NORDVIK

Jomfrubråtveien 39

3 soverom | 174 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Jomfrubråtveien 39

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
52	Om boligen
66	Nabolagsprofil
67	Tilstandsrapport
100	Egenerklæringsskjema
108	Andre vedlegg
159	Vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.06.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk halvpart tomannsbolig med attraktiv beliggenhet | Fantastisk utsikt | Solrike uteplasser | Carport m/ lader

Prisantydning	**22 000 000,-**
Omkostninger	**551 090,-**
Totalpris	**22 551 090,-**
BRA-i	**174 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1924**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en herskapelig og fantastisk halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig med en svært attraktiv beliggenhet på Jomfrubråten. Eiendommen byr på nydelige uteplasser og en fantastisk utsikt over Oslofjorden, Nesodden m.m.

Dette er en enestående bolig som må oppleves!

- Flott hovedetasje med store vindusflater
- Over 80 kvm med solrike uteplasser
- Spesiallaget kjøkken fra Rennebu Snekkeri
- Hovedsoverom i egen masteravdeling med walk-in-closet, bad og vinterhage
- Eksklusive materialvalg
- Spesialbestilt tregulv i massiv, kvistfri eik
- Vannbåren gulvvarme
- Carport med elbillader
- Stor bod på hele 48 kvm i kjeller

Eiendommen ligger i et barnevennlig område og sogner til populære Bekkelaget skole. Her bor man med Ekebergsletta og Ekebergparken som nærmeste nabo.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 159 kvm
Total BRA: 196 kvm

Haugane Takst AS

Jomfrubråtveien 39

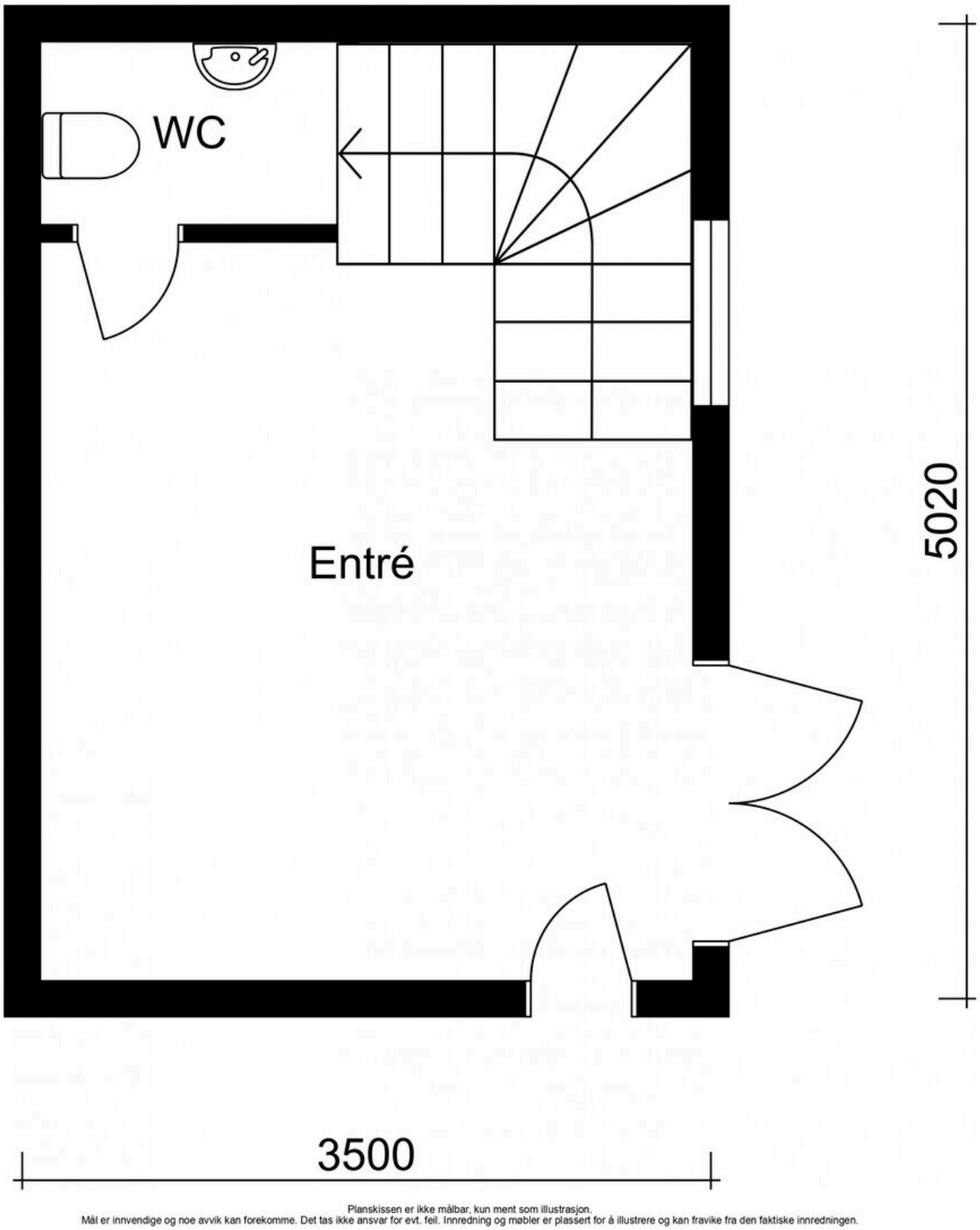
2. Etasje



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

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 15 kvm
Total BRA: 15 kvm

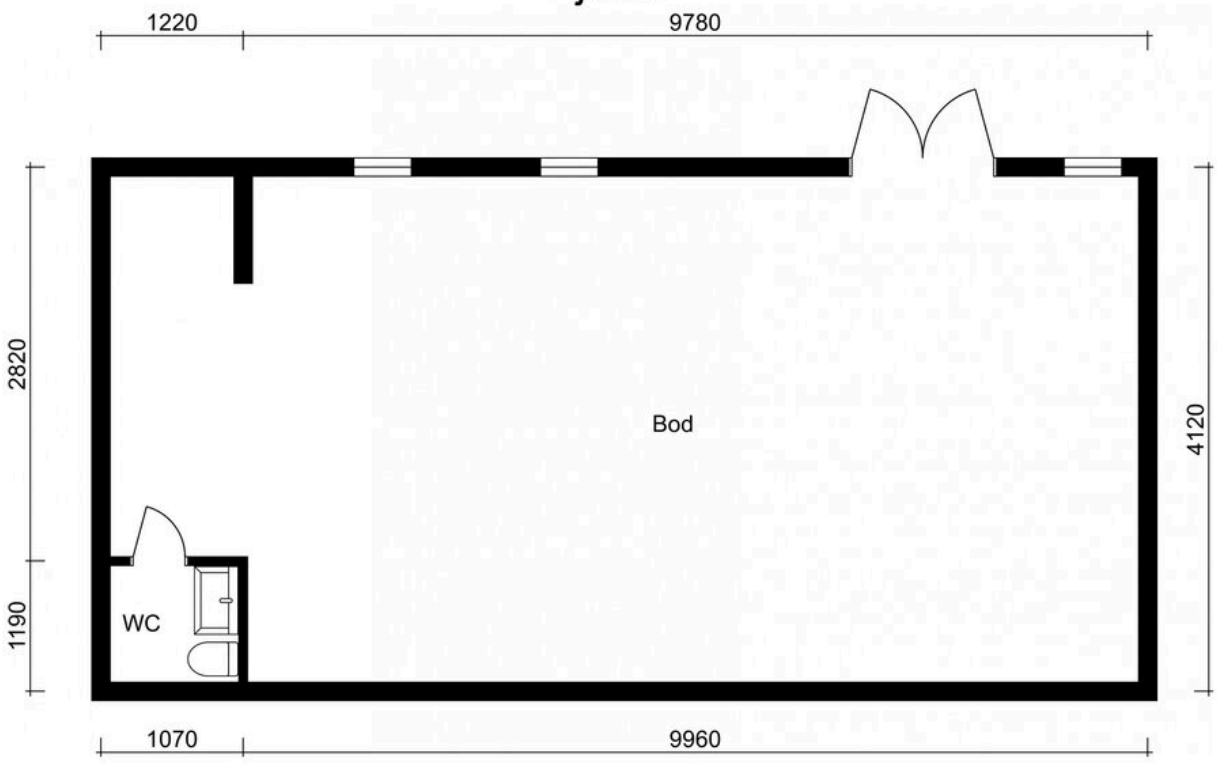


Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.

Haugane Takst AS

Jomfrubråtveien 39

Kjeller



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


























Miele
Miele


Miele






















EASY UP



















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0045/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Jomfrubråtveien 39, 1179 OSLO
Gnr 152, bnr 76, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Margrethe Cecilie Baastad
Ellen Elisabeth Baastad Moen
Kristin Louise Mollann Baastad

Kjøpesum og omkostninger
22 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
550 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
551 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
570 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
22 551 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
22 570 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
2.

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 174 kvm
BRA-e: 82 kvm
BRA-b: 37 kvm
Totalt BRA: 293 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

Halvpart tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Entré og toalettrom.
Total BRA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 159 kvm. Tre soverom, bad soverom, gang, teknisk rom, bad 2, kjøkken, stue og spisestue.
BRA-b: 37 kvm. Vinterhage kjøkken og vinterhage soverom.
Total BRA: 196 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasse.

Underetasje:
BRA-e: 48 kvm. Tekniske rom/bod og toalettrom.
Total BRA: 48 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje.
Total BRA: 34 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasjen er målt til ca. 14 kvm.
Lysåpning: 2,05 m.
Høyde under port: 2.11 m.

Carport er målt til 20 kvm gulvareal.

Innhold
Boligen inneholder i 2. etasje tre soverom, bad ved hovedsoverom, gang, teknisk rom, bad, kjøkken, stue og spisestue. I 1. etasje finner man entré og toalettrom. Kjelleren inneholder teknisk rom/bod og toalettrom. Boligen har to flotte vinterhager, flere fantastiske uteplasser, garasje og carport med bod.

Standard
Stue
Romslig og innbydende stue med gjennomførte kvalitetsløsninger og eksklusive detaljer. Stuen er utstyrt med integrert Sonos-anlegg i taket som gir en god lydopplevelse. En spesiallaget hylleseksjon, vitrineskap og TV-seksjon i heltre eik medfølger boligen. Innredningen er håndlaget av A. Huseby & Co og bidrar til et eksklusivt og tidløst uttrykk. Rommet har også en flott Jøtul-peis som skaper en lun og hyggelig atmosfære.

Uteplasser
Boligen har flere flotte uteplasser som gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster gjennom store deler av året. Fra spisestuen er det adkomst til en innglasset terrasse/vinterhage på ca. 19,6 kvm med flislagt gulv og glassrekkverk. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på ca. 45 kvm med fantastisk utsikt. Hovedsoverommet har direkte adkomst til en innglasset terrasse/vinterhage på ca. 17 kvm, samt en terrasse på ca. 5 kvm. Vinterhagene er utstyrt med balkonginnglassing fra Lumon Norge AS.

Kjøkken
Stort og innholdsrikt kjøkken i separat rom. Kjøkkenet er spesialdesignet og spesiallaget av Rennebu Snekkeri, med gjennomførte løsninger og materialvalg av høy kvalitet. Innredningen har glatte fronter og benkeplater i både tre og stein, som gir et eksklusivt uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenvask i edelstål og granitt fra Alveus.

Soverom
Boligen har tre romslige og gode soverom med rikelig oppbevaringsplass. Hovedsoverommet ligger i en egen masteravdeling med walk-in-closet, eget bad og vinterhage. Walk-in-closet er innredet med en spesiallaget garderobeløsning fra Garderobemannen. Ett av soverommene har utgang til egen balkong.

Bad ved soverom
Eksklusivt bad tilknyttet hovedsoverommet med flislagte vegger og slette, malte himlingsflater. Badet er utstyrt med badekar, vegghengt toalett og stilren baderomsinnredning med heldekkende servant. Gjennomførte materialvalg og tidløs utforming gir badet et elegant preg. Baderomsinnredningen er spesialdesignet av EC Dal Interiør AS.

Bad
Lyst og lekkert bad med flislagte gulv og vegger, samt slette, malte himlingsflater. Badet har en stilren og moderne utførelse med slitesterke materialer og et tidløst uttrykk. Her finner man servant, dusjhjørne og nisje for vaskemaskin, samt håndkletørker fra Dryson.

Entré/gang
Innbydende og romslig entré og gang med eksklusive detaljer som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Ytterdøren er en spesialdesignet Baastad-dør fra Rennebu Snekkeri. Flisene i inngangspartiet er typen Stor Norsk Stjerne, levert av Änglagård AS. Boligen har også en spesiallaget innvendig trapp, Escalia Ascot fra Hagen AS, som fremstår som et naturlig blikkfang. Innerdører av typen Kløver med tilhørende gerikter er levert av Rennebu Snekkeri.

Overflater
Boligen har gjennomgående eksklusive materialvalg. Tregulvene består av massiv, kvistfri eik som er spesialbestilt fra The Reclaimed Flooring Company utenfor Manchester i England. Gulvene bidrar til et elegant og helhetlig uttrykk og understreker boligens høye kvalitetsnivå.

Bod
Stor bod/teknisk rom i kjeller og eget toalett i kjeller. Garasjen fungerer i dag som en romslig bod. Praktisk vedskjul og bod ved carport.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i rekke og en carport med elbil-lader. Garasjeplassen har ikke plass til bil da det er vegg på langs inni garasjen. Hver seksjon har rett til bruk av to parkeringsplasser og gjesteparkering på gårdsplass iht. sameiets vedtekter.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Da huset ble totalrenovert i perioden 2011-2013 ble badene bygget nye. Toalett i verksted bygget av Rørhjelp AS i 2013. Utførelse, timeliste og faktura på materiell foreligger. Christiania Rørleggerbedrift AS, 2011-2013. Modernisering av del av tomannsbolig, 2.etg, 2 bad, kjøkken, gulvvarmeanlegg, nytt varmeanlegg med varmepumpe luft/væske, m.m. Aut. Rørleggermester Øyvind Ruud AS, 2011-2013. Fakturatekst: "Plugging av vann til 2.etg, montering av stoppekraner i kjeller. Demontert vann-/avløpsledninger til bad og kjøkken 2.etg. Demontering av lufting og deler av avløp til kjøkken da anvist trasé ble flyttet. Omlegging av lufting og avløp til kjøkken." Dokumentasjon og fakturaer foreligger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift AS, 2011-2013. Modernisering av del av tomannsbolig, 2.etg, 2 bad, kjøkken, gulvvarmeanlegg, nytt varmeanlegg med varmepumpe luft/væske, m.m. Dokumentasjon og

fakturaer foreligger. Aut. Rørleggermester Øyvind Ruud AS, 2011-2013. Fakturatekst: "Plugging av vann til 2.etg, montering av
stoppekraner i kjeller. Demontert vann-/avløpsledninger til bad og kjøkken 2.etg. Demontering av lufting og deler av avløp til kjøkken da anvist trasé ble flyttet. Omlegging av lufting og avløp til kjøkken." Dokumentasjon og fakturaer foreligger. Aktiv Rørinspeksjon AS, 2011 Høyttrykkspyling og rørinspeksjon av drensledninger. Faktura og rapporter foreligger. Leira Bygg, 2011- 2013. Avretting og membrantekking av 2 bad 2.etg., arbeider med toalettrom verksted. Avretting, fliser, osv.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkter ang våtrom/vann/avløp etc.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Henrik Lindhardt Jensen AS, 2011-2013. Leira Bygg, 2011-2013. Helt nytt tak, totalendring av fasade, etterisolasjon med 10 cm i vegger, samtlige vinduer skiftet ut, totalombygging innomhus, ny trapp og inngangsparti, forskaling, garasjeporter, garasjeportinnramming, vedskul, carport med bod, markiser fra Lunex, skyvedører terrasse, m.m. Diverse dokumentasjon og fakturaer foreligger. Brodin AS, 2011-2013. Vindusbeslag, hjørneavslutning kobberbeslag, befaring og tetting pipe, beslag rundt søyle - kobber, nedløpsrør, kobberbeslag over naturstein, kobberbeslag front gavl terrasse, slissbeslag langs pipe og vegg bakkeplan, reparasjon pipetopp ved branntrapp, takrenner, gjerdestolpebeslag, heltekking pipe m/pipetopp, beslag over garasjeporter. Diverse dokumentasjon og fakturaer foreligger. Follo Tømrerbedrift, 2011-2013. Diverse arbeider fasade; fuktsperre, vindsperre. Samarbeid med Henrik Jensen og Leira Bygg m.m. Dokumentasjon og fakturaer foreligger. Murmester Willy Herrmann AS, 2011-2013. Diverse murerarbeider terrasse, trapp inngangsparti m.m. Branntrapp repoe. Belegningsstein gårdsplass. Membran. Varmekabler. Oppføring peis, medfølgende pipearbeider. Dokumentasjon og fakturaer foreligger. Kreativ Tømrerservice AS 2011-2013. Diverse arbeider i forbindelse med totalrenovering. Dokumentasjon og fakturaer foreligger. Henriksen Peisforum AS, 2012. Levering av Jøtul peis. Lumon Norge AS, 2013. Innglassing av terrasse/vinterhager. Kontrakt, korrespondanse og faktura foreligger.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke om det er drenert etter at huset ble bygget opprinnelig.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EBR Elektro AS, mars/april 2026. Gjennomgang av det elektriske anlegget, flyttet sentralstøvsugertanken. Samsvarserklæring er i boligmappa.no. Hi-Fi Klubben, 2012. Sonos anlegg i tak. med B&W in-ceiling høyttalere. TB Elektro, 2011-2013. Ny kurs 16amp lys og stikkontakt bod v/carport. Installasjon av markiser. Div. lys inne, stikkontakter inne og ute, utelys, sikringsskap og teknisk rom, tilførsel varmekabler, lagt varmekabler terrasse 2.etg. Kobling av Sonos-anlegg, fibernett. Inntaksskap ute, hovedjordskinne kjeller, jordspyd ute, KNX styring av lys og varme. Terrassevarmere. Måler for varmtvannsbereder i verksted. Kabelvernrør grunnmur. Varmekabel vannrør ved trapp verksted. Med mer.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 10.april 2008 av Hafslund, Tilsynsrapportbrev foreligger. 2011-2013, TB Elektro, div samsvarserklæringer. 15.april 2026 av EBR Elektro, samsvarserklæring foreligger i boligmappa.no

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TB Elektro AS, 2011-2013. Elbil-lader i carport.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing. S. D. Baastad AS og Christiania Rørleggerbedrift har installert vannbåren
varmepumpe, bekreftelse for utført arbeid foreligger samt kontrollister. Varmepumpe er levert av Mitsubishi Electric. Varmepumper. Fakturaer på alt foreligger.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse faglærte, har ikke dokumentasjon på alt opp igjennom tidene. Se for øvrig andre punkter i egenerklæringen for mer spesifikasjon.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ventilasjonsanlegget hadde sist service i 2025, og service har vært utført årlig av Ing. S. D. Baastad AS.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Selger og selgers barn har tinglyst forkjøpsrett.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen fremstår som jevnlig oppgradert og modernisert i perioden 2011–2016, blant annet med nyere tak, kledning, bad, balansert ventilasjon og oppgraderinger av overflater og tekniske installasjoner. Tomannsboligen holder generelt en normal standard sett opp mot alder og utførte oppgraderinger, men det er registrert enkelte forhold som krever vedlikehold og videre oppfølging.

Vinduer i kjeller er av eldre dato og har oppnådd høy alder i forhold til forventet brukstid. Taktekking, kledning og flere bygningsdeler er ellers opplyst modernisert rundt 2011–2013.

Kjeller vurderes som typiske risikokonstruksjoner med tanke på fukt. Det er registrert begrenset ventilasjon, saltutslag og enkelte riss/sprekker i grunnmur og kjellervegger. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men konstruksjonene har naturlig forhøyet risiko for fuktpåvirkning og bør følges opp over tid. Terrengforhold ved deler av boligen leder også vann mot grunnmur, noe som øker belastningen på konstruksjonen.

Begge badene er fra 2012 og fremstår i hovedsak funksjonelle, men har oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for slitasje på membraner, fuger og våtromskonstruksjoner. Det er registrert enkelte sprekker i fliser og usikkerhet rundt fallforhold under badekar. Forholdene er vurdert til TG2 og bør holdes under oppsyn samt utbedres ved fremtidige arbeider eller rehabilitering.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig
Vinduer, TG2
Type: I kjelleren er det vinduer med 1+1 glass. Alder: Vinduer i kjelleren er av ukjent dato, trolig fra byggeår (1924).

Vurdering av avvik:
- Vinduene i kjelleren har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold. På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

Innvendig
Rom under terreng, TG2
Overflater: Overflatene består av malt naturstein og betonggulv. Fuktmåling/søk og observasjoner: Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget. Det ble i stedet målt etter fukt utenpå grunnmur uten at det måles forhøyede fuktverdier. Ventilasjon: Det er kun funnet en avtrekksventil på toalettrommet i kjelleren og en tilluftsventil i tilstøtende rom. Det er derfor manglende tilluftsventilering av kjelleren.

Vurdering av avvik:
- Rommet ligger under terreng og har begrensed ventilasjon. Slike rom er generelt mer utsatt for opphopning av fukt og redusert luftutskiftning sammenlignet med rom over terreng. Begrenset ventilasjon kan over tid bidra til økt risiko for fuktproblemer, dårlig inneklima og lukt dersom fukt tilføres konstruksjonen eller rommet. Forholdet er vurdert til TG2 da ventilasjonsløsningen anses som begrenset i forhold til dagens anbefalinger. Det anbefales å sørge for bedre luftutskiftning, eksempelvis ved etablering eller forbedring av ventilasjonstiltak.

- Det er observert riss/sprekker i kjellerens yttervegger. Slike riss er relativt vanlig i betong- og murkonstruksjoner og oppstår ofte som følge av svinn, temperaturvariasjoner eller mindre setninger i grunnen. Rissene vurderes som normale for konstruksjonstype og alder, men kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg. Dersom rissene/sprekkene utvikler seg i større grad må ytterligere undersøkelser av konstruksjonen utføres. Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i rissenes omfang og utbedre ved behov for å begrense fuktpåvirkning

Våtrom
2. etasje > Bad soverom
Overflater vegger og himling, TG2
Vegger: Fliser. Himling: Slette, malte overflater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.

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

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

2. etasje > Bad soverom
Overflater Gulv, TG2
Gulv: Fliser på betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Fall på gulv mot sluk under badekar kan ikke kontrolleres da badekaret er fastmontert. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredstillende. Ved demontering av badekaret bør fall på gulv mot sluk kontrolleres. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt ukjent fallforhold under badekar. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

2. etasje > Bad soverom
Sluk, membran og tettesjikt, TG2
Sluktype: Plastsluk. Membran: Synlig membran klemt i klemringen. Alder: 2012 Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner.

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

2. etasje > Bad soverom
Sanitærutstyr og innredning, TG2
Badet er utstyrt med: Badekar med togreps blandebatteri og avløpsrør i plast Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast Vegghengt toalett

Vurdering av avvik:
- Det er ikke registrert overløp eller drenering fra veggboks/innbyggingsdel for det innebygde blandebatteriet i dusjen. Dette er et vesentlig avvik fra anbefalt utførelse for lekkasjesikring av skjulte vanninstallasjoner. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trenge inn i veggkonstruksjonen uten synlig varsling eller kontrollert bortledning, noe som gir høy risiko for omfattende fuktskader og skjulte råteskader over tid. Forholdet vurderes som alvorlig og krever utbedring. Det anbefales å etablere godkjent løsning for lekkasjevarsling og/eller bortledning av vann fra innbyggingsdelen.

2. etasje > Bad 2
Overflater vegger og himling, TG2
Vegger: Fliser. Himling: Slette, malte overflater.

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

2. etasje > Bad 2
Overflater gulv, TG2
Gulv: Fliser på betong. Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold: 1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. 2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

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

2. etasje > Bad 2
Sluk, membran og tettesjikt, TG2
Sluktype: Plastsluk. Membran: Synlig membran klemt i klemringen. Alder: 2012 Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner.

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

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

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering, TG2
Alder: Ukjent Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast rundt boligen Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt. Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet. Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan

dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon. Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet. Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Dreneringen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.

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

Grunnmur og fundamenter,TG2
Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert. Type grunnmur: Betong/mur. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Vurdering av avvik:
- Det er observert riss/sprekker i kjellerens yttervegger. Slike riss er relativt vanlig i betong- og murkonstruksjoner og oppstår ofte som følge av svinn, temperaturvariasjoner eller mindre setninger i grunnen. Rissene vurderes som normale for konstruksjonstype og alder, men kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg. Dersom rissene/sprekkene utvikler seg i større grad må ytterligere undersøkelser av konstruksjonen utføres.

- Det er observert avskalling og nedbrytning av overflate på grunnmuren. Forholdet skyldes normalt fuktpåvirkning over tid, eventuelt kombinert med frost/tining, som kan føre til at puss og betongoverflate løsner. Skaden vurderes som overflatisk, men indikerer fuktbelastning på konstruksjonen. Videre nedbrytning kan oppstå dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales å utbedre skadet overflate og vurdere tiltak for å redusere fuktpåvirkning, herunder kontroll av terrengfall og drenering. Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i rissenes omfang og utbedre ved behov for å begrense fuktpåvirkning.

Terrengforhold, TG2
Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse med unntak av husets fremside mot krypkjelleren. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Det er registrert lite eller tilnærmet flatt fall ved husets fremside mot krypkjelleren. Terrengforholdene gjør at overflatevann kan ledes inn mot grunnmur og konstruksjon, noe som over tid kan medføre forhøyet fuktbelastning mot krypkjeller og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og råteskader.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Helse, miljø og sikkkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Krypkjelleren er opplyst å være en del av seksjon 3 sitt eksklusive bruksareal og inngår ikke i denne seksjonens eierandel eller vedlikeholdsansvar. Eventuelle behov for vedlikehold, utbedringer eller andre tiltak knyttet til krypkjelleren forutsettes derfor ivaretatt av eier av seksjon 3.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, fryser, komfyr, dampovn, mikrobølgeovn og vaskemaskin på bad.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme
- Peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at boligen antas å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 000 kWh. Boligen har vært utleid og oppgitt forbruk er et estimat fra selger.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for hele eiendommen er på kr 76 581,- (inkludert eiendomsskatt). Eiendommen er under seksjonering og vil bli delt i to. Når eiendommen er ferdig seksjonert vil kommunen utstede nye kommunale avgifter og eiendomsskatt på hver seksjon.

Andre utgifter
Selgers utgifter på eiendommen er i dag knyttet til hele eiendommen. Siden eiendommen er under seksjonering anbefales kjøper selv å undersøke hva ønskede leverandører på forsikring, tv/internett m.m. krever for denne fremtidige seksjonen.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 426 884,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 12 752 692,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen blir en del et eierseksjonssameie med to boligseksjoner.

Sameie blir uformelt organisert og er ikke registrert i Brønnøysundregistrene.

Det foreligger vedtekter for sameie som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det er opp til de nye seksjonseierne å bestemme om det ønskelig å fastsette fellesutgifter i sameiet.

Kjøper må selv sørge for forsikring av sin boligseksjon.

Hvis sameie ikke avsetter midler til fremtidig vedlikehold, vil slike kostnader fordeles etter sameierbrøk.

Forkjøpsrett
Det er tinglyst forkjøpsrett som følger denne eiendommen. Forkjøpsretten gjelder for etterkommer av tidligere eier og ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forkjøpsretten innebærer at de forkjøpsberettigede har rett til å tre inn i den inngåtte avtalen om salg på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

Forkjøpsretten vil bli avklart etter budaksept. De forkjøpsberettigede har frist på 15 dager etter mottatt varsel for å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Varsel sendes fra megler samme dag eller senest første virkedag etter budaksept til de forkjøpsberettigede.

Forkjøpsretten gjelder for enhver fremtidig eier av eiendommen.

Sameiets forsikring
Winterbergh by Watercircles
Polisenr. 100464162

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 854 kvm (Eiertomt)
Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive

seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Hagen er seksjonert og tillagt naboseksjonen i 1. etasje. Av utearealer er det carport, bod ved carport, vedskjul og garasje som tilhører denne seksjonen.

Gårdsplassen er definert som fellesareal med unntak av parkeringsplasser tillagt seksjonene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Fra Jomfrubråtveien.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en meget attraktivt beliggenhet på Bekkelaget/Jomfrubråten. Eiendommen ligger like ved Ekebergparken med turstier, Svensketrappen og Skulpturparken. Kort tur gjennom parken finner man også velkjente Ekebergrestauranten med sin flotte utsikt. Sportsplassen med fotball- og løpebaner like i umiddelbar nærhet.

Boligen har kort avstand til skoler på alle alderstrinn, flere barnehager og god kollektivtransport. I tillegg er det et variert utvalg av butikker og servicetilbud i nærheten. Lokale idrettslag som Bekkelaget, KFUM og Nordstrand IF er lett tilgjengelige, og Ballsletta på Ekeberg er et populært turmål med aktiviteter som ridesenter, minigolf og andre barnevennlige tilbud. Fjorden er også rett i nærheten, med flere badeplasser langs Bunnefjorden, som Sydstranda på Ulvøya, Katten og Nordstrand Bad.

Området har et godt utvalg av dagligvarebutikker, som Kiwi, Rema 1000 og delikatessebutikken Jacobs på Holtet. Holtet har også et variert servicetilbud med blant annet butikker og flere serveringssteder, deriblant Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag. Kort vei til Lambertseter senter med over 70 butikker. Godt utvalg av treningssentre i området med både Evo, Sats og Beste Helse.

Kollektivtransporten er god, med trikkeholdeplass på Sportsplassen som ligger et steinkast unna eiendommen. Trikken tar ca. 10 minutter til Oslo sentrum.

Eiendommen har gangavstand til Bekkelaget barneskole og ligger kort vei fra Brannfjell ungdomsskole. Flere videregående skoler er også lett tilgjengelige, inkludert Holtet og Lambertseter videregående, og det finnes et bredt utvalg av barnehager i området

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av villa- og lavblokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for oppføring av boligen, datert 1925. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger bygge sak for ombygging fra enebolig til tomannsbolig fra 1954 som er henlagt uten ferdigattest.

Videre foreligger det:
Garasje - Ferdigattest - 1964
Dukkestue - Ferdigattest - 1982
Til- og påbygg - Ferdigattest - 1993
Svømmebasseng (naboseksjon) - Ferdigattest - 1994
Påbygg og fasadeendring - Ferdigattest - 2014
Riving av anneks og bod tilknyttet garasje - Ferdigattest - 2014
Rehabilitering og bytte av stikkledning - Ferdigattest - 2025

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger. Deler av det opprinnelige soverommet er ombygget til teknisk rom. Endringen innebærer at areal som opprinnelig var godkjent som hoveddel ikke lenger benyttes til varig opphold. Opplysninger fra byggemeldte tegninger viser at dagens planløsning avviker fra godkjent løsning. Bruksendringer mellom hoveddel og tilleggsdel er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert som bolig etter reguleringsplan S-1614 - Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommene Jomfrubråtveien 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41 og del av 25 samt del av Jomfrubråtveien.

§ 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.

Under bakken er det regulert til dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen).

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/152/76:
04.10.1918 - Dokumentnr: 912442 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:2 m.fl.

17.11.1922 - Dokumentnr: 993384 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:2 m.fl.

12.11.1923 - Dokumentnr: 993517 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:1 m.fl.

10.06.1941 - Dokumentnr: 14437 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:239
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:2 m.fl.

Megler har ikke klart å oppdrive denne servitutten.

23.12.1960 - Dokumentnr: 16279 - Fredningsvedtak ang. furutrær m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:1 m.fl.

To av av furutrærne på eiendommen er fredet.

16.09.1963 - Dokumentnr: 11571 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:1 m.fl.

Megler har ikke klart å oppdrive denne servitutten da Kartverket ikke besitter den.

16.09.1974 - Dokumentnr: 18266 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:1 m.fl.

Bestemmelser om bruksrett av adkomstvei.

09.05.1979 - Dokumentnr: 12501 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:2
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

Avtale om vann- og avløpsrør og vedlikehold av disse.

22.12.1980 - Dokumentnr: 30958 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaverne.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

Senere utskilte parseller skal ha rett til kjørbar adkomstvei.

08.05.1981 - Dokumentnr: 11715 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:1 m.fl.

Eiendommene er forpliktet til å fjerne tilbygg om veisjefen skulle forlange det.

27.04.1987 - Dokumentnr: 25805 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:209
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:239
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:306

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:319
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:2 m.fl.

29.11.1989 - Dokumentnr: 83552 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:306
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:152 Bnr:76 Snr:2 m.fl.

28.05.2026 - Dokumentnr: 583532 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Baastad-Straume Julian Alexander
Født: 01/08-2007
Rettighetshaver: Baastad-Straume Leah Sofie
Født: 02/08-2008
Rettighetshaver: Baastad-Straume Viktor Emelian
Født: 03/12-2013
Rettighetshaver: Moen Helene Josefine Baastad
Født: 17/04-2015
Rettighetshaver: Moen Mathias Benoni Baastad
Født: 19/08-2008
Rettighetshaver: Moen Victoria Andrine Baastad
Født: 11/09-2010
Rettighetshaver: Stokke Kristoffer Baastad
Født: 20/05-2014
Rettighetshaver: Stokke Stian Baastad
Født: 20/05-2014
Rettighetshaver: Wikborg Christian
Født: 17/05-2009
Rettighetshaver: Wikborg Cornelia Baastad
Født: 30/04-2007

Se mer under forkjøpsrett i salgsoppgaven.

28.05.2026 - Dokumentnr: 583532 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Moen Ellen Elisabeth Baastad
Født: 18/07-1978
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:
Baastad Ingunn Marie
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:
Baastad Kristin Louise Mollann
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:
Baastad Margrethe Cecilie

Se mer under forkjøpsrett i salgsoppgaven.

28.05.2026 - Dokumentnr: 583532 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Baastad Kristin Louise Mollann
Født: 14/08-1982
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:
Baastad Ingunn Marie
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:
Baastad Margrethe Cecilie
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:
Moen Ellen Elisabeth Baastad

Se mer under forkjøpsrett i salgsoppgaven.

28.05.2026 - Dokumentnr: 583532 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Baastad Margrethe Cecilie
Født: 18/07-1978
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:
Baastad Ingunn Marie
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:
Baastad Kristin Louise Mollann
Hefter i ideell 1/4 av matrikkelenhet tilhørende:
Moen Ellen Elisabeth Baastad

Se mer under forkjøpsrett i salgsoppgaven.

25.04.1919 - Dokumentnr: 900353 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:152 Bnr:2

12.11.1974 - Dokumentnr: 22268 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:152 Bnr:239

10.09.2004 - Dokumentnr: 61864 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/3
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2018 - Dokumentnr: 1572185 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/3
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3

Tidligere seksjonering og opphevelse av seksjonering. Eiendommen er under ny seksjonering.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Eiendommen er under seksjonering. Overtagelse kan ikke finnes sted før seksjoneringen er tinglyst. Seksjonen vil få seksjonsnummer 4. Seksjoneringsbegjæring sendt tinglysning ligger vedlagt salgsoppgave.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

En av selgerne er ansatt i et annet foretak i Nordvik. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Eiendommen kan ikke overtas før seksjonering av eiendommen er tinglyst.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges av arvinger som ikke selv har bebodd eiendommen. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten

oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 132 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 203 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2026

Megler
Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2
Philip Magnussen, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92423637

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Jomfrubråtveien 39

Nabolaget Ekeberg - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	17 min 1.5 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl... 176 elever, 19 klasser	24 min 2 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	5 min 2.5 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	15 min 1.3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	7 min 3.2 km

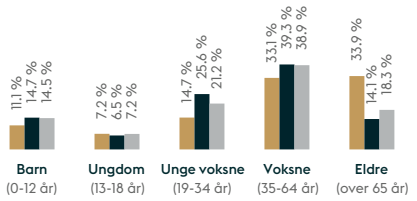
Offentlig transport

Jomfrubråten Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Sportsplassen Linje 74	8 min 0.6 km
Karlsrud Linje 1, 4	5 min 2.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	8 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.1 km

Barnehager

Frierveien barnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Sportsplassen barnehage (1-5 å... 30 barn	7 min 0.6 km
Ekeberg idrettsbarnehage (1-5 ... 88 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekeberg	362	173
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Ekebergsletta	9 min
Sportsplassen grusbane	12 min
Best Trening	19 min
Mudo Nordstrand	6 min

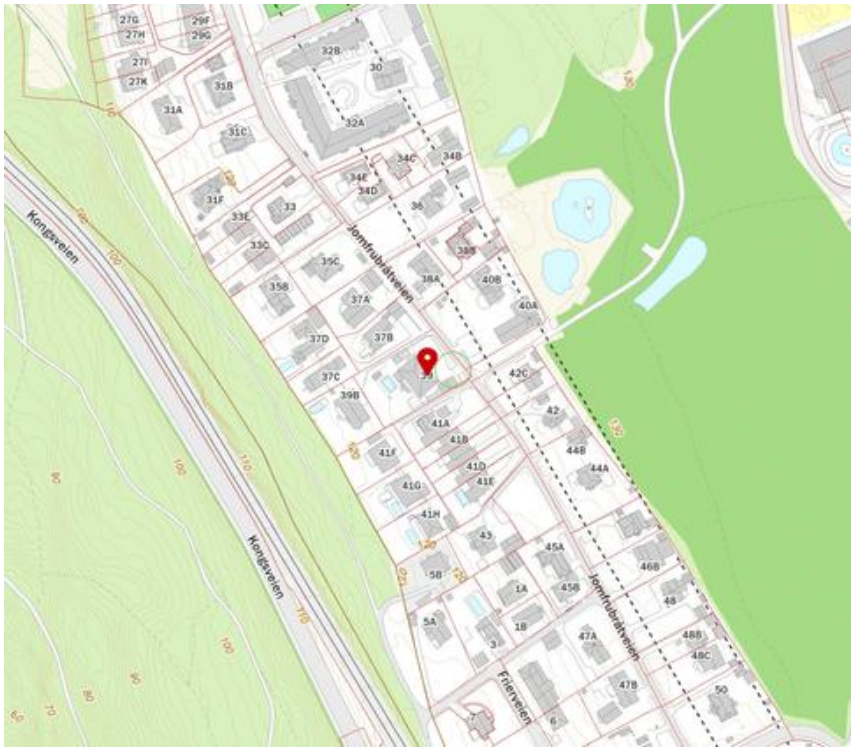
«Har bodd her i 22 år, og det har aldri vært noe form for støy, bråk, nabokrangler eller noe negativt. Det perfekte sted for etablerte familier og pensjonister.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Jomfrubråtveien 39, 1179 OSLO

OSLO kommune

gnr. 152, bnr. 76, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1292 **Referansenummer:** AG1648

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

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

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Uavhengig Takstingeniør

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Bærende konstruksjoner i tre
- Fasade av trepanel.
- Valmet tak tekket med takstein

Boligen fremstår som jevnlig oppgradert og modernisert i perioden 2011–2016, blant annet med nyere tak, kledning, bad, balansert ventilasjon og oppgraderinger av overflater og tekniske installasjoner. Tomannsboligen holder generelt en normal standard sett opp mot alder og utførte oppgraderinger, men det er registrert enkelte forhold som krever vedlikehold og videre oppfølging.

Vinduer i kjeller er av eldre dato og har oppnådd høy alder i forhold til forventet brukstid. Taktekking, kledning og flere bygningsdeler er ellers opplyst modernisert rundt 2011–2013.

Kjeller vurderes som typiske risikokonstruksjoner med tanke på fukt. Det er registrert begrenset ventilasjon, saltutslag og enkelte riss/sprekker i grunnmur og kjellervegger. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, men konstruksjonene har naturlig forhøyet risiko for fuktpåvirkning og bør følges opp over tid. Terrengforhold ved deler av boligen leder også vann mot grunnmur, noe som øker belastningen på konstruksjonen.

Begge badene er fra 2012 og fremstår i hovedsak funksjonelle, men har oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for slitasje på membraner, fuger og våtromskonstruksjoner. Det er registrert enkelte sprekker i fliser og usikkerhet rundt fallforhold under badekar. Forholdene er vurdert til TG2 og bør holdes under oppsyn samt utbedres ved fremtidige arbeider eller rehabilitering.

Tekniske installasjoner fremstår generelt oppgradert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

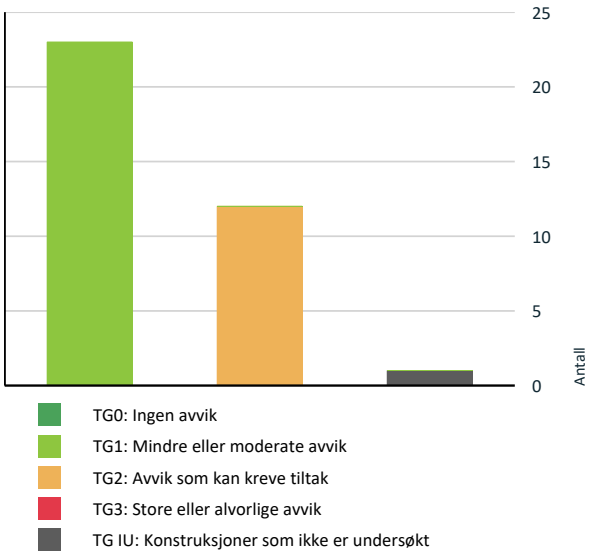
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Deler av det opprinnelige soverommet er ombygget til teknisk rom. Endringen innebærer at areal som opprinnelig var godkjent som hoveddel ikke lenger benyttes til varig opphold. Opplysninger fra byggemeldte tegninger viser at dagens planløsning avviker fra godkjent løsning. Bruksendringer mellom hoveddel og tilleggsdel er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar risikoen for eventuelle pålegg eller krav fra bygningsmyndighetene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene i kjelleren har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

- Rommet ligger under terreng og har begrensed ventilasjon. Slike rom er generelt mer utsatt for opphopning av fukt og redusert luftutskiftning sammenlignet med rom over terreng. Begrenset ventilasjon kan over tid bidra til økt risiko for fuktproblemer, dårlig inneklima og lukt dersom fukt tilføres konstruksjonen eller rommet.

Forholdet er vurdert til TG2 da ventilasjonsløsningen anses som begrenset i forhold til dagens anbefalinger. Det anbefales å sørge for bedre luftutskiftning, eksempelvis ved etablering eller forbedring av ventilasjonstiltak.

- Det er observert riss/sprekker i kjellerens yttervegger. Slike riss er relativt vanlig i betong- og murkonstruksjoner og oppstår ofte som følge av svinn, temperaturvariasjoner eller mindre setninger i grunnen. Rissene vurderes som normale for konstruksjonstype og alder, men kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg. Dersom rissene/sprekkene utvikler seg i større grad må ytterligere undersøkelser av konstruksjonen utføres. Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i rissenes omfang og utbedre ved behov for å begrense fuktpåvirkning

Generell opplysning:
Rom under terreng, herunder kjellere, regnes som en bygningsmessig risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Dette skyldes at konstruksjonene står i direkte kontakt med grunn og omkringliggende masser som naturlig inneholder fukt. Selv ved korrekt utførelse vil det over tid være en risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmur, gulv og overganger.

Eldre konstruksjoner er ofte oppført etter tidligere byggeskikker, med begrenset eller mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Drenering, fuktsperrer og kapillærbrytende sjikt har en begrenset levetid, og effekten kan reduseres med alder. I tillegg kan terrengforhold, nedbør og lokale grunnforhold påvirke fuktbelastningen.

Innvendige utforede vegger og organiske materialer mot yttervegger i kjeller øker risikoen ytterligere, da eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og gi grobunn for mugg- og råteskader uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befaring.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av slike konstruksjoner i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller avflassing, samt å sørge for god ventilasjon og jevnlig oppfølging av kjellerkonstruksjoner

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

- Det er observert riss/sprekker i kjellerens yttervegger. Slike riss er relativt vanlig i betong- og murkonstruksjoner og oppstår ofte som følge av svinn, temperaturvariasjoner eller mindre setninger i grunnen. Rissene vurderes som normale for konstruksjonstype og alder, men kan over tid gi økt risiko for
fuktinntrengning dersom de utvikler seg. Dersom rissene/sprekkene utvikler seg i større grad må ytterligere undersøkelser av konstruksjonen utføres.

- Det er observert avskalling og nedbrytning av overflate på grunnmuren. Forholdet skyldes normalt fuktpåvirkning over tid, eventuelt kombinert med frost/tining, som kan føre til at puss og betongoverflate løsner.

Skaden vurderes som overflatisk, men indikerer fuktbelastning på konstruksjonen. Videre nedbrytning kan oppstå dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales å utbedre skadet overflate og vurdere tiltak for å redusere fuktpåvirkning, herunder kontroll av terrengfall og drenering.
Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i rissenes omfang og utbedre ved behov for å begrense fuktpåvirkning

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert lite eller tilnærmet flatt fall ved husets fremside mot krypkjelleren. Terrengforholdene gjør at overflatevann kan ledes inn mot grunnmur og konstruksjon, noe som over tid kan medføre forhøyet fuktbelastning mot krypkjeller og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og råteskader.

Våtrom > 2. etasje > Bad soverom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er avvik:

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

Våtrom > 2. etasje > Bad soverom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Fall på gulv mot sluk under badekar kan ikke kontrolleres da badekaret er fastmontert. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredstillende. Ved demontering av badekaret bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

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

Våtrom > 2. etasje > Bad soverom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Våtrom > 2. etasje > Bad soverom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke registrert overløp eller drenering fra veggboks/innbyggingsdel for det innebygde blandebatteriet i dusjen. Dette er et vesentlig avvik fra anbefalt utførelse for lekkasjesikring av skjulte vanninstallasjoner.

Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trenge inn i veggkonstruksjonen uten synlig varsling eller kontrollert bortledning, noe som gir høy risiko for omfattende fuktskader og skjulte råteskader over tid. Forholdet vurderes som alvorlig og krever utbedring. Det anbefales å etablere godkjent løsning for lekkasjevarsling og/eller bortledning av vann fra innbyggingsdelen.

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

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

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

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

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Krav til høyde på rekkverk ihht TEK17 er minimum 100 cm. Det er målt 0,9 meter på rekkverket noe som ikke tilfredstiller dagens krav til rekkverk.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, og kjøper må selv vurdere om utbedring av forholdet er nødvendig.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1924

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Huset har blitt oppgradert i perioden 2011 - 2013 og videre i 2015/2016. Det innebar blant annet: - Nye bad i 1. etasje - Nytt tak - Ny kledning - Overflater - Balansert ventilasjon - Det er gitt samsvarserklæring for eksisterende anlegg, og for endring av det elektriske anlegget ifbm oppdeling av seksjoner Det er fremlagt faktura for arbeidene, men det er ingen bildedokumentasjon av arbeidene. Fra offentlige organer det utført følgende: - Pipen er godkent av brannvesenet i i 17.06.2021 - Godkjent eltilsyn 10.04.2008

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Takstein.
Alder: Ifølge selger er taket lagt om i perioden 2011-2013.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. 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.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.
Gangbart gulv på loftet.
Alder: Loftskonstruksjonen er i følge eier fra 2011
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2011.
Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: I kjelleren er det vinduer med 1+1 glass.
Alder: Vinduer i kjelleren er av ukjent dato, trolig fra byggeår(1924)

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene i kjelleren har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Entredør i tre. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdørene er produsert i 2011

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Innglasset terrasse/Vinterhage
Adkomst fra: Spisestue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre kledd med fliser. Rekkverk av glass
Størrelse: ca. 19,6 m²

Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre kledd med fliser. Rekkverk av glass
Størrelse: ca. 45 m²

Type: Innglasset terrasse/Vinterhage
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre kledd med fliser. Rekkverk av glass
Størrelse: ca. 17 m²

Type: Terrasse
Adkomst fra: Soverom
Konstruksjon: Bjelkelag i tre kledd med fliser. Rekkverk av aluminium
Størrelse: ca. 5 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser og parkett
Vegger: Slette, malte overflater, panel og tapét
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i

Tilstandsrapport

stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

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

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

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted: Peisovn

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater: Overflatene består av malt naturstein og betonggulv.

Fuktmåling/søk og observasjoner:
Hulltaking med fuktmåling er ikke aktuelt, da det ikke er noen utforede kjellervegger under terrenget. Det ble i stedet målt etter fukt utenpå grunnmur uten at det måles forhøyede fuktverdier.

Ventilasjon: Det er kun funnet en avtrekksventil på toalettrommet i kjelleren og en tilluftsventil i tilstøtende rom. Det er derfor manglende tilluftsventilering av kjelleren

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet ligger under terreng og har begrensed ventilasjon. Slike rom er generelt mer utsatt for opphopning av fukt og redusert luftutskiftning sammenlignet med rom over terreng. Begrenset ventilasjon kan over tid bidra til økt risiko for fuktproblemer, dårlig inneklima og lukt dersom fukt tilføres konstruksjonen eller rommet.

Forholdet er vurdert til TG2 da ventilasjonsløsningen anses som begrenset i forhold til dagens anbefalinger. Det anbefales å sørge for bedre luftutskiftning, eksempelvis ved etablering eller forbedring av ventilasjonstiltak.

- Det er observert riss/sprekker i kjellerens yttervegger. Slike riss er relativt vanlig i betong- og murkonstruksjoner og oppstår ofte som følge av svinn, temperaturvariasjoner eller mindre setninger i grunnen. Rissene vurderes som normale for konstruksjonstype og alder, men kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg. Dersom rissene/sprekkene utvikler seg i større grad må ytterligere undersøkelser av konstruksjonen utføres. Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i rissenes omfang og utbedre ved behov for å begrense fuktpåvirkning

Generell opplysning:
Rom under terreng, herunder kjellere, regnes som en bygningsmessig risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Dette skyldes at konstruksjonene står i direkte kontakt med grunn og omkringliggende masser som naturlig inneholder fukt. Selv ved korrekt utførelse vil det over tid være en risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmur, gulv og overganger.

Eldre konstruksjoner er ofte oppført etter tidligere byggeskikker, med begrenset eller mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Drenering, fuktsperrer og kapillærbrytende sjikt har en begrenset levetid, og effekten kan reduseres med alder. I tillegg kan terrengforhold, nedbør og lokale grunnforhold påvirke fuktbelastningen.

Innvendige utforede vegger og organiske materialer mot yttervegger i kjeller øker risikoen ytterligere, da eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og gi grobunn for mugg- og råteskader uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befaring.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av slike konstruksjoner i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller avflassing, samt å sørge for god ventilasjon og jevnlig oppfølging av kjellerkonstruksjoner

Tilstandsrapport

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjelleren er opplyst å være en del av seksjon 3 sitt eksklusive bruksareal og inngår ikke i denne seksjonens eierandel eller vedlikeholdsansvar. Eventuelle behov for vedlikehold, utbedringer eller andre tiltak knyttet til krypkjelleren forutsettes derfor ivaretatt av eier av seksjon 3.









Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme
Peis

Romhøyde:
Det er målt 2,77 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 2012. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.

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

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

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



2. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Fall på gulv mot sluk under badekar kan ikke kontrolleres da badekaret er fastmontert. Det er derfor usikkert om fallet er tilfredstillende. Ved demontering av badekaret bør fall på gulv mot sluk kontrolleres.

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

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



2. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: 2012
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



2. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Badekar med togreps blandebatteri og avløpsrør i plast
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke registrert overløp eller drenering fra veggboks/innbyggingsdel for det innebygde blandebatteriet i dusjen. Dette er et vesentlig avvik fra anbefalt utførelse for lekkasjesikring av skjulte vanninstallasjoner.

Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne trenge inn i veggkonstruksjonen uten synlig varsling eller kontrollert bortledning, noe som gir høy risiko for omfattende fuktskader og skjulte råteskader over tid.
Forholdet vurderes som alvorlig og krever utbedring. Det anbefales å etablere godkjent løsning for lekkasjevarsling og/eller bortledning av vann fra innbyggingsdelen.

2. ETASJE > BAD SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via ventil i vegg

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

2. ETASJE > BAD SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra perioden 2012. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling.

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

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

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

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Tilstandsrapport

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

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

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

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: 2012
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin
Håndkletørker



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via ventil i innervegg

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

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre og stein
Oppvaskkum av kompositt med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2011 - 2013
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i himling

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og vegger og himling med panel.
Innredning med slette fronter og nedfelt servant
Sanitær: Toalett.

Ventilasjon:
Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Ventil i innervegg

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og vegger. Slett himling
Innredning med slette fronter og nedfelt servant
Sanitær: Toalett.

Ventilasjon:
Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken
Tilluft: Via ventiler i innervegger

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er innstallert varmepumpe

Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Funksjon, kapasitet og tekniske forhold er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra eier eller utføre service/kontroll ved behov

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter.
Produksjonsdato: 2026
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Sluk
Plassering: Kjeller
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.



TG 1 Luft til vann varmepumpe

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en Mitsubishi luft-til-vann varmepumpe

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter, samt opplysninger fra eier. Ingen funksjonstest utover dette er utført. Teknisk tilstand, effekt og virkningsgrad kan ikke vurderes uten nærmere kontroll av autorisert leverandør eller servicefirma.

Regelmessig service og filterbytte er viktig for driftssikkerhet og energieffektivitet.

Anlegget bør følges opp av fagkyndig med jevne intervaller i henhold til produsentens anbefalinger.

Levetiden for varmepumper varierer, men typisk forventet brukstid er ca. 15–20 år avhengig av drift og vedlikehold

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod/teknisk rom

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske arbeidet, men det har ikke vært mulig å verifisere om all utført installasjon omfattes av den fremlagte dokumentasjonen. I forbindelse med reseksjonering opplyser selger at det har vært engasjert elektriker for kontroll og omlegging av deler av det elektriske anlegget. Det opplyses videre at registrerte avvik skal være utbedret og at anlegget etter kontroll ble vurdert å være uten feil. Dokumentasjon på utførte arbeider og omfanget av disse bør gjennomgås nærmere ved behov

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder: Ukjent
Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast rundt boligen

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Dreneringen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong/mur. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er observert riss/sprekker i kjellerens yttervegger. Slike riss er relativt vanlig i betong- og murkonstruksjoner og oppstår ofte som følge av svinn, temperaturvariasjoner eller mindre setninger i grunnen. Rissene vurderes som normale for konstruksjonstype og alder, men kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning dersom de utvikler seg. Dersom rissene/sprekkene utvikler seg i større grad må ytterligere undersøkelser av konstruksjonen utføres.

- Det er observert avskalling og nedbrytning av overflate på grunnmuren. Forholdet skyldes normalt fuktpåvirkning over tid, eventuelt kombinert med frost/tining, som kan føre til at puss og betongoverflate løsner.

Skaden vurderes som overflatisk, men indikerer fuktbelastning på konstruksjonen. Videre nedbrytning kan oppstå dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales å utbedre skadet overflate og vurdere tiltak for å redusere fuktpåvirkning, herunder kontroll av terrengfall og drenering.
Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i rissenes omfang og utbedre ved behov for å begrense fuktpåvirkning



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse med unntak av husets fremside mot krypkjelleren. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert lite eller tilnærmet flatt fall ved husets fremside mot krypkjelleren. Terrengforholdene gjør at overflatevann kan ledes inn mot grunnmur og konstruksjon, noe som over tid kan medføre forhøyet fuktbelastning mot krypkjeller og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Krav til høyde på rekkverk ihht TEK17 er minimum 100 cm. Det er målt 0,9 meter på rekkverket noe som ikke tilfredstiller dagens krav til rekkverk.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, og kjøper må selv vurdere om utbedring av forholdet er nødvendig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar

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

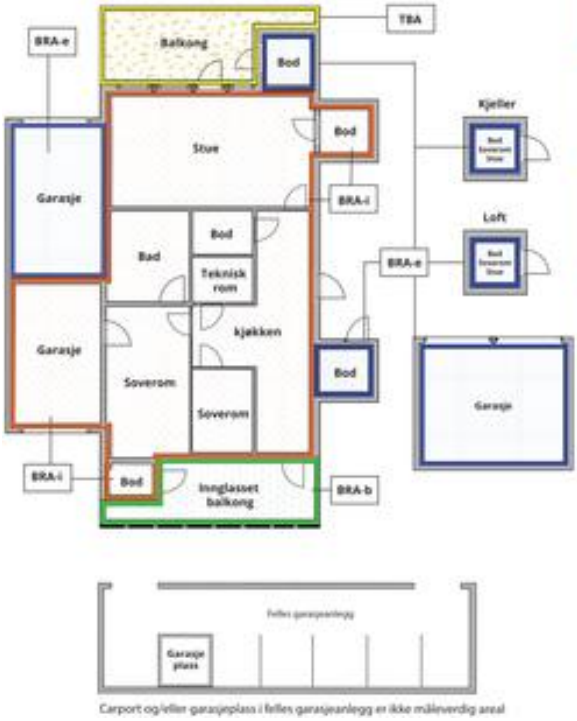
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	159		37	196	50
1. etasje	15			15	
Kjeller		48		48	
SUM	**174**	**48**	**37**		**50**
SUM BRA	**259**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Tre soverom, bad soverom, gang, teknisk rom, bad 2, kjøkken, stue, spisestue		Vinterhage kjøkken, vinterhage soverom
1. etasje	Entré, toalettrom		
Kjeller		Teknisk rom/bod, toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Deler av det opprinnelige soverommet er ombygget til teknisk rom. Endringen innebærer at areal som opprinnelig var godkjent som hoveddel ikke lenger benyttes til varig opphold. Opplysninger fra byggemeldte tegninger viser at dagens planløsning avviker fra godkjent løsning. Bruksendringer mellom hoveddel og tilleggsdel er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at endringen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar risikoen for eventuelle pålegg eller krav fra bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er målt til ca 14 kvm
Lysåpning: 2,05 m
Høyde under port: 2.11 m

Carport er målt til 20 kvm gulvareal

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Ellen Elisabeth Baastad Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	152	76		4	1853.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jomfrubråtveien 39

Hjemmelshaver
Baastad Kristin Louise Mollann

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2026	
2	08.06.2026	
3	09.06.2026	
4	09.06.2026	

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

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

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

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

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

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

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

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

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristin L Mollann Baastad	9578-5999-4-1170799	2026-05-01 15:49:12

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. mai 2026

Oppdragsnummer
44-0045/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jomfrubråtveien 39, 1179 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Kristin Louise Mollann Baastad, Ellen Elisabeth Baastad Moen, Margrethe Cecilie Baastad

Fullmektige
Kristin Louise Mollann Baastad for Ellen Elisabeth Baastad Moen, Margrethe Cecilie Baastad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. april 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Sverre-Dag Baastad, Bjørg Mollann Baastad

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 100464162
Forsikret i: Winterbergh by Watercircles

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Da huset ble totalrenovert i perioden 2011-2013 ble badene bygget nye. Toalett i verksted bygget av Rørhjelp AS i 2013. Utførelse, timeliste og faktura på materiell foreligger. Christiania Rørleggerbedrift AS, 2011-2013. Modernisering av del av tomannsbolig, 2.etg, 2 bad, kjøkken, gulvvarmeanlegg, nytt varmeanlegg med varmepumpe luft/væske, m.m. Aut. Rørleggermester Øyvind Ruud AS, 2011-2013. Fakturatekst: "Plugging av vann til 2.etg, montering av stoppekraner i kjeller. Demontert vann-/avløpsledninger til bad og kjøkken 2.etg. Demontering av lufting og deler av avløp til kjøkken da anvist trasé ble flyttet. Omlegging av lufting og avløp til kjøkken." Dokumentasjon og fakturaer foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Rørleggerbedrift AS, 2011-2013. Modernisering av del av tomannsbolig, 2.etg, 2 bad, kjøkken, gulvvarmeanlegg, nytt varmeanlegg med varmepumpe luft/væske, m.m. Dokumentasjon og fakturaer foreligger. Aut. Rørleggermester Øyvind Ruud AS, 2011-2013. Fakturatekst: "Plugging av vann til 2.etg, montering av stoppekraner i kjeller. Demontert vann-/avløpsledninger til bad og kjøkken 2.etg. Demontering av lufting og deler av avløp til kjøkken da anvist trasé ble flyttet. Omlegging av lufting og avløp til kjøkken." Dokumentasjon og fakturaer foreligger. Aktiv Rørinspeksjon AS, 2011 Høyttrykkspyling og rørinspeksjon av drensledninger. Faktura og rapporter foreligger. Leira Bygg, 2011-2013. Avretting og membrantekking av 2 bad 2.etg., arbeider med toalettrom verksted. Avretting, fliser, osv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkter ang våtrom/vann/avløp etc.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Henrik Lindhardt Jensen AS, 2011-2013. Leira Bygg, 2011-2013. Helt nytt tak, totalendring av fasade, etterisolasjon med 10 cm i vegger, samtlige vinduer skiftet ut, totalombygging innomhus, ny trapp og inngangsparti, forskaling, garasjeporter, garasjeportinnramming, vedskul, carport med bod, markiser fra Lunex, skyvedører terrasse, m.m. Diverse dokumentasjon og fakturaer foreligger. Brodin AS, 2011-2013. Vindusbeslag, hjørneavslutning kobberbeslag, befaring og tetting pipe, beslag rundt søyle - kobber, nedløpsrør, kobberbeslag over naturstein, kobberbeslag front gavl terrasse, slissbeslag langs pipe og vegg bakkeplan, reparasjon pipetopp ved branntrapp, takrenner, gjerdestolpebeslag, heltekking pipe m/pipetopp, beslag over garasjeporter. Diverse dokumentasjon og fakturaer foreligger. Follo Tømrerbedrift, 2011-2013. Diverse arbeider fasade; fuktsperre, vindsperre. Samarbeid med Henrik Jensen og Leira Bygg m.m. Dokumentasjon og fakturaer foreligger. Murmester Willy Herrmann AS, 2011-2013. Diverse murerarbeider terrasse, trapp inngangsparti m.m. Branntrapp repoe. Belegningsstein gårdsplass. Membran. Varmekabler. Oppføring peis, medfølgende pipearbeider. Dokumentasjon og fakturaer foreligger. Kreativ Tømrerservice AS 2011-2013. Diverse arbeider i forbindelse med totalrenovering. Dokumentasjon og fakturaer foreligger. Henriksen Peisforum AS, 2012. Levering av Jøtul peis. Lumon Norge AS, 2013. Innglassing av terrasse/vinterhager. Kontrakt, korrespondanse og faktura foreligger.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det er drenert etter at huset ble bygget opprinnelig.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: EBR Elektro AS, mars/april 2026. Gjennomgang av det elektriske anlegget, flyttet sentralstøvsugertanken. Samsvarserklæring er i boligmappa.no. Hi-Fi Klubben, 2012. Sonos anlegg i tak. med B&W in-ceiling høyttalere. TB Elektro, 2011-2013. Ny kurs 16amp lys og stikkontakt bod v/carport. Installasjon av markiser. Div. lys inne, stikkontakter inne og ute, utelys, sikringsskap og teknisk rom, tilførsel varmekabler, lagt varmekabler terrasse 2.etg. Kobling av Sonos-anlegg, fibernett. Inntaksskap ute, hovedjordskinne kjeller, jordspyd ute, KNX styring av lys og varme. Terrassevarmere. Måler for varmtvannsbereder i verksted. Kabelvernrør grunnmur. Varmekabel vannrør ved trapp verksted. Med mer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 10.april 2008 av Hafslund, Tilsynsrapportbrev foreligger. 2011-2013, TB Elektro, div samsvarserklæringer. 15.april 2026 av EBR Elektro, samsvarserklæring foreligger i boligmappa.no

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TB Elektro AS, 2011-2013. Elbil-lader i carport.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ing. S. D. Baastad AS og Christiania Rørleggerbedrift har installert vannbåren varmepumpe, bekreftelse for utført arbeid foreligger samt kontrollister. Varmepumpe er levert av Mitsubishi Electric Varmepumper. Fakturaer på alt foreligger.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse faglærte, har ikke dokumentasjon på alt opp igjennom tidene. Se forøvrig andre punkter i egenerklæringen for mer spesifikkasjon.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget hadde sist service i 2025, og service har vært utført årlig av Ing. S. D. Baastad AS.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2018 er den siste vi har. Utført av Takstmann/Ing Jarle Stærnes.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2018 er den siste vi har. Utført av Takstmann/Ing Jarle Stærnes.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Selger og selgers barn har tinglyst forkjøpsrett.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0045/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristin L Mollann Baastad	**2026-05-01**

Identifikasjon

Kristin L Mollann Baastad

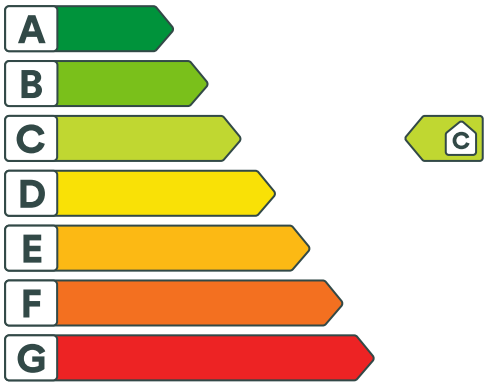
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Jomfrubråtveien 39, 1179 OSLO	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297974**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80358857**
Gårdsnummer **152**	Bruksnummer **76**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **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 **1924**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **221,8 m²**	Oppvarmet bruksareal **221,8 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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
129,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
129,95 kWh/m²	**28 822 kWh**



Jomfrubråtveien 39, 1179 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Jomfrubråtveien 39, 1179 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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

VEDTEKTER

FOR Sameiet Jomfrubråtveien 39

Vedtatt i årsmøte

den 23.02.2026

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Jomfrubråtveien 39, og har gårdsnummer 152 og bruksnummer 76 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.10.2025.

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

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.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 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.

Sameiets styre 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. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt.

Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett.

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Følgende regler om enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene gjelder: Arealet fra uteplassen på sørsiden av huset, rundt hele huset på sørvestsiden, til og med grønnsakshagen og treplattingen tilhører seksjon 1. Dette betyr at hele hagen, inkludert skiferplattingen, bassenget, dukkehuset/badehuset og treplattingen kun kan disponeres av seksjon 1. Seksjon 2 har i nødstilfeller tilkomstrett gjennom porten ved carporten fra vindeltrappen ned fra verandaen. Hver seksjon har 2 biloppstillingsplasser på gårdsplassen, i tillegg til carport /garasjeplasser. Skal det parkeres flere biler enn dette, skal seksjonseierne avtale dette seg i mellom. Bilene skal parkeres slik at de ikke er til hinder eller sjenanse for den andre seksjonseieren.
Utendørs vannkran som henger ved trappenedgangen til seksjon 2 sin bod, er til felles bruk. Vann og strøm til varmtvann er koblet til seksjon 1, så det skal brukes vann og varmtvann med måte. Seksjonseierne oppfordres til å avtale felles dekning av eventuelle kostnader som måtte påløpe for dette.

2.5 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.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne 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

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

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 også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

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.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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 benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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 utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert 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.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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 styret.

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.Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte 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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

7.5 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 styremedlemmer.

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

7.6 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 alle 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.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle 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.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

7.8 Ledelse av årsmøtet

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

7.9 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. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet 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 med mindre loven stiller strengere krav

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle 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.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. 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

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 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. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte 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, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

8.7 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. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. Begge seksjoner være representert.

9. Forretningsfører

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.Regnskap og revisjon

10.1 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.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Forholdet til lov om eierseksjoner

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt

Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533779
Deres ref: 9241453

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 152, BNR. 76.

Vi viser til bestilling av 27.05.2026 for eiendom gnr. 152, bnr. 76.

GNR. 152 BNR. 76

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1919.

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

1854 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

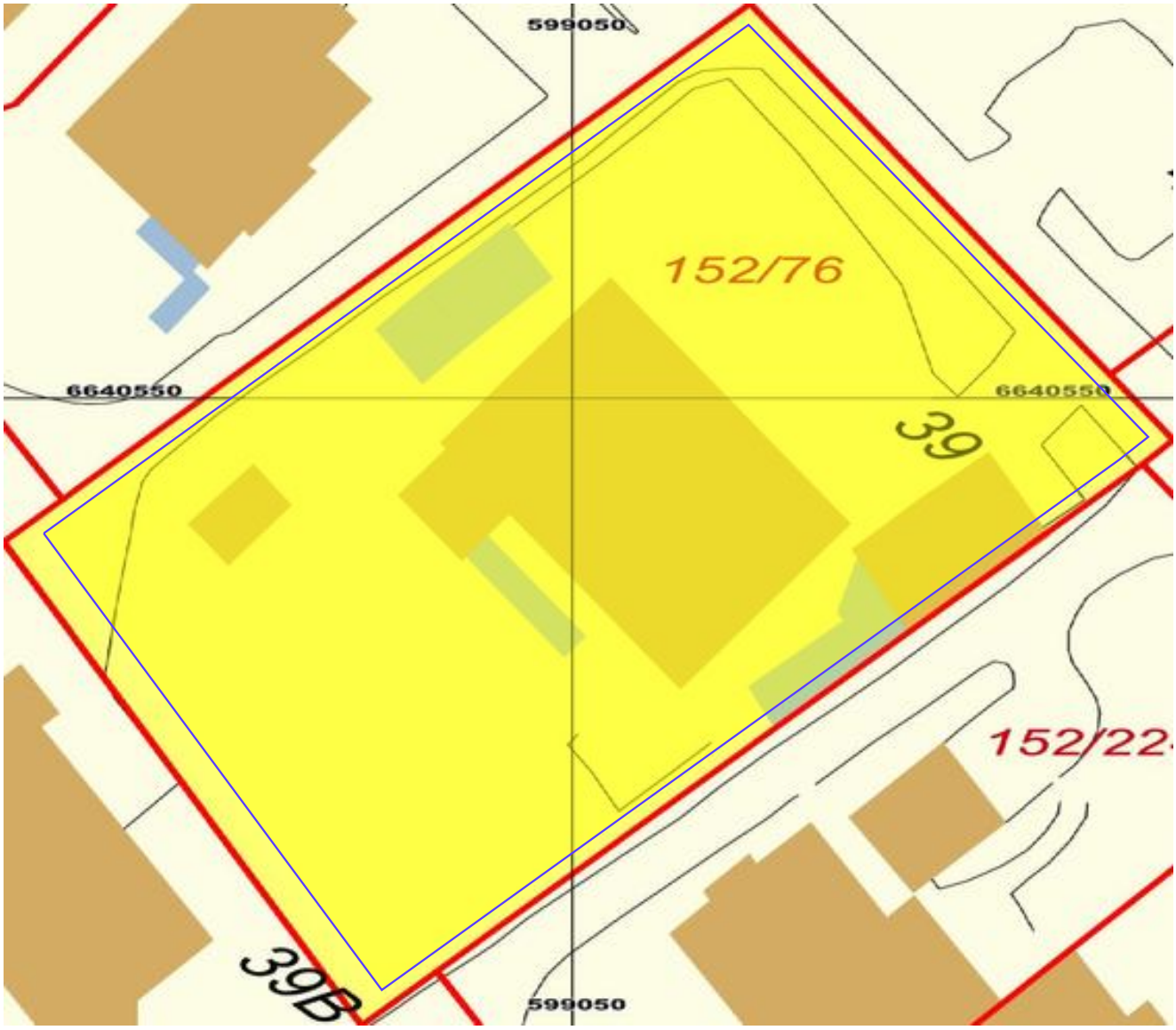
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

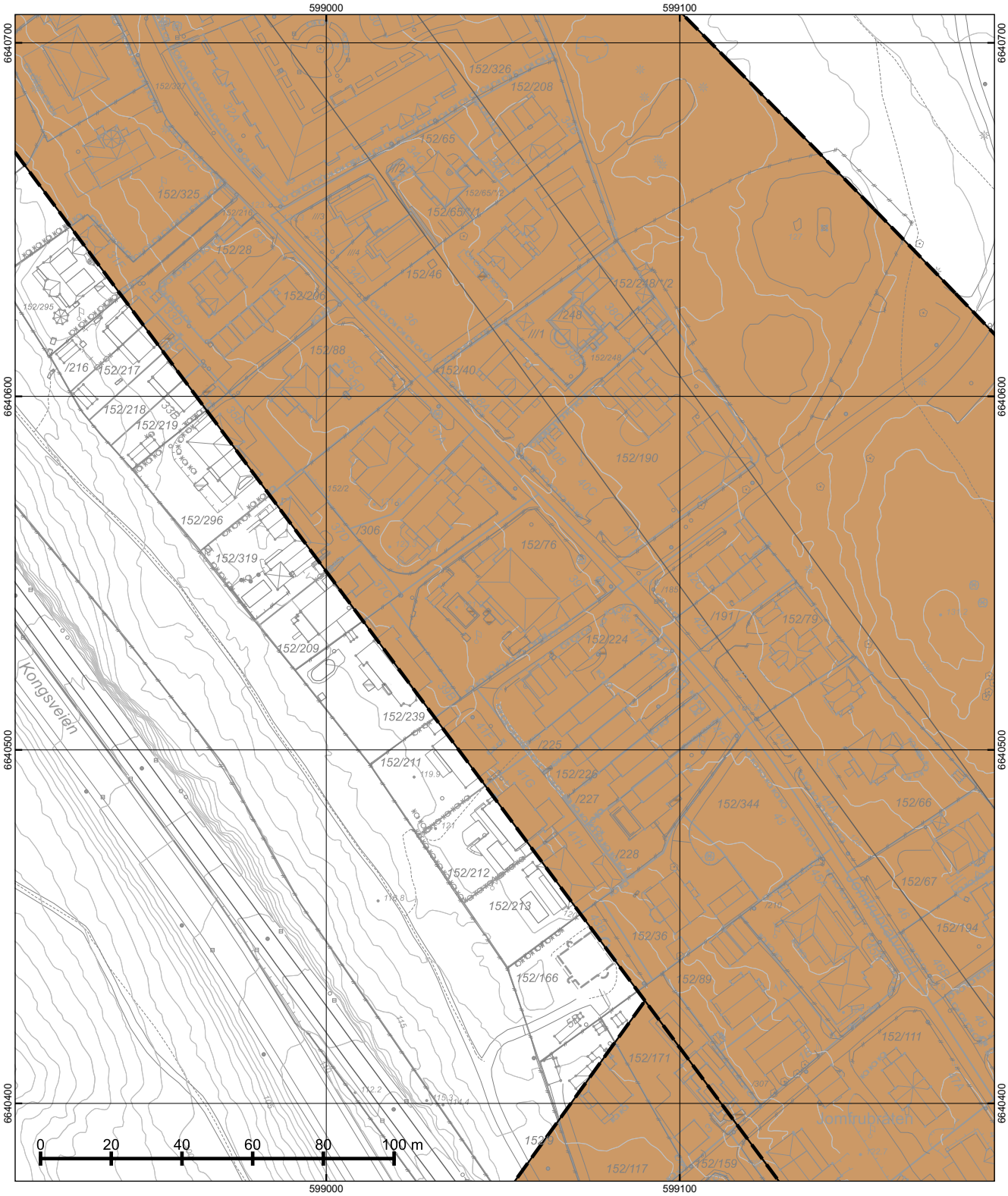
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

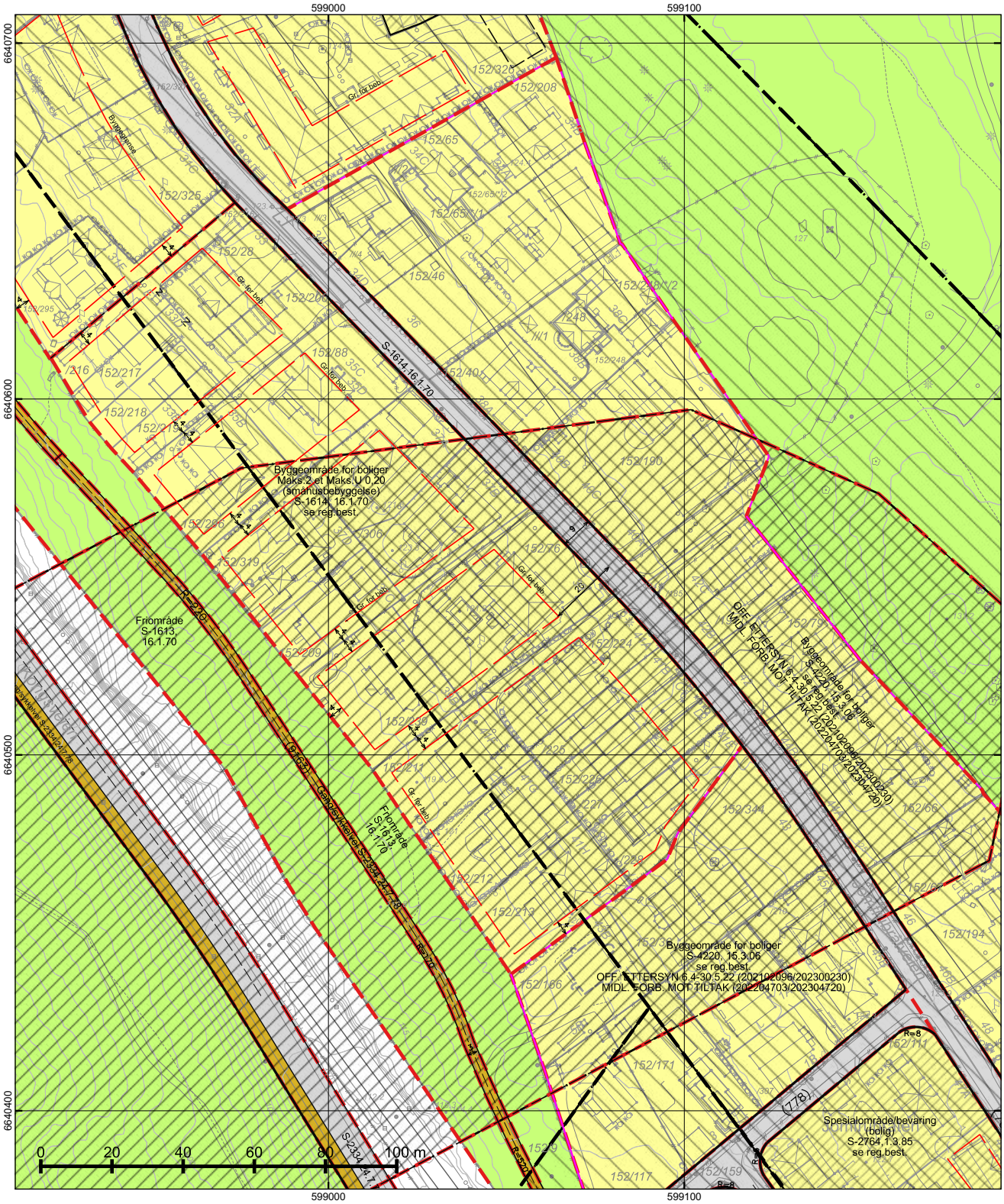
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158596/ 86533779
Adresse: Jomfrubråtveien 39
Gnr/Bnr: 152/76

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

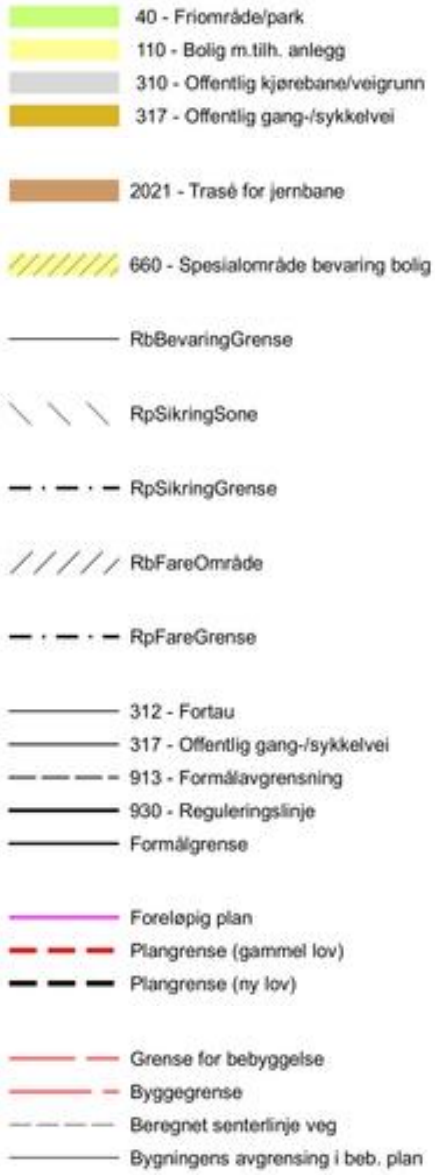
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

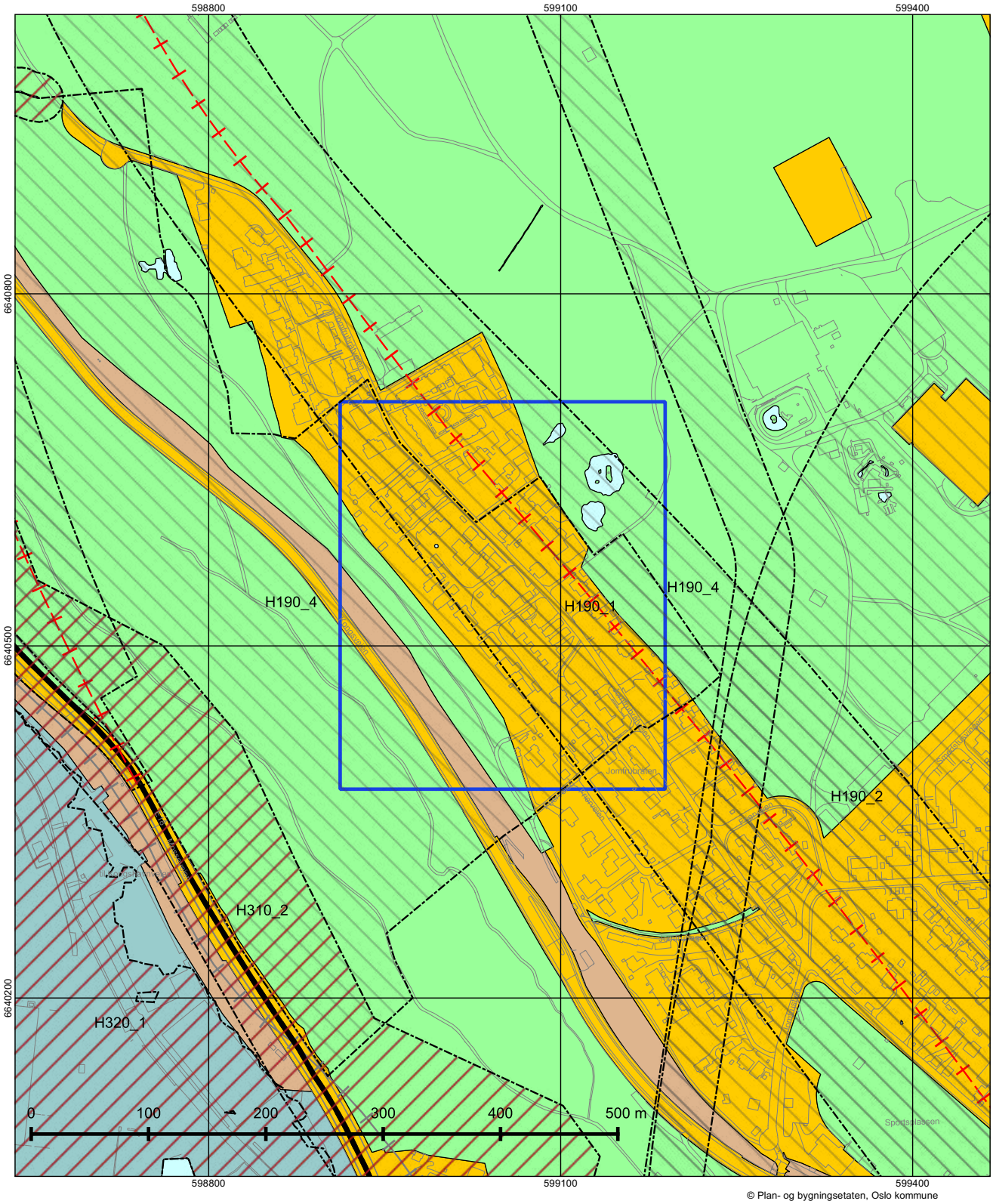
PlottID/Best.nr: 158596/ 86533779
Deres ref.:
Adresse: Jomfrubråtveien 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 152/76

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 28.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158596/86533779
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Margrethe Cecilie Baastad

Brendsrudlia 20
1385 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/11373-24	Jasmin Ghulam	07.05.2026

Adresse: Jomfrubråtveien 39
Eiendom: 152/76
Søker: Margrethe Cecilie Baastad

Vedtak om seksjonering av Jomfrubråtveien 39

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 01.10.2025.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndele gnr. 152 bnr. 76 i 2 seksjoner. Seksjon 3 til 4 er boligseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Seksjon 3-4 har tilleggsareal i bygning.
Seksjon 3 har tilleggsareal i grunn.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Boligseksjonene er lovlig etablert i byggesak 195102401 og 201008441.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Spesielle forhold

Det foreligger mindre avvik mellom de godkjente byggesakstegningene og tegningene sendt inn i seksjoneringssaken (kjelleretasjen). Det er avklart med søker Margrethe Baastad at det er seksjoneringstegningene som er de riktige og sånn bygget/seksjonen er bygget.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Margrethe Baastad har vi rettet punkt 4 i seksjoneringssøknaden.

Utearealet må klarlegges og beskrives i en oppmålingsforretning

Søknaden består av ubebygde deler av eiendommen som skal inngå i seksjonene. Det innebærer at Plan- og bygningsetaten må klarlegge og beskrive utearealene i en oppmålingsforretning.

Eierseksjonsgrensene som er inntegnet på kartet vedlagt denne tillatelsen er i henhold til søknad og er ikke oppmålt. Endelig og nøyaktig plassering av eierseksjonsgrenser blir bestemt ved oppmålingsforretning.

Oppmålingsforretningen må skje før søknaden sendes til tinglysing. Kravet om oppmålingsforretning er hjemlet i eierseksjonsloven § 13, 2. ledd og matrikkelloven § 6, bokstav e. Du/dere vil bli varslet om gjennomføringen av oppmålingsforretningen.

Hva skjer videre i saken?

Vi vil kontakte deg for gjennomføring av oppmålingsforretningen.

Fristen for gjennomføring av oppmålingsforretningen er 16 uker fra datoen på dette vedtaket.

Etter oppmålingsforretningen sender vi de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Viktig informasjon om urådighet

Hvis det er tinglyst urådighet på eiendommen vil Kartverket kreve samtykke fra urådighetshaver for at seksjoneringen kan tinglyses.

For å unngå unødige opphold i saken anbefaler vi at samtykke fra urådighetshaver er sendt til oss i god tid før klagefristens utløp. Samtykket må sendes til oss i original per post.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jasmin Ghulam
saksbehandler
enhet eiendomssaker ytre by

Inger Dyås
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonskart
Plantegninger

Mottakere:
Margrethe Cecilie Baastad

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Margrethe Cecilie Baastad	[redacted]	margrethe@baastadtvilling.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Brendsrudlia 20	1385	Asker	95779642

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	152	76	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
[redacted]	Margrethe Cecilie Baastad	1/~~3~~4
	Ellen Elisabeth Baastad Moen	1/~~3~~4
	Kristin Louise Mollann Baastad	1/~~3~~4
	Ingunn Marie Baastad	1/4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3	B	2	BG	15				27				39				51			
4	B	1	BG	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		3				Nevner =		3											

Dato	Innsenderens underskrift
17/4-26	Margrethe C. Baastad

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
17/4-26	Margrethe L. Bastad

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
17/4-24	Margrethe L. Bustad

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Høker, 17/4-26	Margrethe C. Baastad	Margrethe C. Baastad ihht. fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	152	76	

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

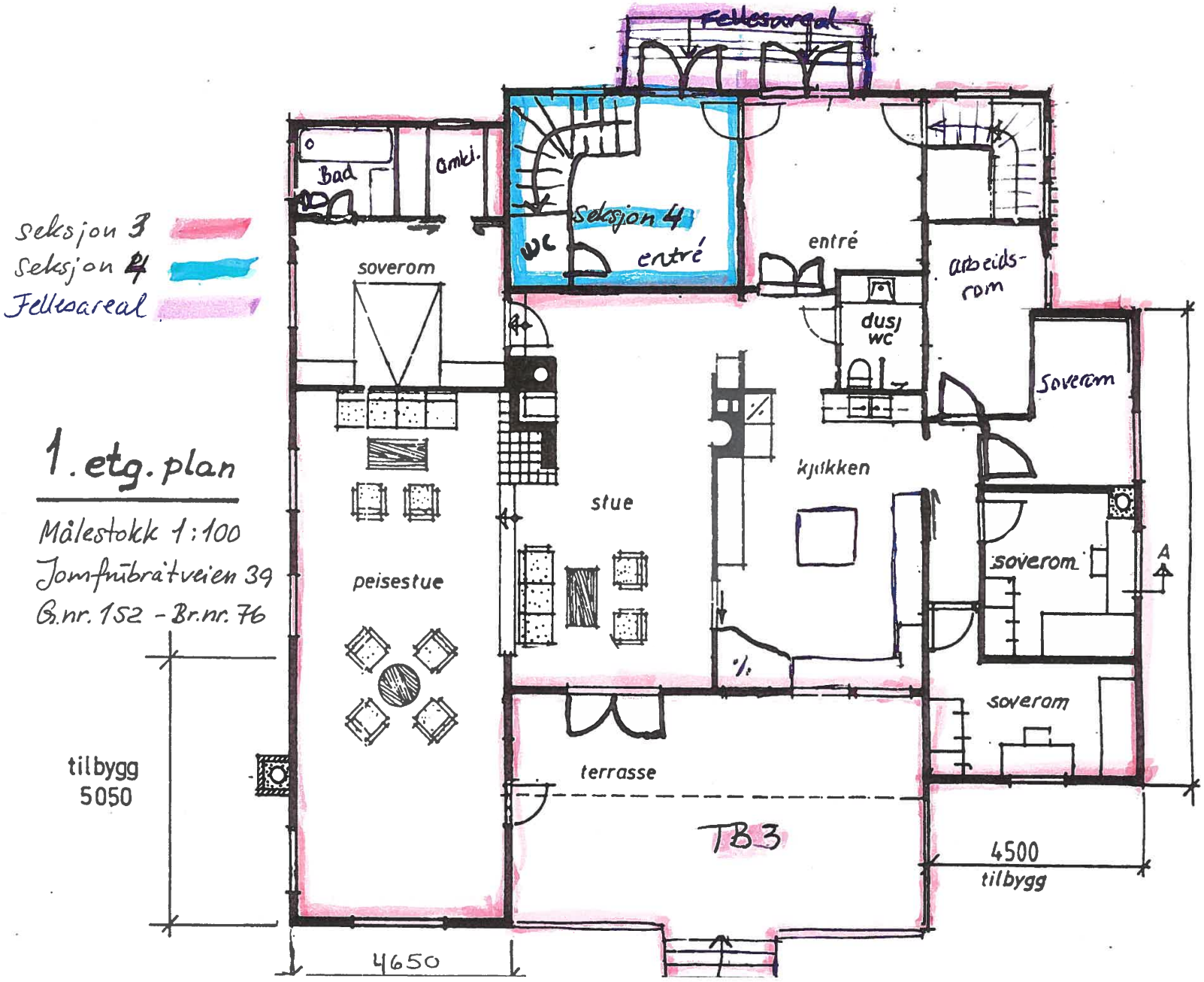
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

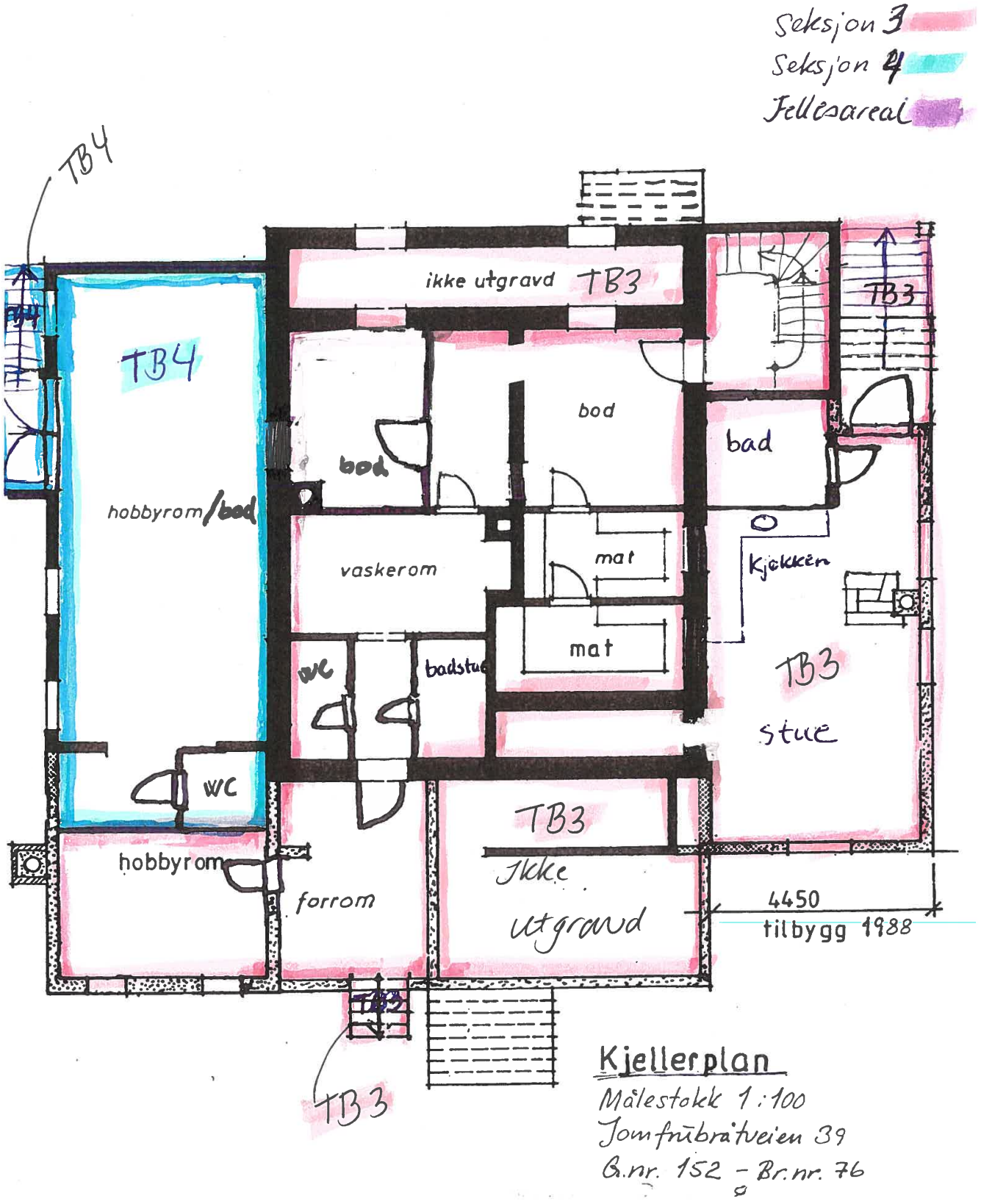
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

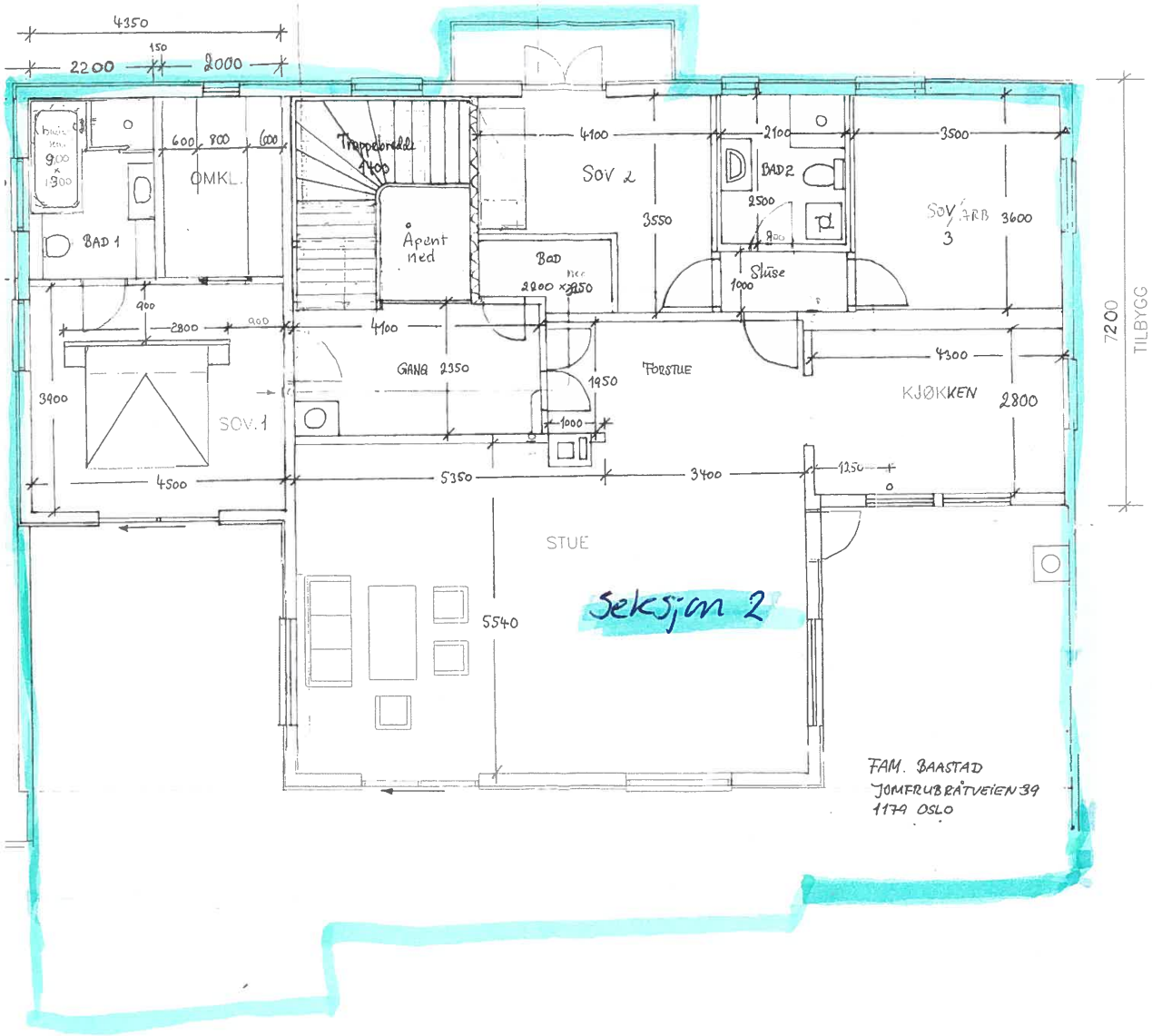
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato 17/4-26

Innsenderens underskrift Margrethe C. Bakstad


Seksjon 3
Seksjon 4
Fellesareal
1. etg. plan
Målestokk 1:100
Jomfrubråtveien 39
G.nr. 152 - Br.nr. 76
Fellesareal
Bad
Omkl.
Seksjon 4
WC
entré
entré
soverom
arbeids-rom
dusj
wc
Soverom
kjøkken
stue
peisestue
soverom
A
soverom
terrasse
TB3
tilbygg
5050
4650
4500
tilbygg


Seksjon 3
Seksjon 4
Fellesareal
TB4
TB4
hobbyrom/bod
ikke utgravd
TB3
bod
bod
bad
TB3
vaskerom
mat
Kjøkken
mat
wc
badstue
TB3
stue
wc
hobbyrom
forrom
TB3
Ikke
utgravd
4450
tilbygg 1988
TB3
Kjellerplan
Målestokk 1:100
Jomfrubråtveien 39
G.nr. 152 - Br.nr. 76



Seksjon 2

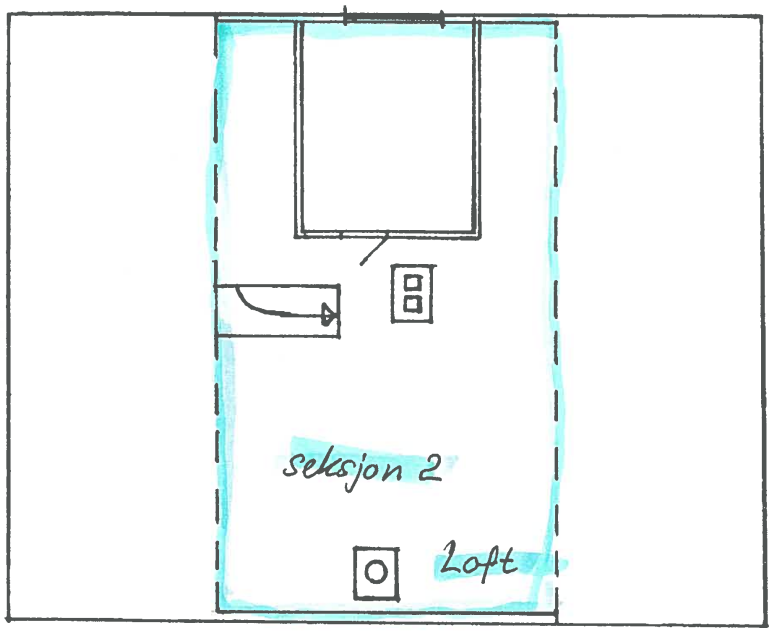
2. etasje Plan

Gnr. 152 bnr. 76

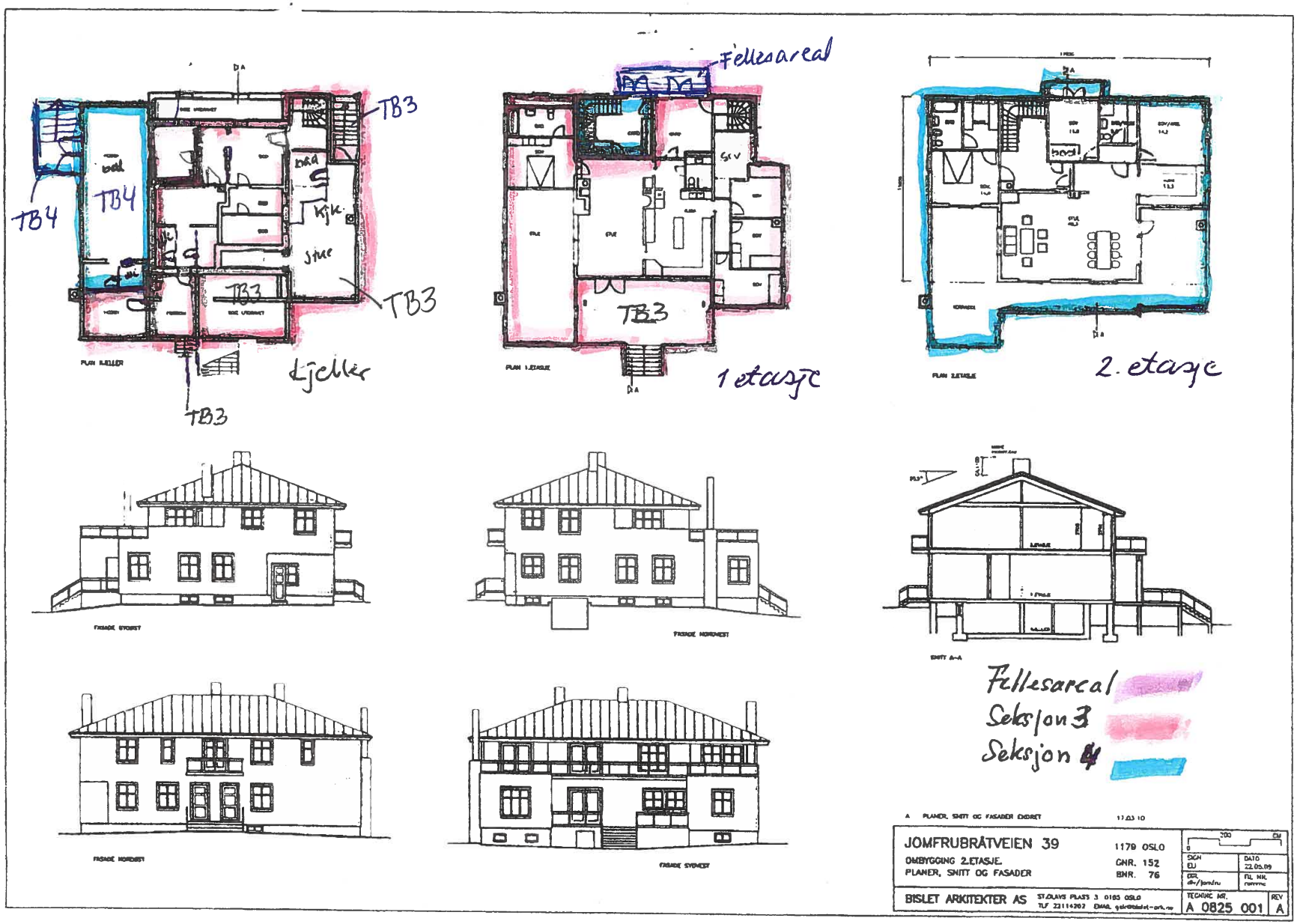
Jomfrubråtveien 39

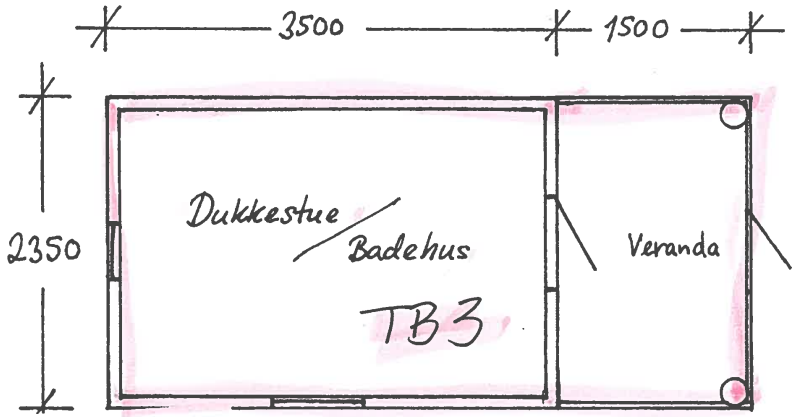
1179 Oslo

Målestokk 1:100



Loftsareal
Jomfrubråtveien 39
G.nr. 152 - Br.nr. 76
Målestokk 1:100


TB3
TB4
TB4
TB3
TB3
kjeller
Fellesareal
TB3
1 etasje
2. etasje
Fellesareal
Seksjon 3
Seksjon 4
A PLANER, SNITT OG FASADER ENDRET 17.03.10
JOMFRUBRÅTVEIEN 39
1179 OSLO
OMBYGGING 2.ETASJE.
PLANER, SNITT OG FASADER
GNR. 152
BNR. 76
BISLET ARKITEKTER AS
ST.OLAVS PLASS 3 0165 OSLO
TLF 23114202
DATO 22.05.09
TEGNING NR.
A 0825 001
REV A

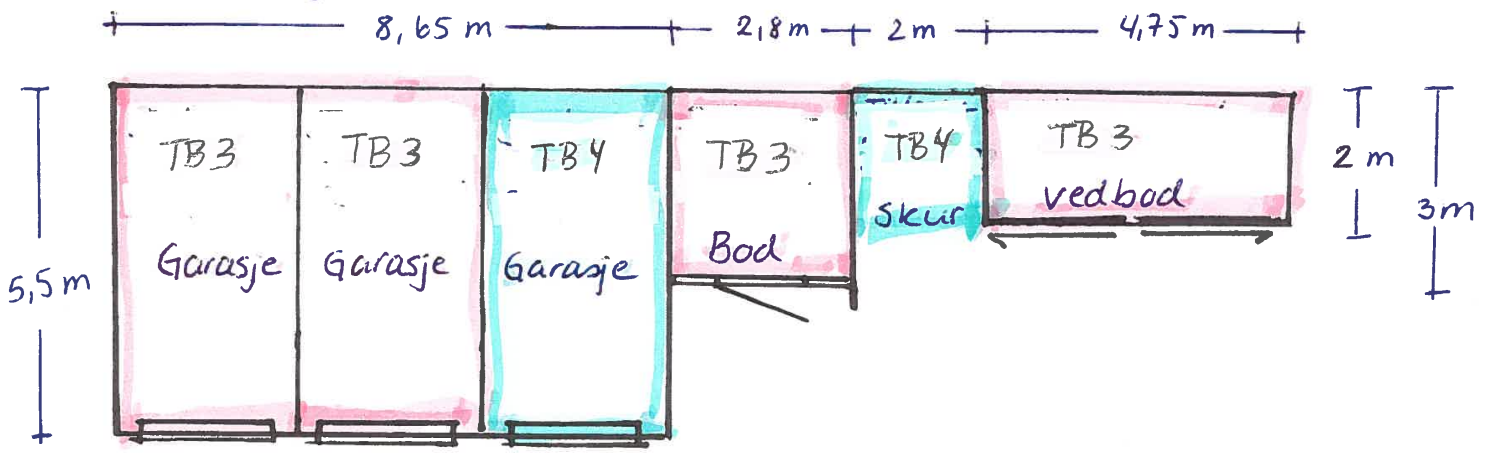


Tilleggsareal
Seksjon 1

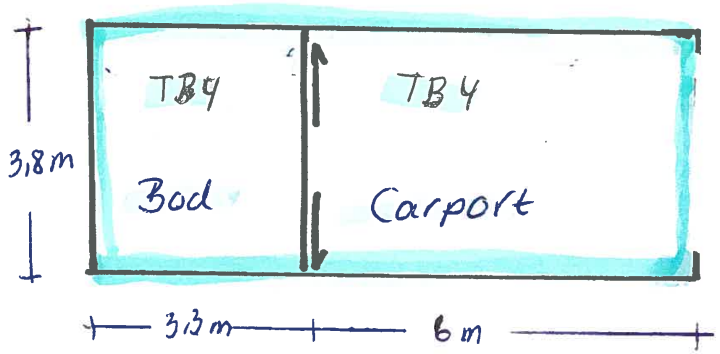
+ hele hagen
rundt
(se situasjonskart)

Dukkestue / Badehus
Tomtrubråtveien 39
G.nr. 152 - Br.nr. 76
Målestokk 1:50

Garasjer og boder mot sørøst



Carport og bod mot nordvest



Tilleggsareal Snr. 3

Tilleggsareal snr. 4

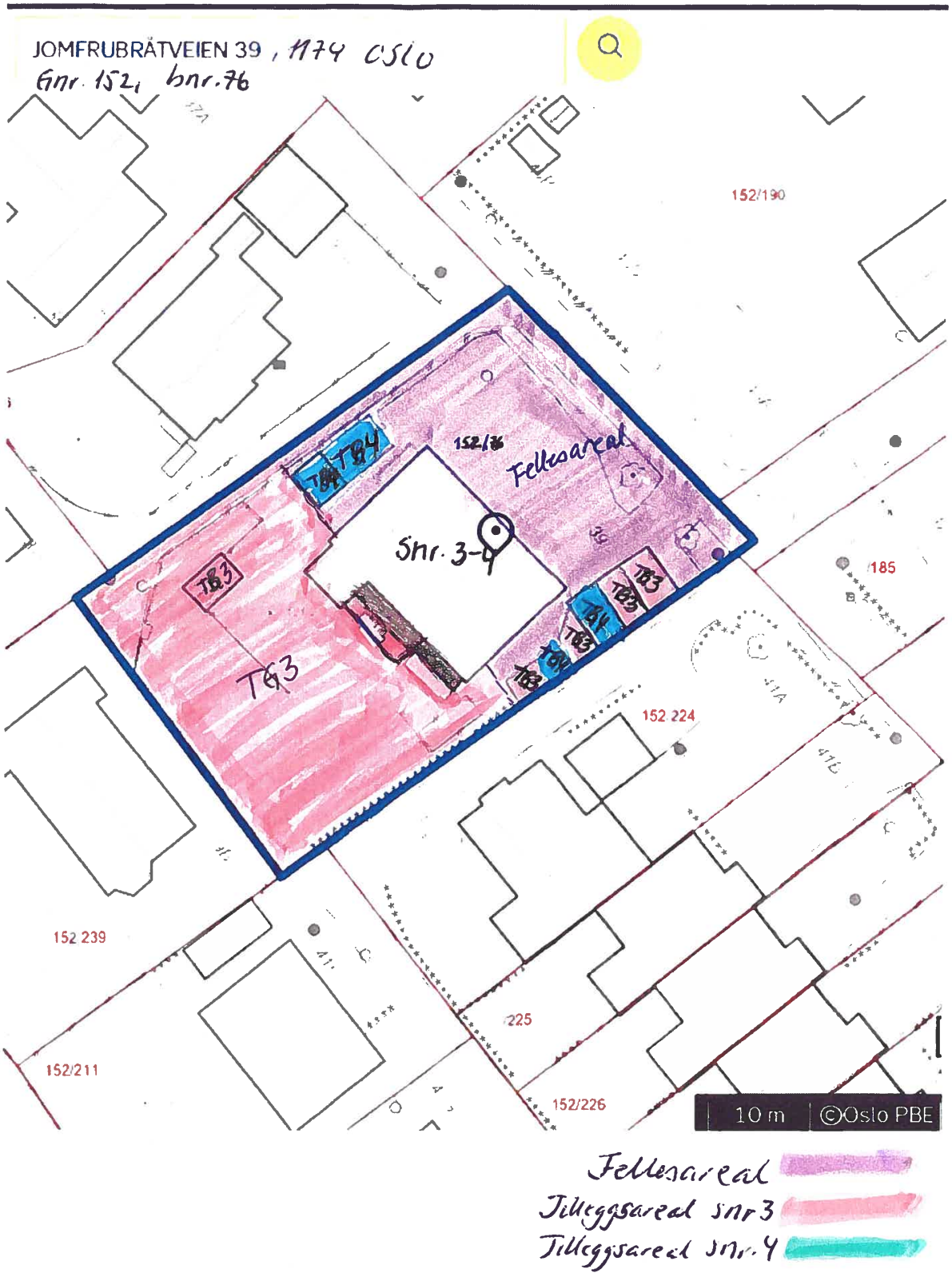
Garasjer, carport og boder

Jomfrubråtun. 39

Gnr. 152, bnr. 76

Målestokk 1:100

Situasjonskart



ERKLÆRING OM FORKJØPSRETT (TIL FORDEL FOR TIDLIGERE EIERE)

Gjelder eiendommen:

Gnr. 152, bnr. 76 i Oslo kommune
Adresse: Jomfrubråtveien 39, 1179 Oslo

Doknr: 583532 Tinglyst: 28.05.2026
STATENS KARTVERK

Ved ethvert fremtidig salg av hele eller deler av eiendommen, skal forkjøpsrett tilkomme:

- Ellen Elisabeth Baastad Moen – fnr. 180778[redacted] og hennes livsarvinger:
  - Mathias Benoni Baastad Moen – fnr. 190808[redacted]
  - Victoria Andrine Baastad Moen – fnr. 110910[redacted]
  - Helene Josefine Baastad Moen – fnr. 170415[redacted]
- Kristin Louise Mollann Baastad – fnr. 140882[redacted] og hennes livsarvinger:
  - Julian Alexander Baastad-Straume – fnr. 010807[redacted]
  - Leah Sofie Baastad-Straume – fnr. 020808[redacted]
  - Viktor Emelian Baastad-Straume – fnr. 031213[redacted]
- Margrethe Cecilie Baastad – fnr. 180778[redacted] og hennes livsarvinger:
  - Cornelia Baastad Wikborg – fnr. 300407[redacted]
  - Christian Wikborg – fnr. 170509[redacted]
  - Stian Baastad Stokke – fnr. 200514[redacted]
  - Kristoffer Baastad Stokke – fnr. 200514[redacted]

Forkjøpsretten innebærer at de forkjøpsberettigede har rett til å tre inn i en inngått avtale om salg på samme vilkår som avtalt med tredjepart.

Eier plikter før salg å gi skriftlig varsel til de forkjøpsberettigede med opplysninger om kjøpesum og øvrige vilkår. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 15 dager fra mottatt varsel.

Forkjøpsretten gjelder for enhver fremtidig eier av eiendommen og er bindende ved videresalg.

Forkjøpsretten skal tinglyses på eiendommen.

Sted og dato: Oslo 23/5-26

Ellen E.B. Moen
Ellen Elisabeth Baastad Moen

Kristin L.M. Baastad
Kristin Louise Mollann Baastad

Margrethe C. Baastad
Margrethe Cecilie Baastad

DAGBOKFØRT
08. MAI 81 11715
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr. 152, bnr. 76, Jomfrubråtveien 39
eiendom

Tilbygg — arbeidets art
81/636 — bygningskontr. jnr.

Den 31.3.81 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til vei.

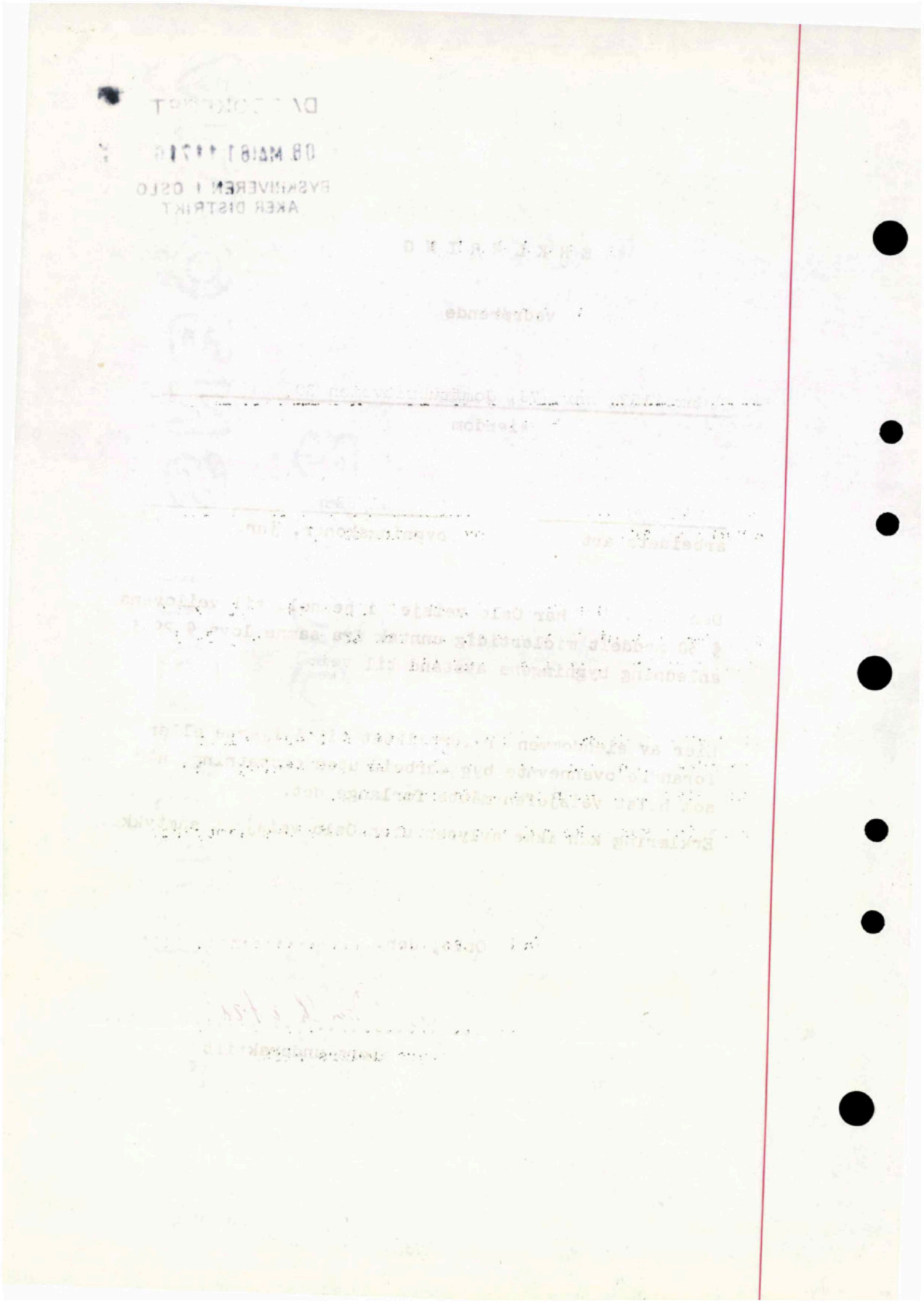
Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæring kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 8/5-81

Jørn Dag Baastad
eiers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes AK



DAGBOKFØRT

22.DES 80 30958

TINGLYSINGSDOMMEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

VEIRETTSERKLÆRING

VEDR. GNR. 152 BNR. 2- BNR. 76 - BNR. 209 OG BNR. 239.

Gnr. 152 bnr. 2 - 76 - 209 og 239 og parseller som senere måtte bli utskilt fra disse eiendommer, skal ha samme rett til felles kjørbar atkomstvei (4 meter bred)

Veien skal ligge 2 meter på hver side av den felles grense mellom gnr. 152 bnr. 2 og bnr. 76 og med tilsvingninger som vist på kartet på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 152 bnr. 2 og bnr. 76 og kan ikke endres eller avlyses uten samtlige rettighetshaveres samtykke.

Oslo, den 21/12-80

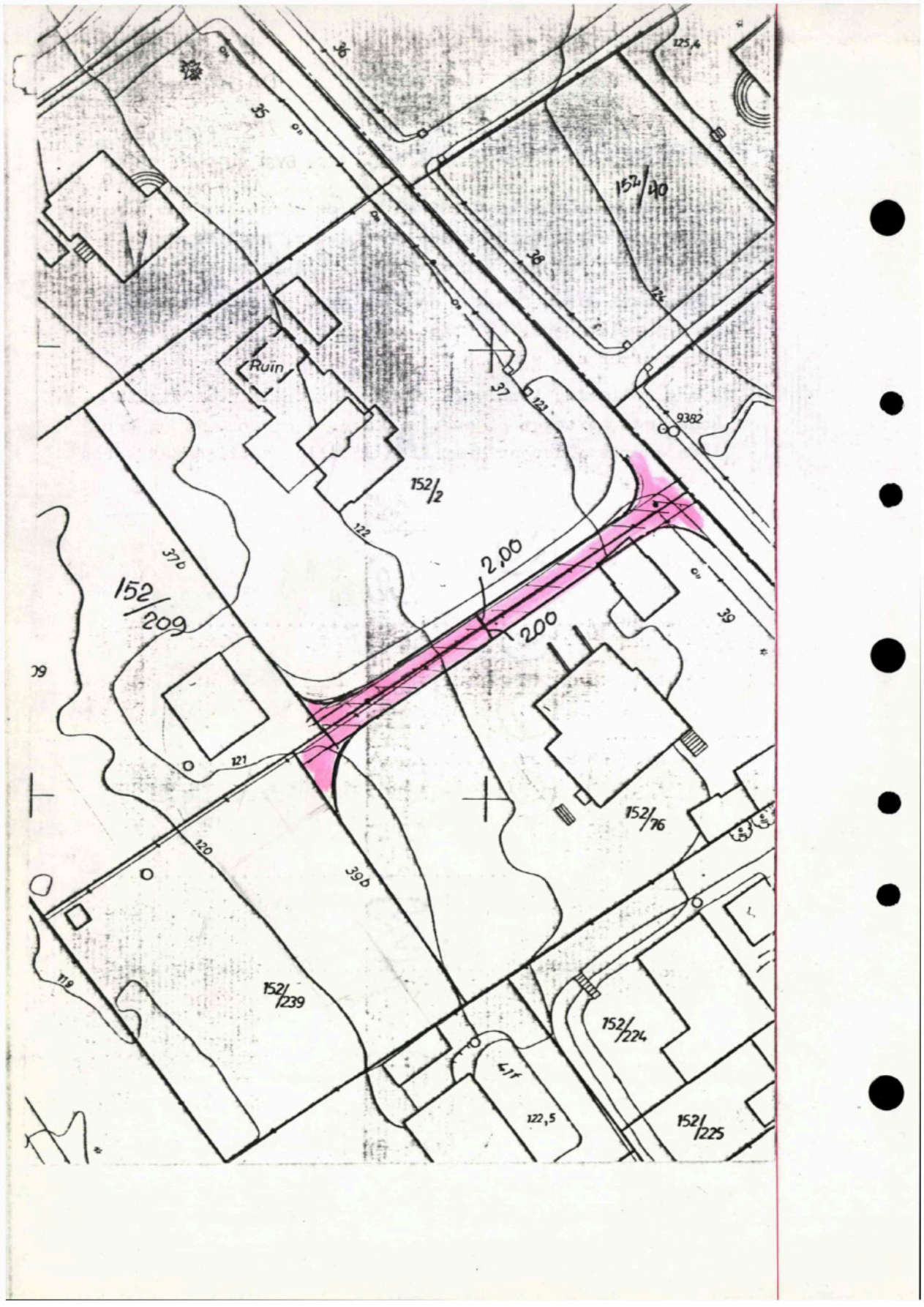
For gnr. 152 bnr. 2.....
Sigmund Vatle

Kitty Vatle
Kitty Vatle

For gnr. 152 bnr. 76.....
Sverre Dag Baastad

Bjørg Mollann Baastad
Bjørg Mollann Baastad

Avskriftens riktighet bekreftes:


Ruin
152/2
152/209
152/40
152/76
152/239
152/224
152/225
2,00
200
9382
122,5

12501

- 9 MAI 1979

ERKLÆRING

Undertegnende som eiere av gnr.152, bnr.239/ gnr.152, bnr.76 samt gnr.152, bnr.2 ,Jomfrubråtveien i Oslo, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr.152, bnr.239 Jomfrubråtveien, gir eierne av gnr.152, bnr.76 og gnr.152, bnr.2,Jomfrubråtveien, rett til å føre kloakkledning fra sine eiendommer over gnr.152, bnr.239, Jomfrubråtveien.,samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe iden anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av gnr.152, bnr.76 Jomfrubråtveien, gir eieren av gnr.152 bnr.2 de samme rettigheter og pålegger ham de samme plikter som nevnt ovenfor med hensyn til fellesledning over gnr.152, bnr 76. Jomfrubråtveien.

Eierne er solidarisk ansvarlige for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Eieren av gnr.152 bnr.2 sørger for nedlegging av felleskum på gnr.152 bnr.76 ,Jomfrubråtveien, med avsatt grenrør til gnr.152 bnr.76 for fremtidig tilknytting av kloakkrør.

Ved graving på annen manns eiendom sørger den gravende part for at det terreng det graves i blir brakt tilbke til opprinnelig stand snarest mulig.

Torunn Lie
Eier av gnr.152,bnr.239

Sverre Dag Paastad
Eier av gnr.152, bnr.76

Eier av gnr.152, bnr 2

Avskriftens riktighet bekreftes

18266

3 SEPT. 1974

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr. 152 bnr. 76, Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller av eiendommen 152/76, er undertegnede eier innforstått med følgende:

I henhold til bygningslovens § 66.1, har den vestre parsell bruksrett til den nødvendige atkomst langs nordgrensen over den østre parsell frem til Jomfrubråtveien.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 152 bnr. 76, og kan ikke forandres eller avlyses uten etter samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 23/9 - 1974

Hjemmelsinnehaver: Oswald Hollsjøm Baastad.

Avskriftens riktighet bekreftes.

23 DES. 1960 16279

Jnr. 5877 D 60
GL/BH

Kirke- og undervisningsdepartementets vedtak av 16. desember 1960 om fredning av 2. furutrær på eiendommen Jomfrubråtveien 39, Bekkelagshøgda.

1. I henhold til lov om naturvern av 1. desember 1954, § 1, 2. ledd, fredes 2 furutrær på eiendommen Jomfrubråtveien 39, Bekkelagshøgda, gnr. 152, bnr. 76, i Oslo.

2. Fredningen blir å kunngjøre i Norsk Lysingsblad, i Aftenposten, Arbeiderbladet og Verdens Gang samt ved oppslag på stedet.

Kirke- og undervisningsdepartementet, Oslo, den 21. desember 1960.

Etter fullmakt

D. Værn

Gunnar Lundschien

Avskriftens riktighet bekreftes:

ERKLÆRING:

Undertegnede som eiere av gnr.152,bnr.239/gnr.152/bnr.76,gnr.152,bnr.2,samt gnr.152,bnr.306, Jomfrubråtvn. i Oslo, avgir nedenstående erklæring som tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.
Undertegnede som eier av gnr.152,bnr.239 jomfrubråtvn. gir eierne av gnr.152, bnr. 76 ,gnr.152, bnr.2 og gnr.152 bnr.306 Jomfrubråtvn, rett til å føre kloakkledning fra sine eiendommer over gnr.152, bnr.239, Jomfrubråtvn.,samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledninger samme sted når dette er påkrevd.For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.
Undertegnede eier av gnr.152,bnr.76 Jomfrubråtvn.,gir eierne av gnr.152, bnr.2,og gnr.152,bnr 306 de samme rettigheter og pålegger dem de samme plikter som nevnt ovenfor med hensyn til fellesledning over gnr. 152, bnr. 76.
Eierne er solidarisk ansvarlige for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.
Ved graving på annen manns eiendom sørger den gravende part for at det terreng det graves i blir brakt tilbake til opprinnelig stand snarest mulig.

Sverre Dag Baastad
Eier av gnr. 152,bnr.76
SVERRE DAG BAASTAD

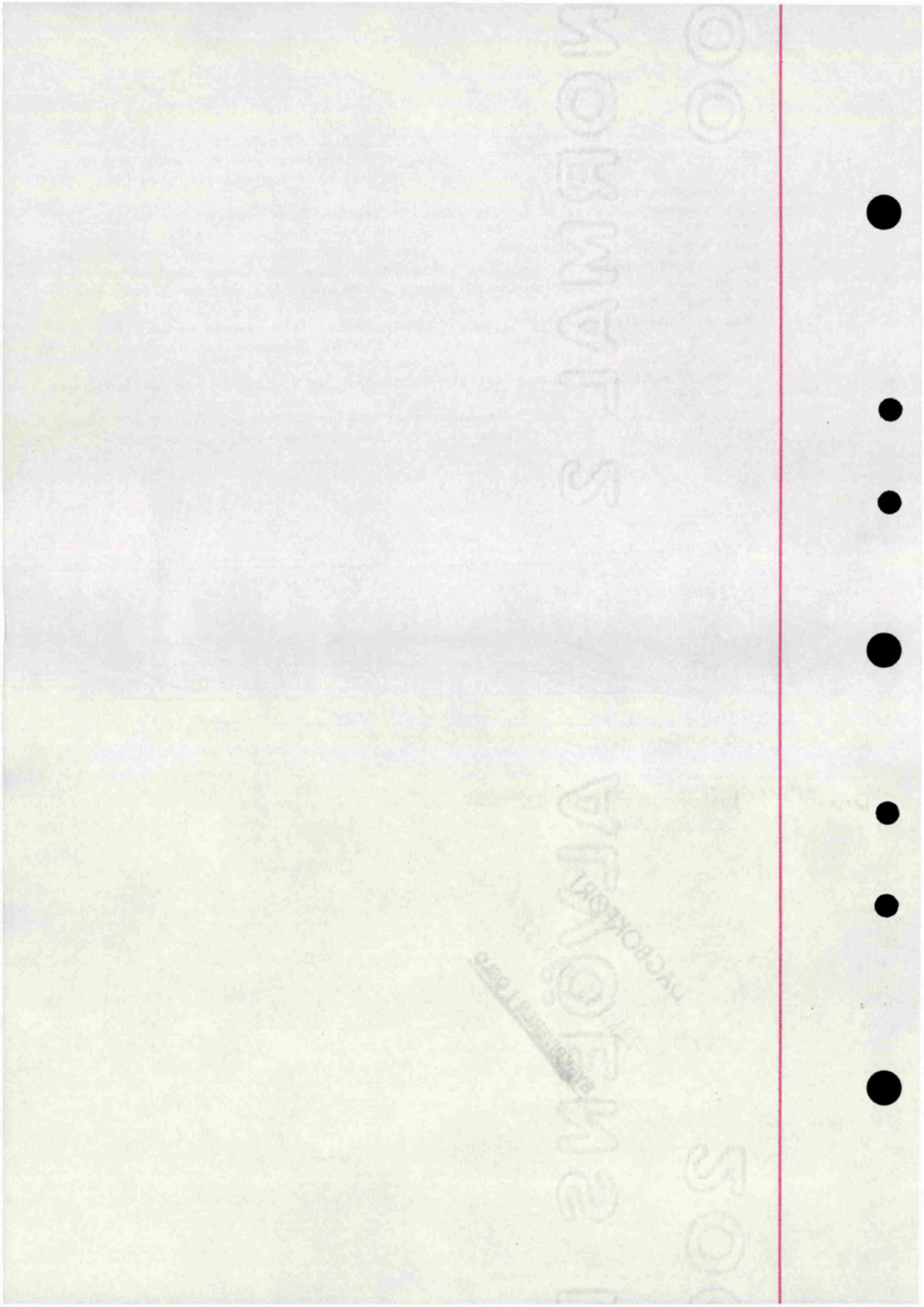
Eier av gnr.152, bnr.239

Kitty Vatle
Eier av gnr.152, bnr.2
SIGMUND VATLE

Kitty Vatle
Eier av gnr. 152, bnr. 306
SIGMUND VATLE

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT
29.NOV.89 083552
BYSKRIVEREN I OSLO



Dag Edvin Thorson.Jomfrubråtvn.37 B.1179 Oslo 11

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

ERKLÆRING

27.APR.87 025805

BYSKRIVEREN I OSLO

VEDRØRENDE GNR. 152 BNR. 76, BNR. 209, BNR. 239, BNR. 306, BNR. 319 OG FRAMTIDIGE UTSKILTE PARSELLER AV DISSE EIENDOMMER.

ATKOMSTVEI

Gnr. 152 bnr. 319
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Jomfrubråtveien
over gnr. 152 bnr. 76, bnr. 306 og bnr. 209
som vist med gul farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 152 bnr. 209
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Jomfrubråtveien
over gnr. 152 bnr. 76 og bnr. 306
som vist med gul farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 152 bnr. 239
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Jomfrubråtveien
over gnr. 152 bnr. 76, bnr. 306 og bnr. 209
som vist med gul farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 152 bnr. 76 og bnr. 306
skal ha gjensidig bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred) fra Jomfrubråtveien
over gnr. 152 bnr. 76 og bnr. 306
som vist med gul farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 152 bnr. 76, bnr. 209 og bnr. 306 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 152 bnr. 209

Hjemmelsinnehaver
Dag Edvin Thorson jr.

Avskriftens riktighet bekreftes

For gnr. 152 bnr. 306

Hjemmelsinnehaver
Kitty Vatle

Hjemmelsinnehaver
Sigmund Vatle

For gnr. 152 bnr. 76

Hjemmelsinnehaver
Sverre-Dag Baastad



17. november 1922

...

189 ... 3-redsagen ... 30-10-1922 ... (64-51-128)

190 ... (64-49-115)

191 ... (64-537-150)

198 ... (64-537-150)

200 ... (64-49-114)

201 ... (64-441-74)

203 ... (64-51-129)

204 ... (64-49-116)

205 ... (64-537-150)

12 Oktober 1923

87 Skøde udstedt d. 1/10.– Kgl. Overretssagfører Per Hartog og Oluf Andersen som Kurator for Konkursboet nr. 213 og 270 vedk. Skotbryet – Ejdst. Aker, afstår herved vederlagsfrit med alle rettigheder, herligheder og forpligtelser til Fonds Borg og Bank, Kjøbstrommen Kr. 15 000.– Ejendommen bliver at overtage pr. 1 Januar forbeholdt mandat. Skødet er dateret 1 Oktober 1923 og Auktion for Per Hartog Sagfører. Til tinglysning i Aarhus og Randers

88 Forbudsattest udstedt af Kgl. Overretssagfører Per Hartog, Skotbryet Aarhus, vedk. Konkursboet nr. 213 og 270 vedk. Skotbryet – Ejdst. Aker, afstår herved vederlagsfrit med alle rettigheder, herligheder og forpligtelser til Fonds Borg og Bank, Kjøbstrommen Kr. 15 000.– Ejendommen bliver at overtage pr. 1 Januar forbeholdt mandat. Skødet er dateret 1 Oktober 1923 og Auktion for Per Hartog Sagfører. Til tinglysning i Aarhus og Randers

89 Skøde udstedt den 4/10 1923 af Kommunalbestyrelsen i Aker til Ingeborg [illegible] – 23 – Aker Ejendom matr. nr. [illegible] Skødet er dateret 3/10 23 og Auktion for Kommunalbestyrelsen for Aker 3/10 23 Kr. 4020.– Skødet er underskrevet af [illegible] og [illegible] Skødet er tinglyst for Aarhus Byret 11/10 23 kl. 10 f.m. Tinglysningsafgift Kr. 20.–

90 Pantebrev udstedt af Ingeborg [illegible] til Kommunalbestyrelsen for Aker 3/10 23 Kr. 4000.– Pantebrevet er tinglyst for Aarhus Byret 11/10 23 kl. 10 f.m. Tinglysningsafgift Kr. 20.–

91 Pantebrev udstedt af Ingeborg [illegible] til Aker Sparekasse 3/10 23 Kr. 2000.– Pantebrevet er tinglyst for Aarhus Byret 11/10 23 kl. 10 f.m. Tinglysningsafgift Kr. 20.–

Aaraadsting d. 4de Oktober 1918.

Ole 174

Ole 178

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sverre-Dag Baastad
Jomfrubraatveien 39

1179 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870102010	93/10965

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	22. mars 1993

Arbeidssted : 152/0076 JOMFRUBRÅTVEIEN 39
Byggherre : Sverre-Dag Baastad, Jomfrubraatveien 39, 1179 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - TIL- PÅBYGG

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sverre Dag Baastad
Jomfrubråtveien 39

1179 OSLO 0000

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880101682	94/27982

Deres ref.27-04-94.

Vår saksbeh.	Dato
Anders Sundt	25. mai 1994

Arbeidssted : 152/0076 Jomfrubråtveien 39
Byggherre : Sverre Dag Baastad, Jomfrubråtveien 39, 1179 OSLO
Arbeidets art: SVØMMEBASSENG.

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/09635-3	Tove Mette Pettersen	26.09.2025

Adresse: Jomfrubråtveien 39
Eiendom: 152/76
Ansvarlig søker: FERDIGATTEST BYGGESAK AS
Tiltakshaver: Sverre Dag Baastad

Ferdigattest - Jomfrubråtveien 39

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og bytte av stikkledninger, mottatt 10.09.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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/.

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
FERDIGATTEST BYGGESAK AS, Paal Løvaas

Kopi til:
Sverre Dag Baastad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bislet Arkitekter AS
Kristian Augusts gate 12
0164 OSLO

Dato: 06.05.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201008441-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Line Hellum Fomenko | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOMFRUBRÅTVEIEN 39	Eiendom:	152/76/0/0
Tiltakshaver:	Sverre-Dag Baastad	Adresse:	Jomfrubråtveien 39, 1179 OSLO
Søker:	Bislet Arkitekter AS	Adresse:	Kristian Augusts gate 12, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - JOMFRUBRÅTVEIEN 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.05.2014 av:

Line Hellum Fomenko - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til: Sverre-Dag Baastad, Jomfrubråtveien 39, 1179 OSLO, sverre-dag@baastad.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Jomfrubråtveien 39.	Gnr. 152, bnr. 76.	63/1443.

Byggherre

Herr Osvald Baastad
Jomfrubråtveien 39

Bekkelagshögda.

Ansvarshavende

-eier-

OV/EI
Dato
21. februar 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O.Verndal

C 15.- 10 000. 1375/62. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Dukkestue
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Jomfrubråtveien 39	152/76	81/2264

Byggherre

Sverre-Dag Baastad,
Jomfrubråtveien 39,
Oslo 11.

Ansvarshavende

OF/GS

Dato
22. september 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Som midlertidig i henhold til bygningslovens § 85.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SK. C-16. ANDVORD.

BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 1141-1922.

Bilag 1

Kp.-j: 600/1920 (21)

Ekspeditions-Dokument

HELSERÅD JOURNAL NO. 376 19 22.

angaaende vaaningshus

paa gr.-nr. 152 br.nr. 76 Gamlebraaten

tomt nr. til gate nr.

Eier: Fröken Meyer

Ansvarshavende: Bygmester K. Krogstad. Ski.

Indlevert 26 september 1922 Attestert 21/2-1925

REGULERINGSCHEFEN 951. B. 22

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 27 september 1922

R. Sohlberg.

Oversendes herr opmaalingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 28/9 1922
For reguleringschefen

Fno. A. 700/22 Intet at bemerke
Akers opmaalingschefs kontor, 29. September 1922
For opm.chefen

Oslo Bygningskontroll

153	76

Byggherre: Arvid Bendal

Arbeidssted: Vendersvingen 39

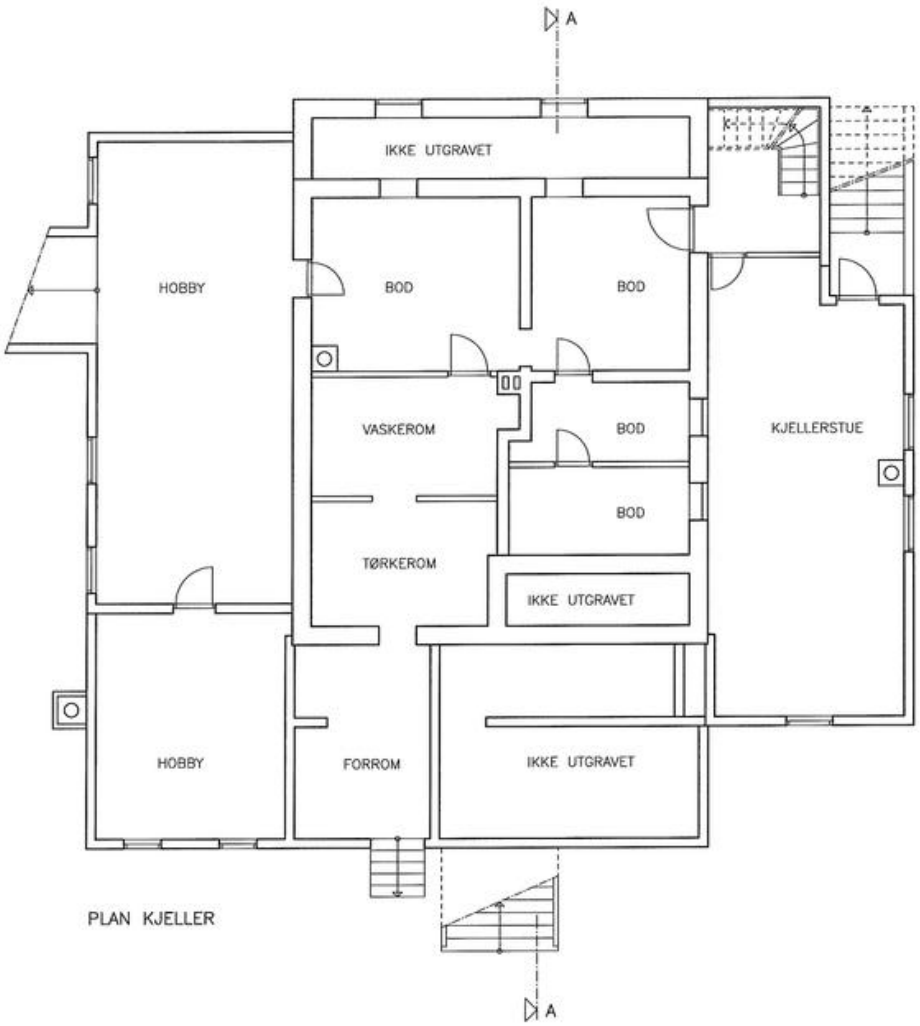
Bygningen er endelig
tilfredsstillende.

Ferdigbesiket.

X Bygningen
er nå ferdig.
Intet å bemerke.
X

Besiktiget av: O. Kvendal den 9/9 1954

O. B. 50000. 10-53. R. A.



PLAN KJELLER

.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
REV	KTRL.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

.	.		.	.
.	.		.	.
.	.		.	.
.	.		.	.
A	AND	ENDRINGSMELDING.	ELI	02.05.12
REV	KTRL.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

JOMFRUBRÅTVEIEN 39 1179 OSLO

PÅBYGG GNR. 152

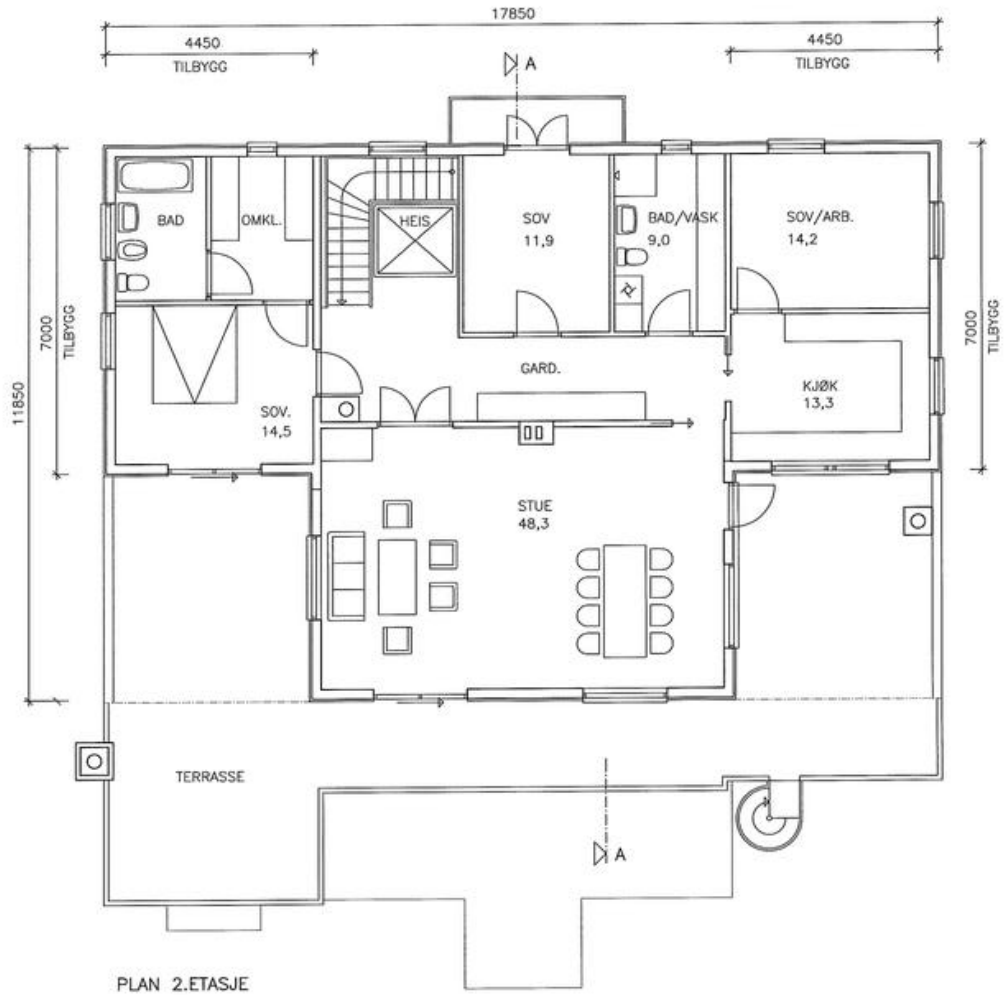
PLAN KJELLER BNR. 76

BISLET ARKITEKTER AS KR. AUGUSTSGT. 12 0164 OSLO
TEL. 22 11 42 02 E.MAIL geir@bislet-ark.no

0 100 CM

SIGN. ELI	DATO 22.06.10
DIR. div/jomfru	FIL NR. plan

TEGNING NR. A 0825 101 REV. A



PLAN 2.ETASJE

.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
REV	KTRL.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

.	.		.	.
.	.		.	.
.	.		.	.
.	.		.	.
A	AND	ENDRINGSMELDING KORRIGERT.	ELI	15.03.12
REV	KTRL.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

JOMFRUBRÅTVEIEN 39 1179 OSLO

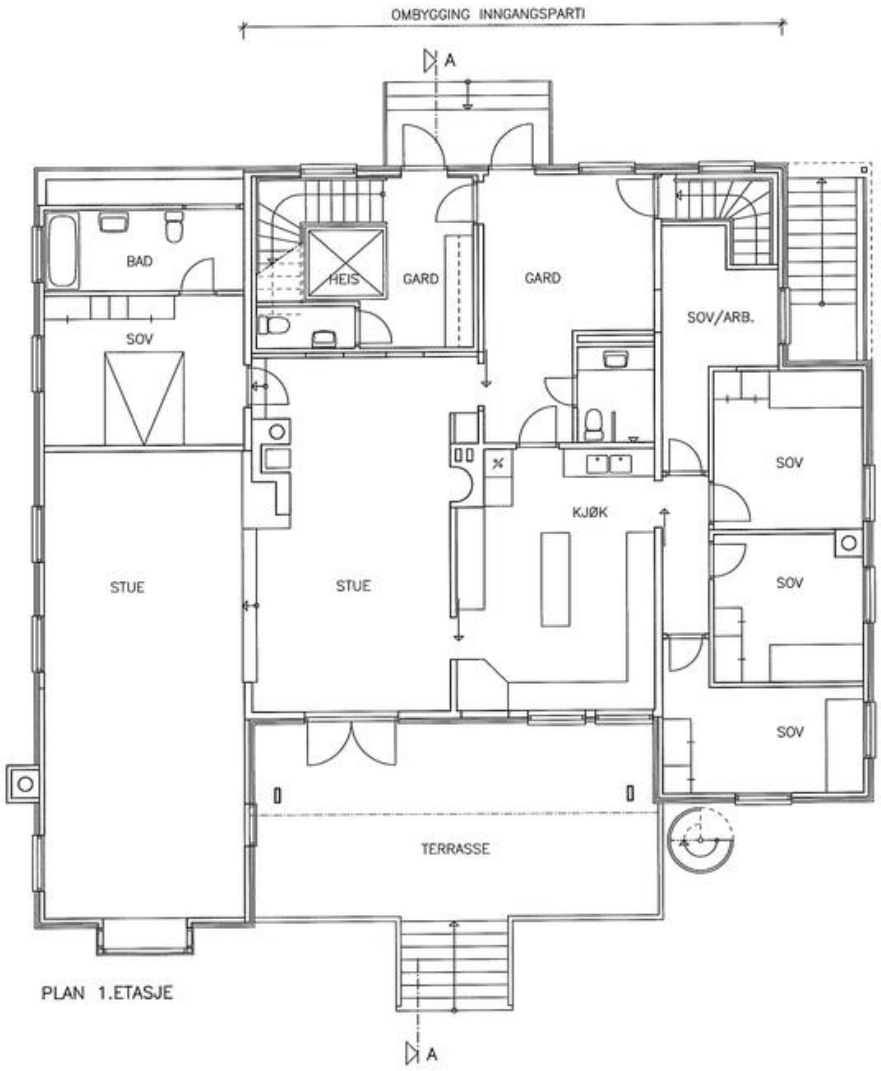
PÅBYGG GNR. 152

PLAN 2.ETASJE BNR. 76

BISLET ARKITEKTER AS KR. AUGUSTSGT. 12 0164 OSLO
TEL. 22 11 42 02 E.MAIL geir@bislet-ark.no

0 100 CM

SIGN. ELI	DATO 22.06.10
DIR. div/jomfru	FIL NR. plan
TEGNING NR. A 0825 103	REV. A



PLAN 1.ETASJE

.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
REV	KTRL.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

.	.		.	.
.	.		.	.
.	.		.	.
.	.		.	.
A	AND	ENDRINGSMELDING.	ELI	02.05.12
REV	KTRL.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

JOMFRUBRÅTVEIEN 39 1179 OSLO

PÅBYGG

PLAN 1.ETASJE

GNR. 152

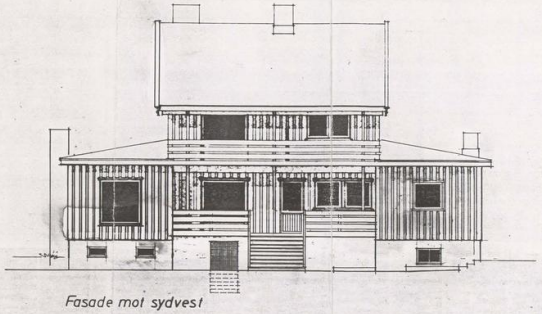
BNR. 76

BISLET ARKITEKTER AS KR. AUGUSTSGT. 12 0164 OSLO
TEL. 22 11 42 02 E.MAIL geir@bislet-ark.no

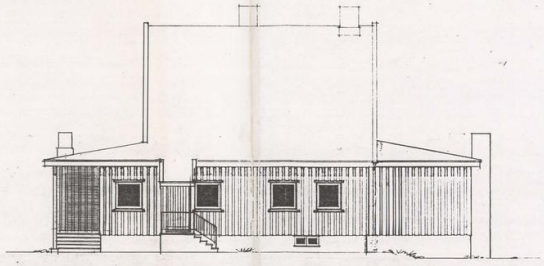
0 100 CM

SIGN. ELI	DATO 22.06.10
DIR. div/jomfru	FIL NR. romme
TEGNING NR. A 0825 102	REV. A

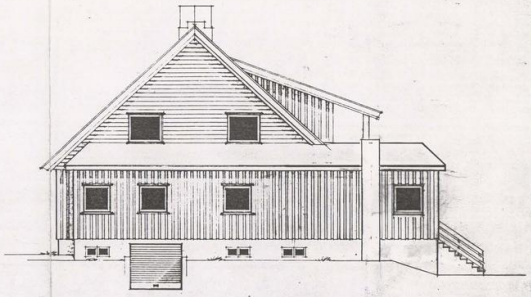
Fasade mot gate
2.35
Fasade mot øst
Garasje for OSVALD BAASTAD
Garasjen med flat tekket
Ovrige detaljer i målestokk 1:50
Vedbod
Stormplan
garasje
5.4
2.5
9.0
2.5
Målestokk
Tegn.
Kontr.
Appr.
Erstatning for:
Erstatnet av:
Format



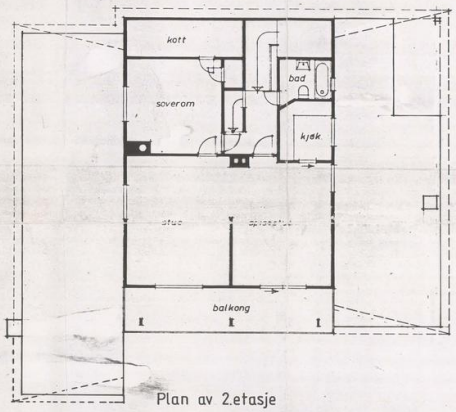
Fasade mot sydvest



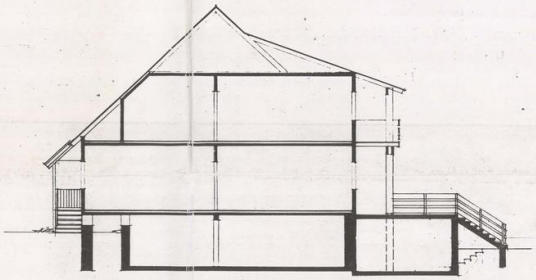
Fasade mot nordøst



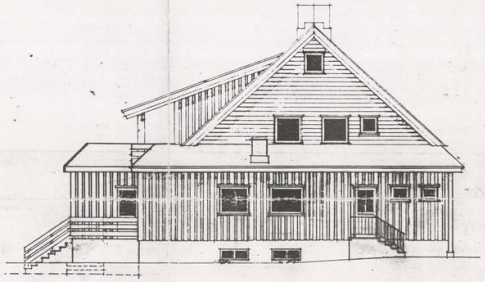
Fasade mot nordvest



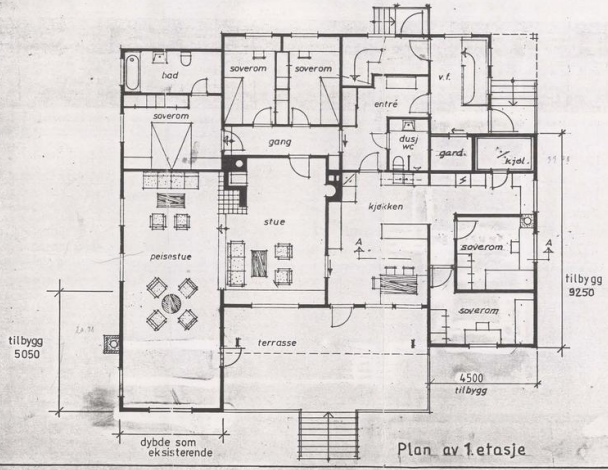
Plan av 2.etasje



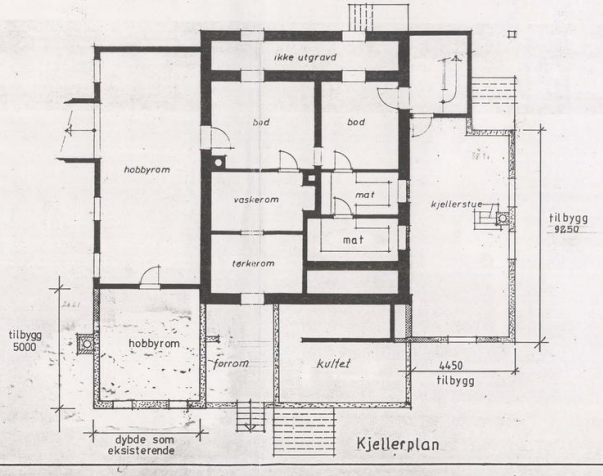
Snitt



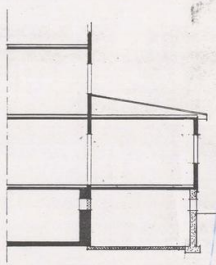
Fasade mot sydøst



Plan av 1.etasje



Kjellerplan



Snitt A-A

MOTTATT
15. AUG. 1991
Oslo Bygningskontroll

2

JOMFRUBRÅTVEIEN 39 - 152/76 FAMILIEN BAASTAD	Målestokk 1:100	Tegn. KVR	Dato 10-3-83
Planer, snitt og fasader - tilbygg		Tegning nr.	
Arkitektene Kari Log Odd Veie-Rosvoll - POSTBOKS 150 - 7651 VERDAL			
Rettet 22-4-83 | 23-4-87 | 8-8-91- R.N			

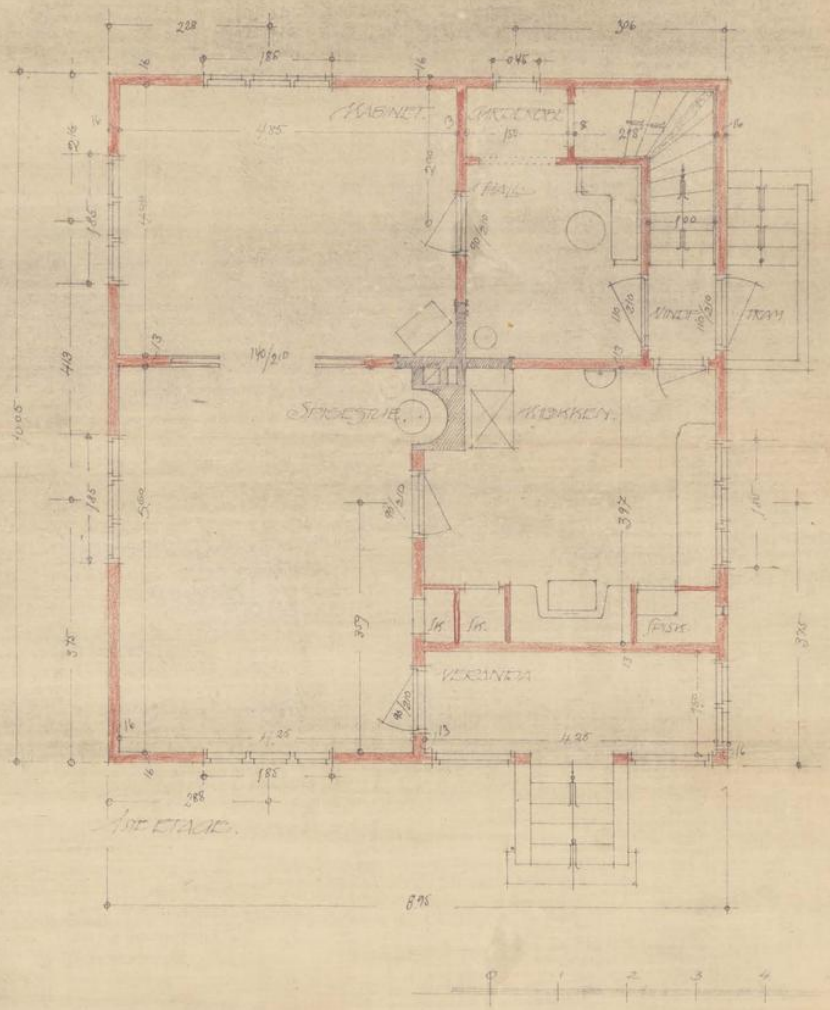
17/1 23

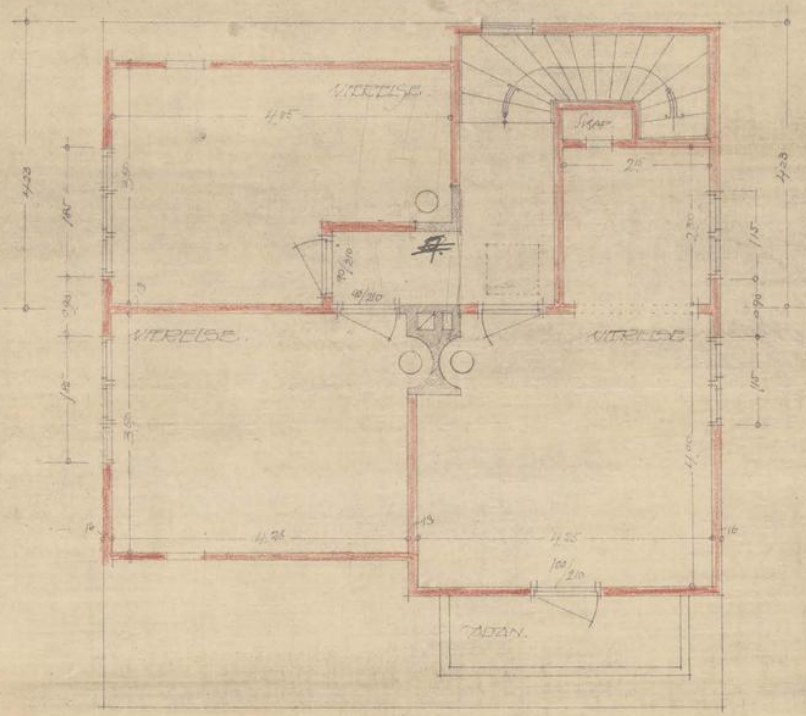
BYGNINGSCHEFEN I AKER
J.-No. 1141-22
Bilag 11

Skibet 10

EINEBOLIG FOR FRIKIRKEMENIGHETEN.
PARCELL AV SOMMERHAVNEN.
GNR 152 BNR 76.

BL 2.





2DEN ETASJE.

0.13
4.25
0.16
5.54

1.50
0.16
1.66

Fr. Arvig. Oslo
Fabrikk- &
Kirkegaten 7

17/123

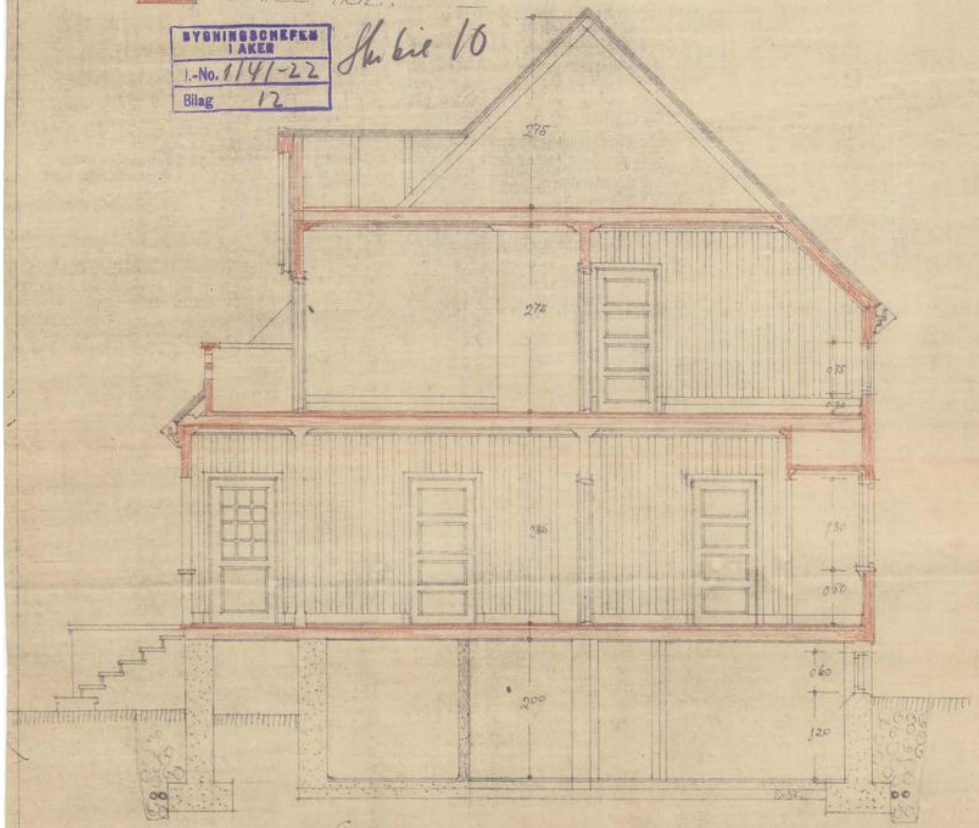
EINEBOLIG FOR FRK. MEZZETTI.
PARCELL AV FOSSEBRATEN.
G.NR. 132. B.NR. 76.

Bl. 1.

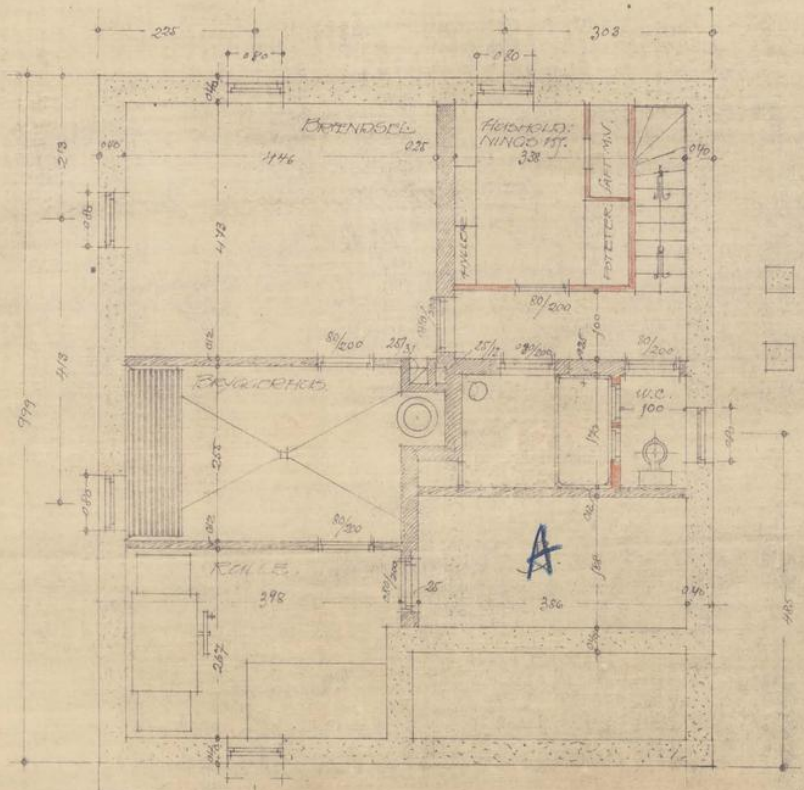
BETONG MUR.
" BETON
" TRE.

BYGNINGSSJEFEN I AKER
I.-No. 1141-22
Bilag 12

Skisse 10



SNIT.



KJELLERPLAN.

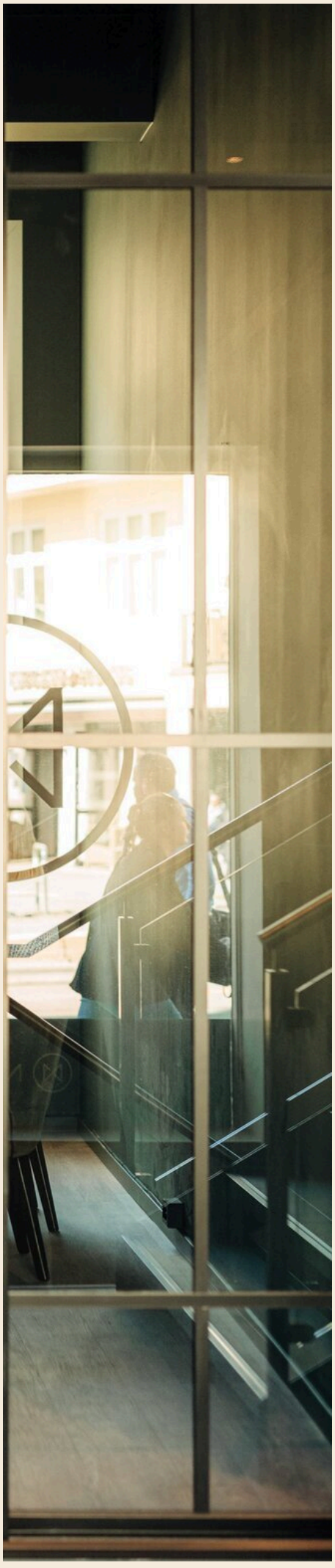
0 5 1:50

E. Pettersen Arkt.
Fakegt. 2.
KRISTIANIA 11/8 1921.

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

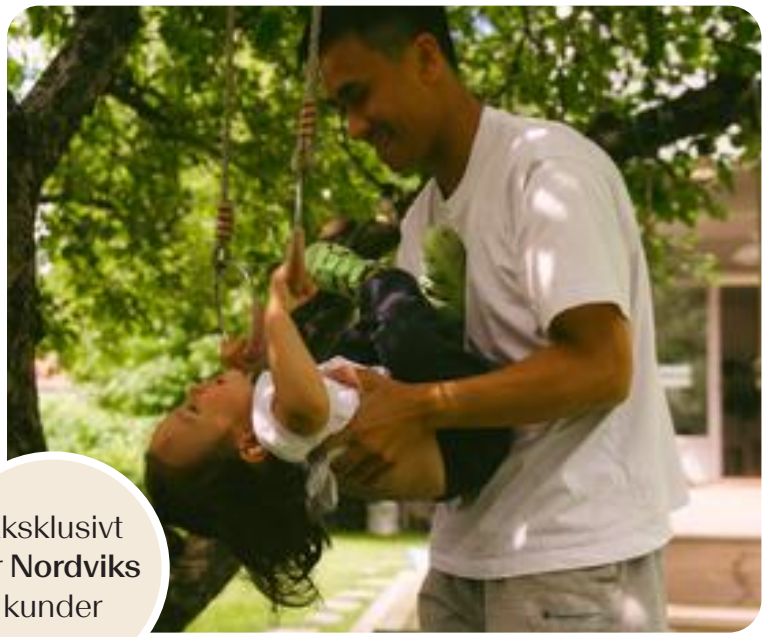


Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0045/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jomfrubråtveien 39 1179 OSLO
Matrikkel: Gnr 152, bnr 76, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanne Eika Klempe
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
h.klempe@nordvikbolig.no
959 24 589



Philip Magnussen
Daglig leder / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
p.magnussen@nordvikbolig.no
924 23 637

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: