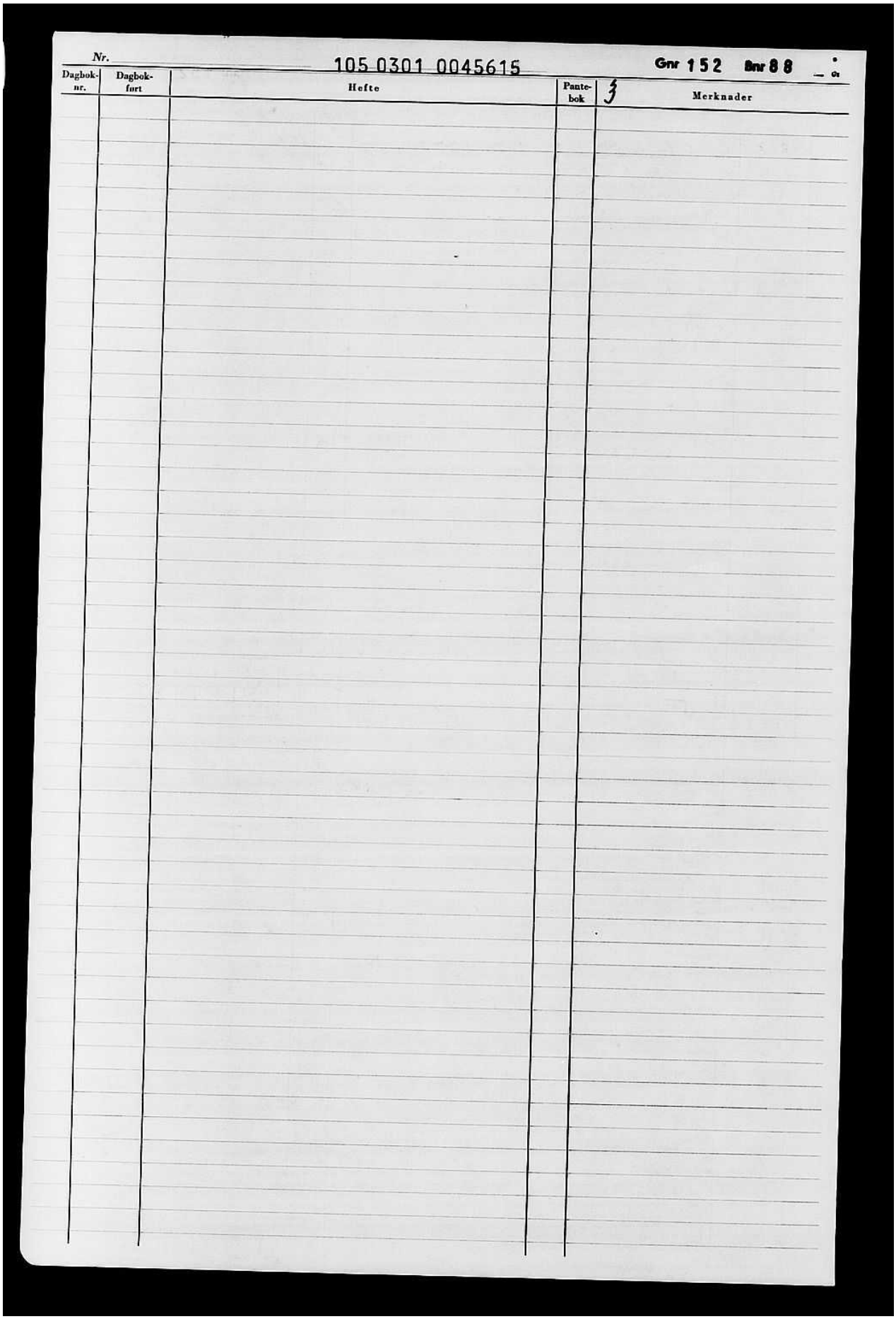
| Dagbok-nr. | Dagbok-ført | Hjemmelsdokumenter | Pante-bok | Areal (i by). Skyld. | Anmerkninger |
|---|---|---|---|---|---|
| (1) 36 | 21/7 1922 | Skyldsdeling ark. 18/3 1922 hvorved d.o. er utskilt fra b.nr. 2 og målebrev areal 2370,4 m² | 63-1010 | 22 öre | |
| (2) 1699 | 11/2 1936 | Ingv. Sletten f. 22/12 1901 skjøte av 1/2 gf. 17/2 1936 fra | | | |
| 1122 | 9/8 1939 | Olaf Christiansen kr. 16000.- og fra Herman Winther på 1/2 for kr. 28.300.- dat. 17/7 gf. 14/8 1939 | a 137/557 a 42/126 | | |
| 17418 | 17.8.78 | Jon Sletten f. 040540-[redacted] ved skifteatt av 0305.73 vedr. Ingvald og Anne Slettens dødsbo. Eiend. vardi kr. 300.000.- | | | |

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 EIERSEKSJONER

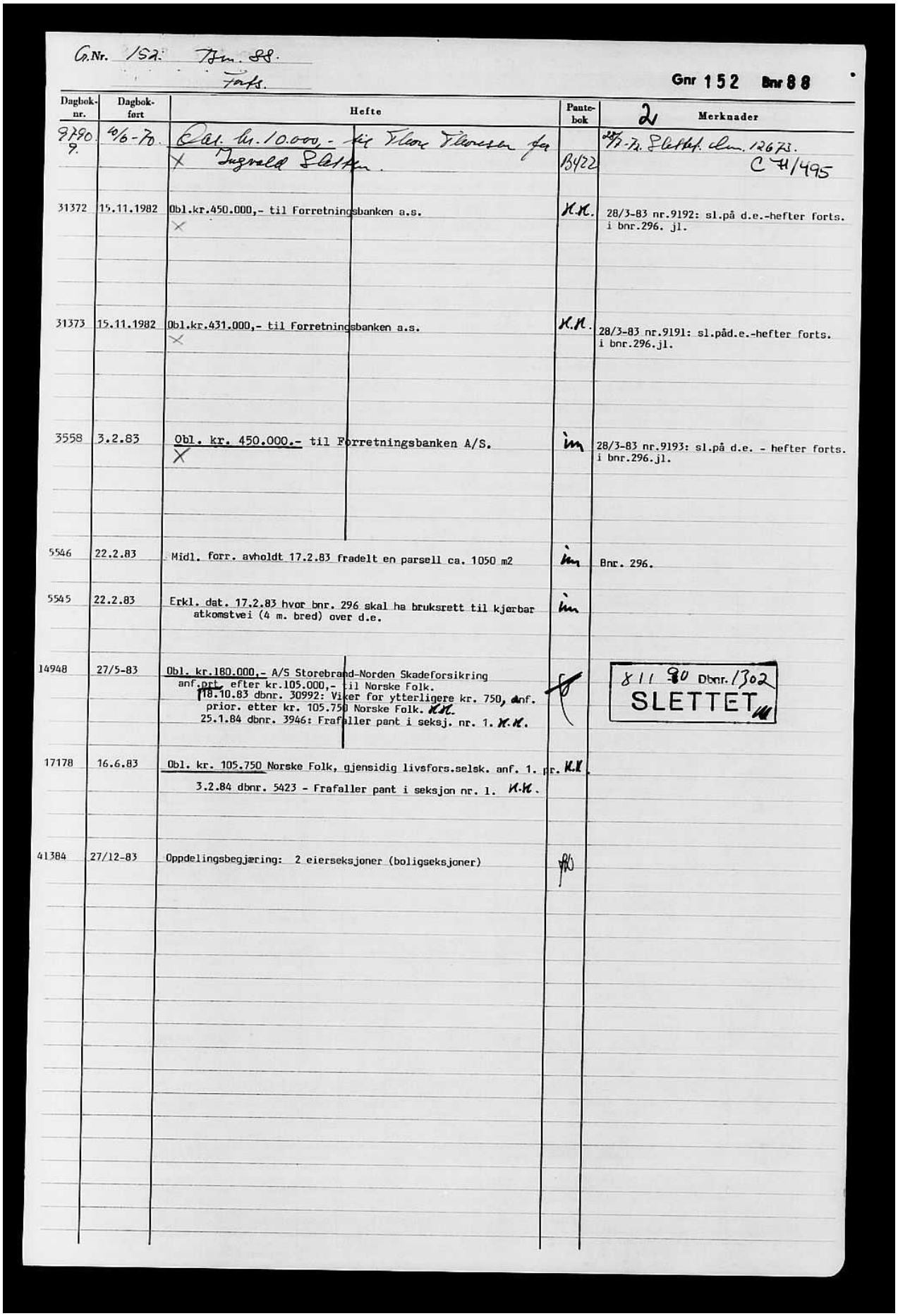


Gnr. 152, b.nr. 88 Navn: Gnr 152 Bnr 88

| Dagbok-nr. | Dagbok-ført | Heftelser | Pante-bok | Forandringer, utslettelser og anm. |
|---|---|---|---|---|
| | | Om eldre dok. se b.nr. 2 | | Gen. anm. ff |
| 1) 69 | 25/4 1931 | Erklæring av 7/4 1931 om vedtakelse av Aker Formannskaps bekingelser for overtakelse av Gjemfruebråtveien. | 99-23 | |
| (2) 246 | 10/1 1933 | Erklæring av 23/9 1933 om vei, gjærde, avgivelse av veigrunn m. v. | 117-331 | |
| (3) 8630 | 29/4 1936 | Erklæring av 27/3 gf 1/5 1936 om betingelsene for innlegg av vann, kloakkavstikker, overtakelse av ansvar for innkledning av løsninger m. v. | A 140/419 | |
| (4) 22 | 4/1 1937 | Obligasjon, dat. 28/12 1936 gf 3/1 1937 fra Herman Winther og Ingvald Flatten til Livsforsikrings-aktieselskapet Norske Folk for kr 22.000. - lydende på 1ste prioritet | B 138/240 | Tgl. pr. ny 3/12-66. Dm. 17848 C48/713 9/5-72. Slettet. Dm. 7446, C-70/778 |
| (5) 23 | 4/1 1937 | Obligasjon, dat 30/12 1936 gf 5/1 1937 fra Herman Winther og Ingvald Flatten til d.s. Sakf. Trygve Nordre for kr. 7000 - lydende på 2 prioritet efter ovf. Bestemmelse om løpetid, renter m. v. tilkjennes forskrevet Axel Andresen, d.nr. 625 24/1 1942 | B 139/219 B 185/81 | Avskr kr 1000. - d.nr. 625 24/1 1942 B185/81 Avskr 8/857. Dgen. 9078. B19/217 |
| 4680. 6. | 25/4 59 | Eiend. Sak: hvorved eiern av navn. eiend. forpliktes og forbinder seg til å forandre eiendommens overvannsavløp fra offentlig overvannsledn. når kommunen måtte forlange Sak: 7. Kart ikke ant. uten kl.gebyr. Samt: | A 28 | |
| 8287 7. | 6/7 60. | Obl. Sak: 4/7 60 fra Ingvald Flatten til Sparekasse Tanum Kommune for kr. 40.000. - . | B 328 | 22/10-69. Slettet. Dm. 17547. C58/995 |
| 288/89 8 | 4/1 69 | Forkl. om gjenstående mangler ang. km. 28 ang. fôring av spillv. ledn. fra terreng på d.e. vedr. km. 28 ang. best. om adgang til drift og vedlikehold m.v. | | |
| | | | | |


Nr. 105 0301 0045615 Gnr 152 Bnr 88 _ Gr

| Dagbok-nr. | Dagbok-fort | Hefte | Pante-bok 3 | Merknader |
|---|---|---|---|---|



G.Nr. 152 Bnr. 88
Forts.

Gnr 152 Bnr 88

| Dagbok-nr. | Dagbok-ført | Hefte | Pante-bok | 2 Merknader |
|---|---|---|---|---|
| 9790 9. | 4/6-70 | Kat. kr. 10.000,- til Tilon Tilonsen fra Sigvald Slettet. | B422 | 28/7-71 Slettbf. dbnr. 12673. C 41/495 |
| 31372 | 15.11.1982 | Obl.kr.450.000,- til Forretningsbanken a.s. | K.K. | 28/3-83 nr.9192: sl.på d.e.-hefter forts. i bnr.296. jl. |
| 31373 | 15.11.1982 | Obl.kr.431.000,- til Forretningsbanken a.s. | K.K. | 28/3-83 nr.9191: sl.påd.e.-hefter forts. i bnr.296.jl. |
| 3558 | 3.2.83 | Obl. kr. 450.000.- til Forretningsbanken A/S. | im | 28/3-83 nr.9193: sl.på d.e. - hefter forts. i bnr.296.jl. |
| 5546 | 22.2.83 | Midl. forr. avholdt 17.2.83 fradelt en parsell ca. 1050 m2 | im | Bnr. 296. |
| 5545 | 22.2.83 | Erkl. dat. 17.2.83 hvor bnr. 296 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 m. bred) over d.e. | im | |
| 14948 | 27/5-83 | Obl. kr.180.000,- A/S Storebrand-Norden Skadeforsikring anf.prt. efter kr.105.000,- til Norske Folk. 18.10.83 dbnr. 30992: Viker for ytterligere kr. 750, anf. prior. etter kr. 105.750 Norske Folk. K.K. 25.1.84 dbnr. 3946: Frafaller pant i seksj. nr. 1. K.K. | | 8/11 80 Dbnr. 1302 SLETTET |
| 17178 | 16.6.83 | Obl. kr. 105.750 Norske Folk, gjensidig livsfors.selsk. anf. 1. pr. 3.2.84 dbnr. 5423 - Frafaller pant i seksjon nr. 1. K.K. | K.K. | |
| 41384 | 27/12-83 | Oppdelingsbegjæring: 2 eierseksjoner (boligseksjoner) | | |

288/89

07 JAN. 1969

# ERKLÆRING

Undertegnede, eiere av matr. nr. 152/88 og matr. nr. 152/28, er kommet til gjensidig enighet om videreføring av spillvannsledning fra kum på eiendom 152/88 over eiendom 152/28 med den graving og eventuelle sprenging på eiendommene som dette medfører.

Arbeidet utføres samtidig med at parsell av matr. 152/28 blir bebygget.
Omkostningene i forbindelse med opparbeidelsen av spillvannsledningen bæres av eierne av matr. 152/28.

Det må gis uhindret adgang til drift og vedlikehold av spillvannsledningen.

7/1-69

Eigil Ringen
Sigrid Ringen
eiere av mnr. 152/28

Even H. Bogstad Lund (s)
eier av matr. nr. 152/10.

Avskrift er i overensstemmelse med dokumentet
SK.

25 APR 1959 4680

# E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av matr.nr. 35, Jomfrubråtvegen, g.nr. 152 b.nr. 88 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede eier av matr.nr. 35, Jomfrubråtvn., g.nr. 152 b.nr. 88 forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det.

.....

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning - og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo Byskriverembete.....distrikt..../...1959.

.....

Eurohus Norge A/S. Schweigaardsgt. 96. Oslo 6.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 152 BNR. 88 OG BNR. 296.

ATKOMSTVEI

Gnr. 152 bnr. 296
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
( 4 meter bred)
fra Jomfrubråtveien
over gnr. 152 bnr. 88
langs denne eiendoms nord-vestre grense
som vist med gul farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 152 bnr. 88
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

Oslo, dne 17/2-83

For gnr. 152 bnr. 88 Jon Sletten

Jon Sletten
( Hjemmelsinnehaver )

DAGBOKFØRT

22.FEB.83 005545

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Avskriftens riktighet bekreftes
HR


152/28
33d
152/206
21/217
33c
33b
152/88
152/218
152/219
152/296
Ruin
37b

# Jomfrubråtveien 35D

Nabolaget Ekeberg - vurdert av 22 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bekkelaget skole (1-7 kl.)<br>580 elever, 27 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Ekeberg skole (1-7 kl.)<br>852 elever, 36 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Kastellet skole (1-10 kl.)<br>609 elever, 37 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Brannfjell skole (8-10 kl.)<br>597 elever, 36 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Kongshavn videregående skole<br>550 elever | 13 min<br>1.2 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 7 min<br>3.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Jomfrubråten<br>Linje 13, 19 | 6 min<br>0.5 km |
| Sportsplassen<br>Linje 74 | 9 min<br>0.7 km |
| Karlsrud<br>Linje 1, 4 | 5 min<br>2.7 km |
| Nordstrand stasjon<br>Linje L2 | 8 min<br>4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>6.2 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Frierveien barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Sportsplassen barnehage (1-5 år)<br>29 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Ekeberg idrettsbarnehage (1-5 år)<br>88 barn | 10 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Holtet | 16 min |
| Jacobs Holtet | 20 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lambertseter Senter | 8 min |
| Apotek 1 Holtet | 21 min |
| Lambertseter Vinmonopol | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ekebergsletta | 10 min |
| Sportsplassen grusbane | 14 min |
| Best Trening | 20 min |
| Mudo Nordstrand | 6 min |

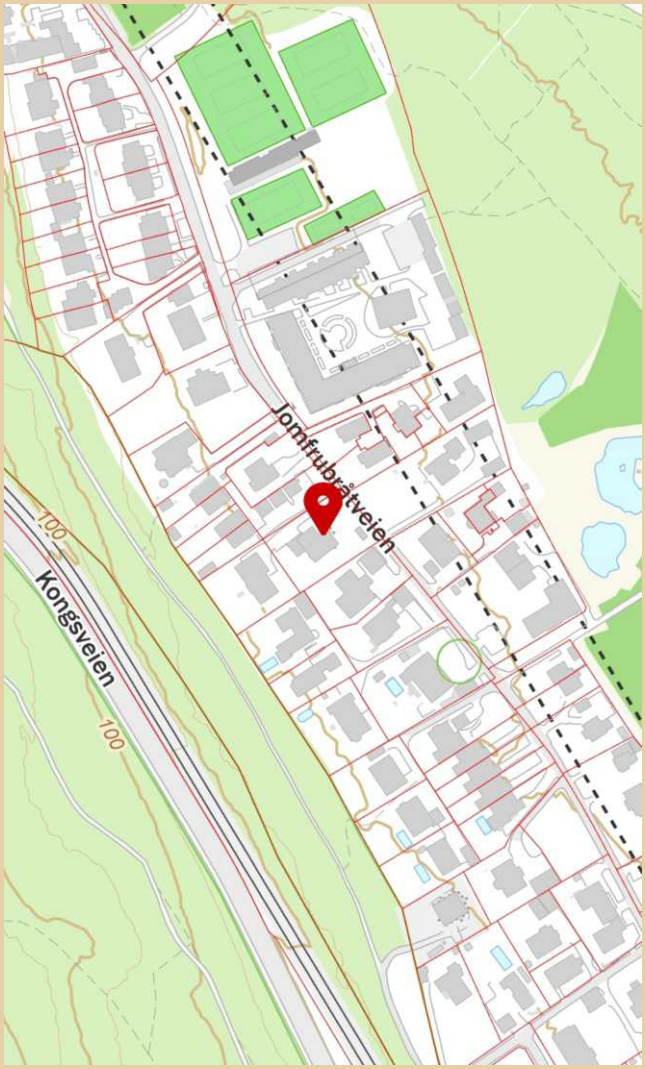
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 92/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil




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

# 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:**
Jomfrubråtveien 35D, 1179 Oslo
Gnr. 152, Bnr. 88, Snr. 2, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
38251337


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Panorama

**Saksbehandler:** Alexander Moltubak Løken

**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 900 39 404

**E-post:** alexander.loken@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.

---