NORDVIK

John Brandts vei 58

4 soverom | 184 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

John Brandts vei 58

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
8 Bilder
16 Om boligen
25 Nabolagsprofil
26 Tilstandsrapport
35 Egenerklæringsskjema
38 Andre vedlegg
73 Kontaktinfo
76 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79 Forbrukerinformasjon om budgivning
80 Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.12.2025









Nøkkelinformasjon

Attraktiv tomannsbolig over 3 plan m/ 4 sov, solrike uteplasser & garasje | Rolig & barnevennlig v/ inngangen til marka

Prisantydning	**16 300 000,-**
Omkostninger	**408 880,-**
Totalpris	**16 708 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 309,-**
BRA-i	**184 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til John Brandts vei 58. En vertikaldelt tomannsbolig i rolig og barnevennlig område på Nordberg. Boligen har god og funksjonell planløsning over tre plan med romslige oppholdsrom og gode uteplasser.

Inneholder:
1. etg.: Entré, bad, kjøkken og stue med utgang til solrik terrasse på ca. 22 m².
2. etg.: Fire soverom, vaskerom, bad og balkong på ca. 5 m².
Kjeller: Tre boder, kjellerstue og soverom.

Begge bad renovert i 2017, kjøkken oppgradert i 2017 m/ integrerte hvitevarer. Drenering delvis oppgradert i 2019. Malt utvendig i 2025.

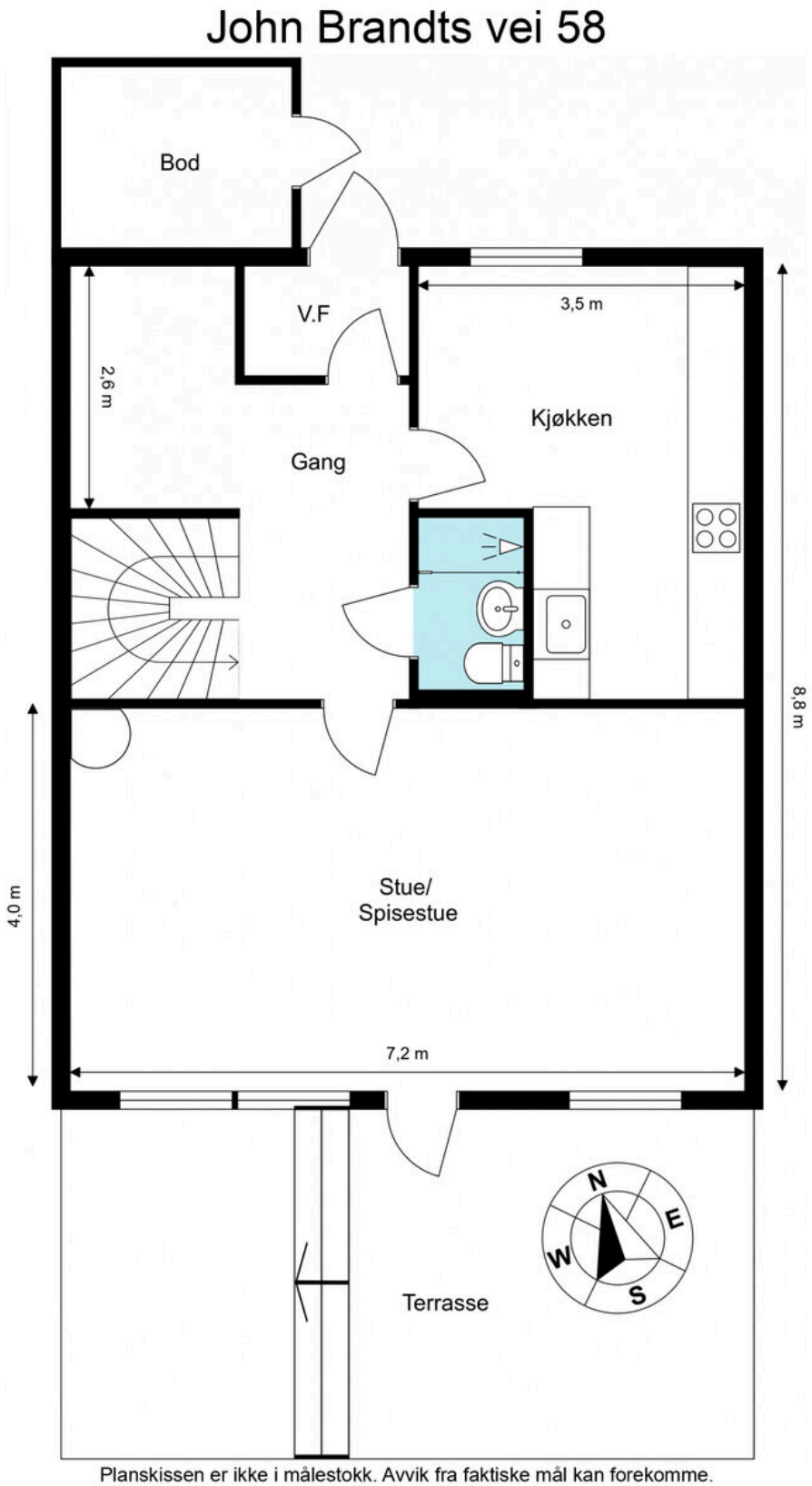
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg (klargjort for elbillader) og sportsbod ved inngang.

Nærhet til skole, barnehage, kollektivtransport, marka og servicetilbud. Et attraktivt hjem for barnefamilier.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 68 kvm

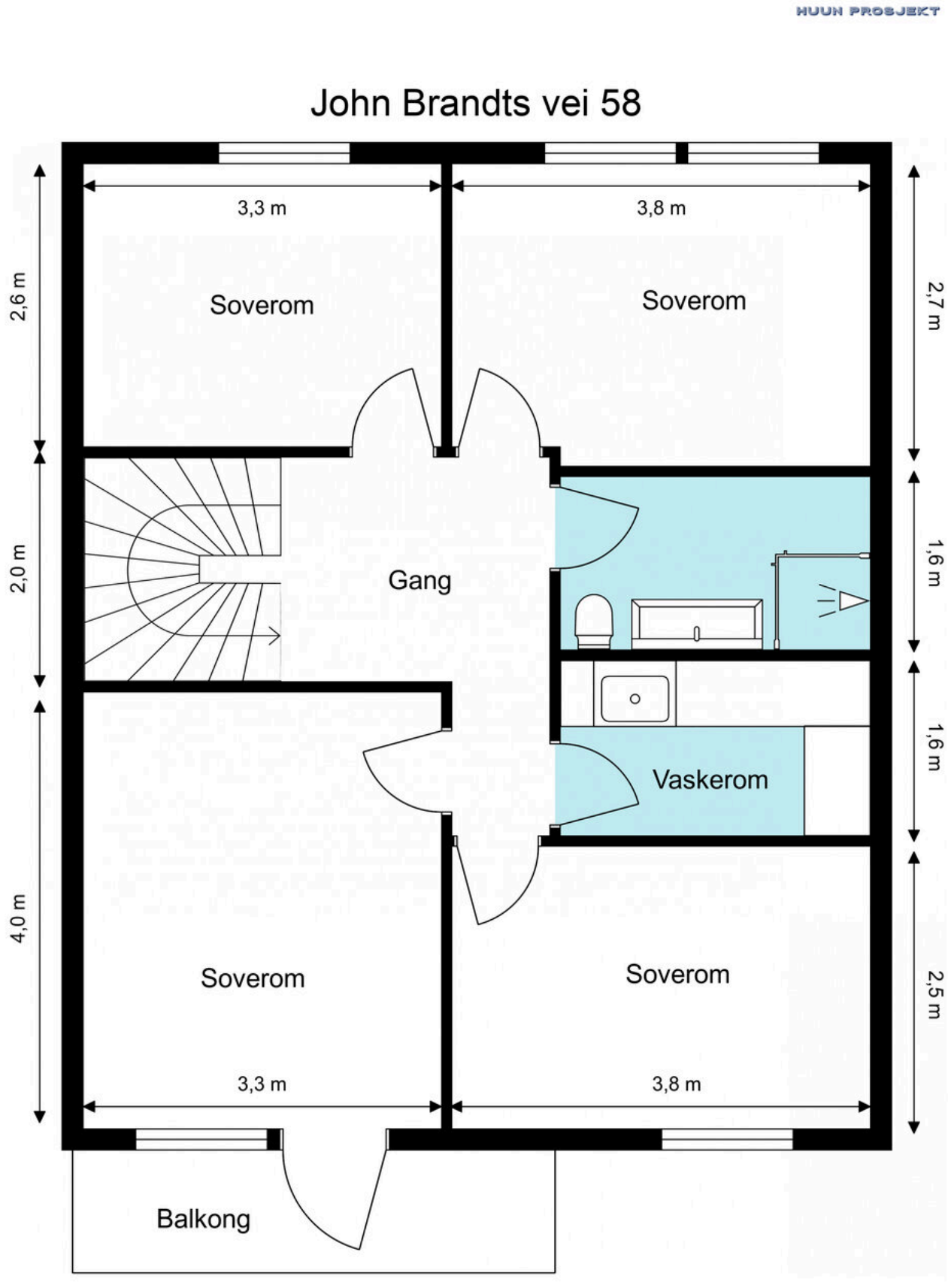
HUUN PROSJEKT



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm



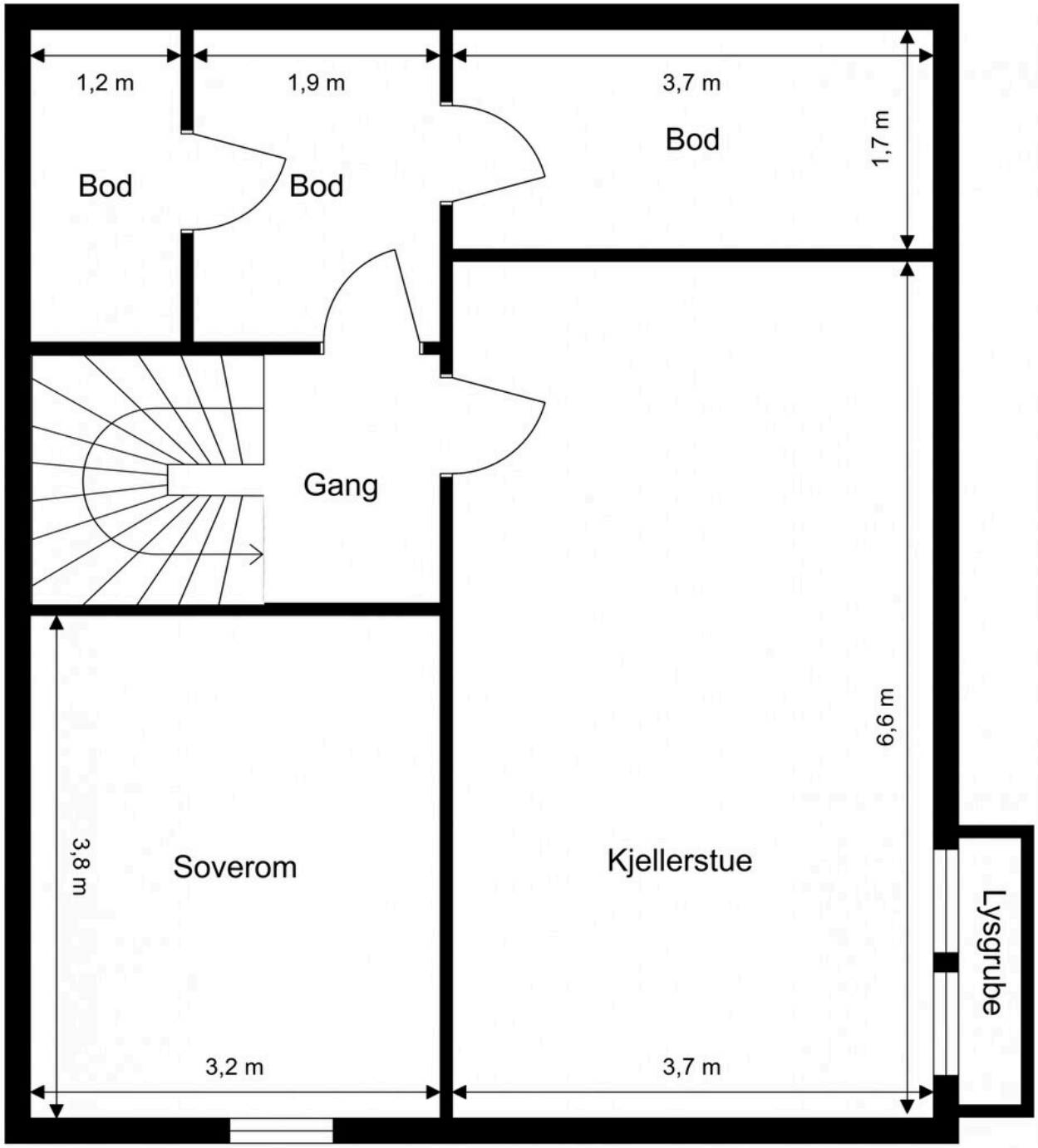
Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

HUUN PROSJEKT

John Brandts vei 58



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Boligen ligger i et særdeles barnevennlig og bilfritt område, innerst i blindvei. Her kan du spenne på deg skiene og nyte milevis med langrennsløyper rett utenfor døren.





Oversiktsbilde av området.

Dette er trolig det nærmeste en kommer følelsen av "Bakkebygrenda", med bl.a. hyggelige naboer og andel av ca. 20 mål tomt med lekeplasser mv.



Selger har gjennomført flere store vedlikeholdstiltak de senere årene, herunder:
- Begge baderom renovert i 2017
- Kjøkken renovert i 2017
- Nye innvendige dører i 2017
- Drenert rundt boligen 2019
m.m.





De store vindusflatene i stuen gir en meget trivelig atmosfære inne i boligen.

Sydvendt terrasse på ca. 22 kvm med markise og trapp videre ut til hage.



Kjøkkenet ble pusset opp i 2017. Her har du meget god benk- og skapplass, samt plass til frokostbordet.





Det første du møter er vindfanget, samt en stor og romslig gang med skyvedørsgarderobe og rikelig med lagringsplass.

Videre finner du en romslig stue hvor du har direkte utgang til en romslig terrasse.



Det er to bad i boligen, her fra badet i 1. etasje. Begge badene ble pusset opp i 2017 og holder en moderne og lekker standard.









Stor og romslig bad i 2. etg. Badet her ble også pusset opp i 2017, og holder en tidsriktig og moderne standard.

Romslig trapperom med god plass for de minste å leke i. Stort lagringsloft.



Stort hovedsoverom med garderobeskap langs hele kortveggen og utgang til egen balkong på ca. 5 kvm.





Det er totalt 4 soverom i 2. etg. pluss et siste soverom i kjeller.

Utsikt fra balkong i 2. etg.



Stor og romslig kjellerstue. Det ble lagt nytt tregulv og varmeteppe i 2025.





Her er det god plass for de minste å boltre seg.

Romslig gjestesoverom i kjeller.



John Brandts vei 58 er en del av John Brandts vei sameierforening som utgjør småhusbebyggelse som ble bygget i 1985.





Utsikt fra balkong i 2. etg. på kveldstid.

I tillegg har du en garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg. Her er det klargjort for el-lading. Kontakt styret for informasjon om å kople opp ladeboks.



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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0284/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
John Brandts vei 58, 0860 OSLO
Gnr 51, bnr 75, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Rolv Bjørn Jernskau og Ragnhild Berg

Kjøpesum og omkostninger
16 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
407 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
408 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
428 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 708 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 728 080,- (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
1985

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 184 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 189 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 58 kvm. 3 boder, gang, kjellerstue og soverom
Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Kjøkken, stue, bad, trapp, entre og gang
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod ved inngang
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 22 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. 4 soverom, trapp, vaskerom og bad
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Denne er ikke befart.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

Innhold
Boligen er fordelt på 3 etasjer og disponerer parkering i felles garasje. Fordelt slik:
1.etasje: Kjøkken, stue, bad, trapp, entre og gang. Sportsbod ved inngang.
2.etasje: 4 soverom, trapp, vaskerom og bad.
Kjeller. 3 boder, gang, kjellerstue og soverom.

Standard
Innvendig standard:
Bad:
Boligen har to bad, begge pusset opp i 2017.

Bad i 2. etasje er flislagt og inneholder dusjhjørne, servant og vegghengt toalett. Det er varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk. Badet fremstår i god stand og har tilfredsstillende fallforhold. TG1 vurdering på bad i 2. etg.

Bad i 1. etasje er også flislagt og inneholder dusjnisje, vegghengt toalett og servant. Gulvet har svakt fall og lavere høydeforskjell mellom sluk og terskel enn dagens krav, noe som er bakgrunnen for TG2 på gulv. Øvrige deler av badet er vurdert til TG1.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble oppgradert i 2017 og har profilerte fronter, benkeplate i stein og integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen, samt installert komfyrvakt og lekkasjevarsler.

Overflater og planløsning:
Boligen har gjennomgående parkett i oppholdsrom, flis på bad og vinyl på vaskerom. Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Planløsningen er funksjonell med stue, kjøkken og bad i 1. etasje, fire soverom, vaskerom og bad i 2. etasje, samt kjeller med bodarealer og disponibelt rom.

Kjeller / rom under terreng:
Kjeller ble innredet på 1980-tallet og består av boder, gang og to disponible rom som benyttes som kjellerstue og soverom. Det er sendt inn søknad om bruksendring av kjellerstue og soverom i kjeller. Det er gitt tillatelse til tiltaket og selger har sendt inn søknad om ferdigattest på arbeidet. Ferdigattesten er ikke utstedt på tidspunkt for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kjeller har utforede vegger og oppforede gulv. Det er målt noe fukt i veggkonstruksjon, men under grenseverdier for tiltak. Ventilasjonen er begrenset, og det anbefales regelmessig lufting. Dette er bakgrunnen for TG2 på fukt og ventilasjon i rom under terreng.

Tekniske installasjoner:
VVS-anlegget består av kobber- og plastrør og er delvis oppgradert i forbindelse med renovering av kjøkken og bad i 2017. Varmtvannsbereder fra 2013 er plassert i bod i kjeller og er lekkasjesikret. Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Det elektriske anlegget har nyere sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2017.

Tilstandsgrad – sammendrag:
Tilstandsrapporten viser ingen bygningsdeler med TG3. TG2 er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder, konstruksjonstype eller avvik fra dagens krav, herunder grunnmur/drenering, enkelte terrengforhold, yttervegger, vinduer, tak/loft, gulv på bad i 1. etasje samt fukt og ventilasjon i kjeller.

Boligen fremstår samlet sett som velholdt med normal teknisk standard for byggeår, og med flere oppgraderinger utført de senere år.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Egen bilplass i felles garasje med opplegg for elbil-lader. Sameie har gjesteparkering ved innkjøring til sameiet og utenfor boligens fellesgarasje.

Modernisering og påkostninger
-Malt bolig august 2025
-Nytt gulv kjeller 2025
-Kraftvask av tak 2024
-Skiftet panel på en fasade og skiftet to vinduer i 2. etg 2019
-Drenering rundt boligen 2019
-Ny kantstein og ferdigplen 2019
-Renovert bad oppe og nede 2017
-Kjøkken renovert 2017

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVSpartner A/S 2016/2017 Pusset opp begge bad i boligen, herav nye rør, membran, fliser, innredning, m.m.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS partner A/S Sveiset membran, nytt sluk og avløp, rør i rør system

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Har tilbudsbrev og alle fakturaer

- 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?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade- Aarsrud bygg /as oktober 2019 Terrasse- egeninnsats 2019

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uterom entreprenør as-drenering og legging av ny belegningsstein ved innkjørsel

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Protec. elektro limited. Nytt opplegg med varmekabler og nye lyspunkter på begge bad, nytt lysanlegg på nytt kjøkken. Kan ikke se at vi har fått tilsendt samsvarserklæring i etterkant av oppussingene i 2017.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 28.03.2017 i forbindelse med utskiftning av el-måler.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Flere av parkeringsplassene i garasjeanlegget har installert lader og det er klargjort i anlegget for å ettermontere. Må avklares med styret og bekostes av ny eier.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Vannlekkasje fra bad for ca 35 år siden

- 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)
Svar: Ja
Beskriv: Fukt i kjelleren, utbedret i 2019 med ny drenering ved inngangsparti og rundt langveggen mot øst.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Boligen er en praktisk og innholdsrik del av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1985, beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Nordberg. Eiendommen fremstår som velholdt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Byggemåte og utvendig standard:
Boligen er fundamentert på betonggrunnmur mot faste masser. Drenering ble delvis oppgradert i 2019. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende malt trekledning. Kledning på sørfasade ble skiftet i 2019, øvrig kledning er hovedsakelig fra byggeår og jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjonen er av type saltak tekket med takstein. Loftet er uisolert kaldloft, som er vanlig for boliger fra denne perioden. Det er observert noe eldre fuktskjolder i konstruksjonen, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Tak og loft er vurdert til normal stand gitt alder og konstruksjonstype.

Vinduer og balkongdør er hovedsakelig 2-lags isolerglass fra byggeår, med to vinduer skiftet i 2019. Ytterdør ble skiftet i 2021. Det må påregnes utskiftning av eldre vinduer over tid, i tråd med alder og forventet brukstid.

Uteområdene består av balkong i 2. etasje og solrik markterrasse med utgang fra stue. Terrassebord ble skiftet i 2019.

Se forøvrig vedlage tilstandsrapport for en oppsummering av boligens byggemåte og tilstand.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer følger med.
Følgende løsøre og tilbehør følger IKKE med:
-Taklampe i vindfang, største soverom 2. etasje og inngang til kjellerstue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Varmekabler på gulv i begge bad, samt deler av underetasje.
-Peisovn i stue.
-Forøvrig elektriske panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 23 000 i perioden desember 2024 til november 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 309,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer TV, bredbånd, garasjeplass (eget regnskap), renovasjon og offentlige avgifter.

Felleskostnader er opplyst å bli justert til kr. 3.524,- fra 01.01.2026.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra IF (polisenr. 0660664) kr 10 096,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 6 258 189,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 368 842,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber TV og bredbånd fra Viken Fiber AS installert 16.06.2025. TV leverandør er Altibox. Inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
John Brandts Vei Sameierforening, orgnr. 976967607

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

John Brandts vei sameierforening består av 55 boliger og ingen næringslokaler.
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring
Garasjene i John Brandts vei sameierforening er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 83572240. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat hus/bygning/innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad vår og høst. Vårdugnaden blir i tradisjonen tro avsluttet med pizza, øl, vin og brus i hagen til styreleder.

Dyrehold
Det fremkommer ikke av sameiets vedtekter at husdyr er til hinder.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 83572240

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 215 kvm (Eiertomt)
Solrik og stille tomt i attraktivt og barnevennlig boligtun på Nordberg.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært attraktivt og sentralt beliggende i et veletablert boligområde på Sogn/ Nordberg. Boligen ligger stille og rolig til på oversiden av Solvang kolonihaver og er omkranset av småhus- og villabebyggelse. Boligen har en god intern beliggenhet. Det er kort vei til marka med fine turmuligheter sommer som vinter, treningssentre og idrettsanlegg for øvrig. Nærmeste idrettslag er Lyn og Koll med gode muligheter for å trene både fotball og ski. I tilknytning til dette opparbeides Sognsvann snøpark hvert år så snart det blir kaldt nok at at snøkanonene kan produsere snø.

Nærmeste dagligvarebutikk er en Meny og en Kiwi som ligger på Kringsjå, 7-8 minutters gange. Ellers ligger Ullevål senter i nærheten med både vinmonopol, apotek og andre butikker. Området har et mangfold av spennende forretninger og servicetilbud bl.a. på Tåsensenteret, Nydalen og Storo senter. For øvrig er det få minutter i bil eller offentlig transport til Oslo sentrum. Kort vei til Sognsvann og innfallsporten til Nordmarkas herlige tur - og rekreasjonsområder. For de lengre søndagsturene har du kort avstand til Nordmarka med endeløse muligheter. Sognsvann fungerer for mange som det ultimate fristed med bading om sommeren og skøyter om vinteren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen. Det er sendt inn søknad om bruksendring av kjellerstue og soverom i kjeller. Ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven er det gitt tillatelse til tiltak for bruksendringen og selger har sendt inn søknad om ferdigattest for arbeidet. Det presiserer at ferdigattesten ikke foreligger ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

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 forhåndsgodkjente tegninger for utvidelse av huset hos Plan og bygg. Se link til Oslo kommune hvor tegninger til de ulike enhetene ligger;
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015040466&fileid=5227751

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Kringsjå idrettspark - oppføring av driftsbygg
Saksnummer: 2025/07450 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556178
Status: Under behandling
Beskrivelse av tiltaket: Tiltaket omfatter utvidet driftsbygning for energisentralen, garasje, toalettfasiliteter og lager for ski- og fotballaktiviteter. Bygget planlegges som et diskré og langstrakt trebygg som en neddempet referanse til klubbhuset.

Pågående plansaker i nærområdet:
Sognsveien 216 - Planforhåndskonferanse - Utvidelse av Kringsjå idrettspark
Saksnummer: 202455077 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.04.2024
Status: Saken er avsluttet

Sognsveien 220 - Avsluttet før offentlig ettersyn - Rulleskiløype Kringsjå idrettspark
Saksnummer: 201703492 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.03.2017
Status: Saken er avsluttet

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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
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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 112 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging med rabatt for veiledningstime 2.500 kr. 14 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar, 3.900,- per visning, maks 2 visninger kan belastes kr. 7 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 218 310,- 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 2. januar 2026

Megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

John Brandts vei 58

Nabolaget Askerudbakken - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.) 414 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	20 min 1.8 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	23 min 1.8 km
Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.8 km

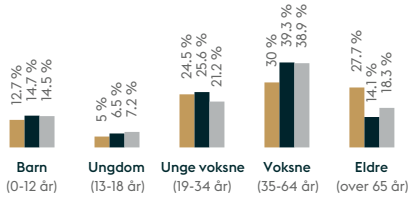
Offentlig transport

Øvre Sogn Linje 40	7 min 0.6 km
Kringsjå Linje 5	11 min 0.9 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	20 min 1.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	8 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 6.9 km

Barnehager

Klossen SiO (0-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km
Frydenhaug SiO (1-5 år) 63 barn	9 min 0.7 km
Eplehagen Kanvas-barnehage (0-... 53 barn	8 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askerudbakken	859	422
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Elverhøy balløkke	2 min
Øvre sogn borettslag	2 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	22 min
Nimi trening Ullevaal	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

John Brandts vei 58, 0860 Oslo



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
12	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Christopher Huun
Drammensveien 147
Oslo 0277
christopher@huunprosjekt.no
Tlf: 92232383

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.11.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under hele befaringen.
Oppdragsgiver:	Rolv Bjørn Jernskau
Tilstede under befaringen:	Ragnhild Berg og Rolv Bjørn Jernskau
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Solrik og stille tomt i attraktivt og barnevennlig boligtun på Nordberg.

OM BYGGEMETODEN:
Småhusbebyggelse fra 1985.
Grunnmur antatt av betong som er fundamentert på faste masser.
Etasjeskiller antatt i trekonstruksjon. Yttervegger med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel.
Takkonstruksjon av type saltak som er belagt med takstein. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Praktisk og innholdsrik del av vertikaldelt tomannsbolig fra 1985.
God planløsning med 4 soverom, vaskerom og bad i 2.etg. Stue, kjøkken og bad i 1.etg. Hyggelige uteområder og barnevennlige omgivelser.
Bad og kjøkken pusset opp i 2017. Drenering oppgradert i 2019.
Boligen fremstår som velholdt med normal bruksslitasje i forhold til alder.

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på gulv i begge bad, samt kjellerstue og innredet soverom i underetasjen.
Peisovn i stue.
Forøvrig elektriske panelovner.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere på oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad, vinyl vaskerom, støvbundet betong i boder, tregulv i kjellerstue og vegg til vegg teppe på innredet soverom i kjeller. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom. Panel på vegger i oppholdsrom i kjeller.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 2,4m i plan 1 og 2. Ca 2,15m i kjeller.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:51, Bnr: 75
Hjemmelshaver:	Ragnhild Berg og Rolv Bjørn Jernskau
Seksjonsnr:	19
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	215 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	S-4019
Offentl. avg. pr. år:	Se opplysninger fra megler
Forsikringsforhold:	Se egenerklæringsskjema
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1985

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	63	5	0	26	63	5
2.etg	63	0	0	5	63	0
Kjeller	58	0	0	0	43	15
SUM BYGNING	184	5	0	31	169	20
SUM BRA	189					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etasje:
Kjøkken, stue, bad, trapp, entre og gang.

2.etasje:
4 soverom, trapp, vaskerom og bad.

Kjeller.
3 boder, gang, kjellerstue og soverom.

BRA-e:

Sportsbod ved inngang.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende oppgraderinger de siste år:
- Begge baderom renovert i 2017
- Kjøkken renovert i 2017
- Nye innvendige dører i 2017 (bortsett fra 2 dører i bodareal i kjeller)
- Drenert rundt boligen 2019
- Skiftet panel på en fasade og skiftet to vinduer i 2.etg i 2019
- Kraftvask av tak i 2024
- Nytt tregulv i kjellerstue med varmeteppe i 2025.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

Medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er klargjort for oppsett av elbil lader i garasjeanlegg. Kontakt styret for informasjon. Denne er ikke befart.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

02/01/2026

Christopher Huun

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Grunnmur av støpt såle mot grunn, ukjent ut ifra oppføringstidspunktet om det er etablert fuktsperre og isolasjon mot grunn. Drenering av faste masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, grunnforhold anses å være stabile på befaringsdagen.

Noe riss og mindre sprekker registrert i støpt betonggulv i boder i kjeller.

Drenering ble oppgradert på forsiden av huset og halve langsiden mot øst i 2019. Arbeidene ble utført av Uterom Entreprenør AS.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur og fundamenteringsmetoder.
Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Utvendig terreng bestående av hellelagt gårdsplass, treplattinger med bed, gressarealer og beplantning. Bygningsmassen er oppført i lett skrånende terreng med fall fra forsiden av huset og ned mot hagen. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg på oversiden av huset.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger bestående av isolert bindingsverk av tre med liggende malt trepanel.
Kledning på sørveggen (over terrasse) ble skiftet i 2019. Arbeidene ble utført av Aarsrud Bygg AS.
Forøvrig antas kledningen å være fra byggeår.

Godt vedlikeholdt og god utførelse ved omramming av utvendige vinduer og dører.

Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten å gjøre destruktive inngrep, antatt normal lufting for boligens byggeår.

Kledningen har ingen bemerkelser som krever strakstiltak, normal slitasje som forventet av alder. Det må forventes normalt vedlikehold samt utskiftninger i fremtiden.

Opplyst at huset ble malt sommeren 2025. Samtidig ble ca 13 kledningsbord på østfasade skiftet pga sprekker/råte.

TG2 pga alder på kledningen som ikke ble skiftet i 2019.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør av 2-lags isolerglass og trekarmer hovedsaklig fra byggeår 1985.
To stk vinduer på sørvegg skiftet i 2019.
Ny ytterdør fra 2021, bemerkes at denne har behov for noe justering, da den kan være noe treg å låse.

Vinduer fra byggeår og har noe begrenset gjenværende levetid, forventet brukstid er passert.
Registrert noe avflassing og svertedannelse rundt glasslister på noen vinduer. Kommer sannsynligvis som følge av fuktighet fra kondens/dugg ved store temperaturforskjeller på vinterstid. Tegn på at vinduene har svak varmeisolasjonsevne.

Utskiftninger i fremtiden må forventes.

TG2 er gitt med bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon av type saltak, med antatt prefabrikkerte W-takstoler. Taket er utvendig tekket med takstein. Taket ble befart fra innside på loft og utsiden fra hagen.

Det observeres noe eldre fuktskjolder i konstruksjonen, men registreres som tørt på befaringsdagen.

Gjennomgående lufting via takutstikk og gesimskasser. På generelt grunnlag anbefales ytterligere lufting i gavlvegger for å sikre tilstrekkelig utlufting og kondensfare i kaldt uisolert loftskonstruksjon.

Taktekkingen er ikke kontrollert, da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å undersøke.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at uisolert kaldloft generelt defineres som risikokonstruksjon. Det må forventes at den gangs byggemåte fraviker noe fra dagens standard til konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende, men det må påregnes oppgraderinger da taket er ca 40 år gammelt.
TG 2 er vurdert pga alder på konstruksjon.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft. Loftet har tilkomst luke i taket på gang i 2.etasje.
De ble observert godt med lufting langs gesmiskasse (overgang yttervegg/tak). Generelt anbefales mer lufting på uisolerte kaldloft for å redusere kondensfare på kalde vinterdager.

Noe eldre fuktskjolder rundt gjennomføringer og på takbjelker. Målt etter fukt med Protimeter. Ikke registrert forhøyede verdier utover normale verdier på loft.

TG2 settes på bakgrunn av alder og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på ca 5m2 med utgang fra soverom i 2.etg. Delvis innbygget med tak over, skillevegg mot nabo og levegg på
siden. Bygget opp av trekonstruksjoner og stående trepanel som rekkverk.

Rekkverk er målt til 92cm, dette var tilstrekkelig ved oppføringstidspunktet. Dagens krav er 100cm.

Solrik markterrasse på 22m2 med utgang fra stue. Oppbygging ikke kjent, men topplag er tremmegulv av trevirke. Terrassebord ble skiftet i 2019.
Kan ha behov for beis og må påregnes skiftet ut terrassebord i tiden framover. Markikse i underkant av balkong gir lun plass for sittegruppe.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt bad fra 2017.
Arbeidene med renovering av begge bad ble utført av VVS Partner AS.

Badet inneholder dusjhjørne med glassvegg og svingbar dør, servant og vegghengt toalett.

Det er mekanisk avtrekksventiler i himling. Tilluft ikke registert. Bør etableres spalte under dør eller borres hull i dør for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon. Registrert noe avflassing av maling på dør, sannsynligvis som følge av vanndamp.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler og sluk i dusjnisje.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles godt fall i dusjsone og ledefall på gulv forøvrig.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er målt til 30mm, krav er minimum 25mm.

Det er registrert bom under enkelte fliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet.

Flislagt gulv med slukrenne mot vegg i dusjsone.

Det måles ledende fall fra vanninstallasjoner mot sluk, ikke 1:100.

Det måles en høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør på ca. 15mm. Dette pga kort avstand fra slukrenne til dør (under 1m).
For lav høydeforskjell medfører risiko for at en eventuell vannlekkasje fra vanninstallasjoner kan renne ut til tilstøtende rom (gang) dersom sluk ikke klarer å ta unna tilstrekkelig vannmengder. Derfor er det krav til minimum 25mm høydeforkjell.

TG2 er gitt på gulv pga svakt fall og kun 15mm høydeforskjell fra sluk til terskel.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (via skap på kjøkken). Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkken med grå profilerte fronter fra 2017, sort benkeplate av sten med nedfelt vaskekum av stål.
Parkett på gulv. Integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Registrert komfyrvakt over steketopp og waterguard (lekkasjevarsler) under vaskekum.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Oppholdsrom i kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Eventuell membran kan ikke kontrolleres uten destruktive tiltak. Dette utføres aldri på tilstandsvurderinger for eierskifte.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (vaskerom) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

Merknader:

7.2 Bad 1.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
Det er ventiler som kan åpnes.

Pent flislagt lite bad fra 2017.

Badet inneholder dusjnisje med foldedør i glass, vegghengt toalett og servant med skuffer under.

Dør er plassert helt inntil dusjvegg og er dermed utsatt for fuktpåkjenning. Må påregnes byttet ved vedvarende bruk av dusj. Opplyst at dusj er lite i bruk.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjeller ble innredet ved oppføringstidspunkt på 80-tallet.
Søknad om bruksendring av arealer fra tilleggsdel til hoveddel sendt 02.12.2025, godkjent 23.12.2025

Betongvegger er lektet ut og kledd med innvendig trepanel på vegger og i himling. Tregulv er foret opp med lekter og varmefolie under. Teppe på soverom.

Grunnmur er ikke eksponert og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle sprekker eller skader.

Det er vinduer med ventiler på rom som benyttes som soverom og kjellerstue. Ingen ventiler i yttervegg.

Vegger i boder er delvis eksponert betong og delvis kledd med gips. Registrert noen riss i betongvegger.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Oppforet tregulv med varmekabler.

Oppbygging av gulv med eventuell diffusjonssperre/ radonsperre eller isolasjon er ikke kjent.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er foretatt hullborring med 73mm borr for inspeksjon og måling av fukt i vegg mot vest. Noe fuktutslag (10%), men under grenseverdier for tiltak.
Det er ingen ventiler i yttervegg, men åpningsbare vinduer med ventuler i kjellerstue og soverom. Anbefales regelmessig lufting for å sikre akseptabel luftsirkulasjon.

Innredede rom med utforede vegger under terreng medfører risiko for fuktpåkjenning og bør observeres og kontrolleres jevnlig.

TG2 pga utlilstrekkelig luftsirkulasjon, fuktutslag på kjellervegger og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegget består av kobber og plastrørsystem, anlegget er hovedsakelig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.

Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.

Anlegget har blitt oppgradert og bygget på i forbindelse med renovering av kjøkken og bad i 2017.

Det består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2013
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Oso varmtvannsbereder på 287liter fra 2013 plassert i bod i kjeller.
Eventuelt lekkasjevann føres til sluk.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via vinduer og lufteventiler over vinduer. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

Tilluft og avtrekk var tilfredsstillende i forhold til forskrifter på byggetid, men det anbefales jevnlig lufting med vinduer for å imøtekomme dagens krav til inneklima.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017

Resultatet var tilfredsstillende.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i entre. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

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.

Det foreligger samsvarserklæring på nytt opplegg for varmekabler, nye lyspunkter etc utført av Eltel Networks i 2017.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur og fundamenteringsmetoder. Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg på oversiden av huset.
2.1	Yttervegger
	TG2 pga alder på kledningen som ikke ble skiftet i 2019.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er gitt med bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av at uisolert kaldloft generelt defineres som risikokonstruksjon. Det må forventes at den gangs byggemåte fraviker noe fra dagens standard til konstruksjoner.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG 2 er vurdert pga alder på konstruksjon.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av alder og generell risikokonstruksjon med uisolert kaldloft.
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	TG2 er gitt på gulv pga svakt fall og kun 15mm høydeforskjell fra sluk til terskel.
9.1.3	Oppholdsrom i kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 pga utilstrekkelig luftsirkulasjon, fuktutslag på kjellervegger og generell risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade-Aarsrud bygg /as oktober 2019 Terasse- egeninnsats 2020

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uterom entreprenør as-drenering og legging av ny belegningsstein ved innkjørsel

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Protec. elektro limited. Nytt opplegg med varmekabler og nye lyspunkter på begge bad, nytt lysanlegg på nytt kjøkken. Kan ikke se at vi har fått tilsendt samsvarserklæring i etterkant av oppussingene i 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 28.03.2017 i forbindelse med utskiftning av el-måler.

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

Nei

Eventuell kommentar: Flere av parkeringsplassene i garasjeanlegget har installert lader og det er klargjort i anlegget for å ettermontere. Må avklares med styret og bekostes av ny eier.

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

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
28. nov. 2025

Oppdragsnummer
23-0284/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
John Brandts vei 58, 0860 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Ragnhild Berg, Rolv Bjørn Jernskau

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 1986

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

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: 0660664
Forsikret i: IF

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: VVSpartner A/S 2016/2017 Pusset opp begge bad i boligen, herav nye rør, membran, fliser, innredning, m.m.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS partner A/S Sveiset membran, nytt sluk og avløp, rør i rør system

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har tilbudsbrev og alle fakturaer

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?
Nei

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?
Nei

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

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?
Ja

Beskriv: Vannlekkasje fra bad for ca 35 år siden

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)
Ja

Beskriv: Fukt i kjelleren, utbedret i 2019 med ny drenering ved inngangsparti og rundt langveggen mot øst.

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

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Kan påberopes økning av felleskostnad p.g.a asfaltering av felles vei

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: 23-0284/25

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg Dato utkjørt: 03.12.25 Side 1 av 2

John Brandts vei sameierforening	**Vår ref.:**	431/19	**Fødselsdato eier:**	27.08.1947
John Brandts vei 58	**Type:**	Tingsrettslig sameie	**Fødselsdato medeier:**	31.10.1952
0860 OSLO	**Eiere:**	Rolv Bjørn Jernskau, Ragnhild Berg		
Organisasjonsnr: 976 967 607	**Seksjonsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 309**

Felleskostnader:	Renovasjonsbeholder	524
	Vann- og avløp	1 427
	Felleskostnader	1 200
Tilleggsytelser:	Standplassgebyr renovasjon	52
	Feie- og tilsynsgebyr	15
	Garasjeutgifter	91

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 524**

Felleskostnader:	Renovasjonsbeholder	555
	Vann- og avløp	1 491
	Felleskostnader	1 320
Tilleggsytelser:	Standplassgebyr renovasjon	52
	Feie- og tilsynsgebyr	15
	Garasjeutgifter	91

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	602
Annen formue:	19 568	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	51/75 - seksjon:19
Bygningstype:	RH
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83572240

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg Dato utkjørt: 03.12.25 Side 2 av 2

John Brandts vei sameierforening	**Vår ref.:**	431/19	**Fødselsdato eier:**	27.08.1947
John Brandts vei 58	**Type:**	Tingsrettslig sameie	**Fødselsdato medeier:**	31.10.1952
0860 OSLO	**Eiere:**	Rolv Bjørn Jernskau, Ragnhild Berg		
Organisasjonsnr: 976 967 607				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Sameiet har ikke husordensregler.

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

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

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

4. Styret

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

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

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

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

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

5. Seksjonseiermøter (årsmøter)

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

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

Vedtekter

for

John Brandts vei sameierforening
Org nr 976 967 607

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

1. Navn

Boligsameiets navn skal være ”John Brandts vei sameierforening”.

2. Formål

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

3. Medlemmenes rettigheter og plikter

a. a. Bare fysiske personer kan være seksjonseiere.

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

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

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

7. Vedlikehold, drift

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

8. Oppføring av bygg, varsel ved bygningsmessige forandringer

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

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

9. Kjøring og parkering

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

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

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

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

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

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

d. Seksjonseiermøtet avgjør om det skal ansettes forretningsfører.

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

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

6. Utleie

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

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

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

10. Vegetasjon, beplantning

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

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

11. Grenser

Feltets yttergrenser blir oppmålt og grensene fastlagt av oppmålingsmyndighetene.

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

12. Sikkerhet

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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



Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

INNKALLING 2025

John Brandts vei sameierforening

Mandag 31.03.2025 kl. 18:00
Norges idrettshøyskole - Undervisningsrom C1.1

usbl

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering
Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024
Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Asfaltering
Styret ble i fjor gitt fullmakt til å inngå avtale med entreprenør om asfaltering av sameiets felles veiareal innenfor en ramme av kr 700 000.

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

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

5.2 Forslag til vedtektsendring
Forslag til endring av vedtektene til John Brandts vei sameierforening vedrørende valgkomiteens funksjonstid:

Punkt 5 f får en ny fjerde setning som lyder slik:

Disse har en funksjonstid på tre år.

Etter endring vil punkt 5 f lyde slik:

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i John Brandts vei sameierforening

Tid og sted: Mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Norges idrettshøyskole - Undervisningsrom C1.1

Saksliste
1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Asfaltering
- 5.2 Forslag til vedtektsendring

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**767 120**	**309 665**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	250 712	457 455
B. Endring arbeidskapital	**250 712**	**457 455**
C. Arbeidskapital	**1 017 832**	**767 120**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 027 849	802 942
Kortsiktiggjeld	-10 017	-35 822
C Arbeidskapital	**1 017 832**	**767 120**

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

Forslag til vedtak: Punkt 5 f i vedtektene skal heretter lyde slik:

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

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eva Cecilie Knudsen (2024-2026)

Styremedlem, Per Odd Bakke (2024-2026)

Styremedlem, Lars Eivind Bergh-Jacobsen (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Anne Marie Rønning Nilsen (2024-2026)

Varamedlem, Hans Christian Eriksen (2023-2025) -på valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til styrevalget 2025 er:

Styremedlem: Lars Eivind Bergh-Jacobsen *gjenvalg*

Forslag til vedtak: Styremedlem: Lars Eivind Bergh-Jacobsen velges

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til styrevalget 2024 er:

Varamedlem: Hans Christian Eriksen *gjenvalg*

Forslag til vedtak: Varamedlem: Hans Christian Eriksen velges

6.3 Valg av valgkomite

Pål Heming Eriksen gjenvalg
Øyvind Hafslund gjenvalg

Forslag til vedtak: Pål Heming Eriksen velges
Øyvind Hafslund velges

Balanse 2024 John Brandts vei sameierforening

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 149	0
Andre kortsiktige fordringer		9 498	114
Forskuddsbetalte kostnader		168 756	164 466
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		846 446	638 362
Sum omløpsmidler		**1 027 849**	**802 942**
SUM EIENDELER		**1 027 849**	**802 942**

Resultatregnskap 2024 John Brandts vei sameierforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	2 163 266	1 982 530	2 199 933	2 254 896
Sum leieinntekt		**2 163 266**	**1 982 530**	**2 199 933**	**2 254 896**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	0	165 850	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**165 850**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 163 266**	**2 148 380**	**2 199 933**	**2 254 896**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	5 640	5 640	5 640	5 640
Styrehonorar	5	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		66 677	62 610	71 000	70 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	167 015	151 915	147 000	175 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 108 500	951 387	1 100 000	1 254 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 252	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	47 064	10 054	30 000	725 000
Revisjonshonorar		10 793	10 309	11 000	11 300
Forretningsførerhonorar		106 415	100 963	106 000	110 500
Andre honorar	9	14 250	28 833	16 500	1 500
Kontorkostnad		9 467	8 902	7 000	7 500
TV/bredbånd		333 222	308 141	327 000	337 500
Forsikringer		15 402	14 295	16 000	18 000
Andre kostnader	10	18 157	12 422	16 000	37 000
Sum kostnad		**1 943 851**	**1 705 469**	**1 893 140**	**2 792 940**
Driftsresultat		**219 415**	**442 911**	**306 793**	**-538 044**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 297	14 544	0	0
Netto finansposter		**-31 297**	**-14 544**	**0**	**0**
Årsresultat		**250 712**	**457 455**	**306 793**	**-538 044**
Overført sameiekapital		250 712	457 455	0	0
SUM OVERFØRINGER		**250 712**	**457 455**	**0**	**0**

431 John Brandts vei sameierforening Org. nr 976967607

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 017 832	767 120
Sum opptjent egenkapital		**1 017 832**	**767 120**
Sum egenkapital	**11**	**1 017 832**	**767 120**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 822	0
Leverandørgjeld		599	10 885
Skyldig off. myndigheter		0	21 660
Annen kortsiktig gjeld		6 596	3 277
Sum kortsiktig gjeld		**10 017**	**35 822**
Sum gjeld		**10 017**	**35 822**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 027 849**	**802 942**

Sted:_____ Dato:_____

Eva Cecilie Knudsen
Styreleder

Per Odd Bakke
Styremedlem

Lars Eivind Bergh-Jacobsen
Styremedlem

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	130 226	147 904	150 000	150 000
Sum leieinntekt	**130 226**	**147 904**	**150 000**	**150 000**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	75 034	0	0
Sum annen inntekt	**0**	**75 034**	**0**	**0**
Sum inntekt	**130 226**	**222 938**	**150 000**	**150 000**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	66 236	61 833	70 000	70 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	375	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	34 343	6 050	10 000	25 000
Andre honorar	14 250	0	0	0
Kontorkostnad	7 192	6 899	7 000	7 500
Forsikringer	15 402	14 295	16 000	18 000
Sum kostnad	**137 798**	**89 077**	**103 000**	**120 500**
Driftsresultat	**-7 572**	**133 862**	**47 000**	**29 500**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	1 585	1 512	0	0
Netto finansposter	**-1 585**	**-1 512**	**0**	**0**
Årsresultat	**-5 987**	**135 374**	**47 000**	**29 500**

Noter årsregnskap 2024 John Brandts vei sameierforening

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 00

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	2 033 040	1 834 626	2 049 933	2 104 896
Sum leieinntekt	**2 033 040**	**1 834 626**	**2 049 933**	**2 104 896**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	90 816	0	0
Sum annen inntekt	**0**	**90 816**	**0**	**0**
Sum inntekt	**2 033 040**	**1 925 442**	**2 049 933**	**2 104 896**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	5 640	5 640	5 640	5 640
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad				
Energikostnad	442	777	1 000	0
Kostnad eiendom/lokaler	167 015	151 915	147 000	175 000
Kommunale avgifter/renovasjon	1 108 500	951 387	1 100 000	1 254 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	877	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	12 721	4 004	20 000	0
Revisjonshonorar	10 793	10 309	11 000	11 300
Forretningsførerhonorar	106 415	100 963	108 000	110 500
Andre honorar	0	28 833	16 500	1 500
Kontorkostnad	2 275	2 003	0	0
TV/bredbånd	333 222	308 141	327 000	337 500
Andre kostnader	18 157	12 422	16 000	37 000
Sum kostnad	**1 806 054**	**1 616 392**	**1 790 140**	**1 972 440**
Driftsresultat	**226 986**	**309 050**	**259 793**	**132 456**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	29 712	13 032	0	0
Netto finansposter	**-29 712**	**-13 032**	**0**	**0**
Årsresultat	**256 699**	**322 082**	**259 793**	**132 456**

431 John Brandts vei sameierforening Org. nr. 976967607

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	14 609	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/utenomhus	0	4 004
6648 Vedlikehold dører og porter	32 455	6 050
Sum	**47 064**	**10 054**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 250	13 813
6730 Teknisk honorar	0	15 020
Sum	**14 250**	**28 833**

Konto 6714 gjelder avdelingsføring for garasjeregnskapet.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	11 152	9 074
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 600	1 680
7770 Betalingskostnader	986	1 005
7773 Omkostninger innkreving	2 419	663
Sum	**18 157**	**12 422**

Noter årsregnskap 2024 John Brandts vei sameierforening

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	720 060	685 740
3609 Leie parkering	60 912	59 832
3618 Strøm el-bil	69 314	88 072
3625 Avsetning vedlikehold asfalt	330 000	165 000
3690 Innkrevde kommunale avgifter	982 980	983 886
Sum	**2 163 266**	**1 982 530**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	75 034
3999 Andre inntekter	0	90 816
Sum	**0**	**165 850**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	**45 640**	**45 640**

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

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	140 975	129 762
6392 Containerleie/tømming	23 473	22 153
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 567	0
Sum	**167 015**	**151 915**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	538	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	375	0
6552 Driftsmateriell	339	0
Sum	**1 252**	**0**

431 John Brandts vei sameierforening Org. nr. 976967607

Resultat og balanse med noter for John Brandts vei sameierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For John Brandts vei sameierforening

Styreleder	Eva Cecilie Knudsen (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Lars Eivind Bergh-Jacobsen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Per Odd Bakke (sign.)	07.03.2025

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	767 120	250 712	1 017 832
Sum opptjent egenkapital	**767 120**	**250 712**	**1 017 832**
Sum egenkapital	**767 120**	**250 712**	**1 017 832**

Pr. 01.01.2024 hadde sameieforeningen en UB på kr 767 120 og av dette er kr 44 281 overskudd til garasjelaget..

Pr. 31.12.2024 har sameieforeningen en UB på kr 1 017 832 og av dette er kr 38 294 overskudd til garasjelaget.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7OVGB-CCHUN-T1DLE-A6FQC-PG32E-F0TNE

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i John Brandts Vei Sameierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for John Brandts Vei Sameierforening som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: 7OVGB-CCHUN-T1DLE-A6FQC-PG32E-F0TNE

Årsmelding 2024 - John Brandts vei sameierforening

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Garasjene i John Brandts vei sameierforening er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring

ASA, avtalenr 83572240. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat

innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:00 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7OVGB-CCHUN-T1DLE-A6FQC-PG32E-F0TNE

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Oppslag

Det har vært tilfeller av oppslag på garasjedørene. Sameierne er informert om at oppslagstavlen skal brukes til oppslag. Limbånd o.a. kan bli sittende igjen på dørene og lage merker.

Haugerudmorenen

Nord for sameiets område ligger et gammelt åkerareal som opprinnelig tilhørte Haugerud gård, men som i ganske lang tid har vært eid av kommunen. Det ble dyrket korn her både før og etter at sameiet ble etablert. I flere år nå har området ligget brakk.

I 2020 søkte Nobil Eiendom AS om å få bygge boliger på Snippen (Elverhøy), en gammel, fem mål stor husmannsplass som i sin tid lå under Haugerud gård, avgrenset av Sognsvannsbekken og turveien med form som en trekant (en snipp). Bak Nobil Eiendom står blant annet Jan Rune Hetle. Sameiet argumenterte mot planene. Plan- og bygningsetaten viste såpass liten entusiasme at Nobil Eiendom ikke fulgte opp søknaden.

Idrettslagene Koll og Nordberg Tennis anført av den selvsamme Jan Rune Hetle søkte i vår kommunen om å få anlegge et stort idrettsanlegg og oppføre en idrettshall på det gamle åkerområdet og de små skogteigene på hver side.

Sameiet har skrevet til kommunen og argumentert mot planene. Plan- og bygningsetaten har vært lunkne til søknaden. Hetle & Co hadde i november 2024 et møte med en av byrådssekretærene for byutvikling der det ble argumentert for planene.

Styret i sameiet på sin side har arbeidet med å samle støtte for sitt syn. Hovedbegrunnelsen fra styrets side er at åkeren og tilliggende område en av de aller siste gjenværende ubebygde delene av den store istidsmorenen som går fra Vettakollen til Grefsen, kalt Akertrinnet. Morenen har en form som gjør det lett å forestille seg hvordan den ble dannet. Styret har blant annet fått støtte av Naturvernforbundet, Berg Nordberg Sogn Tåsen vel og av professor Øyvind Hammer ved Universitetet i Oslo, som er en kapasitet innenfor kvartærgeologi. (Kvartærtiden, som vi lever i, har vart i ca. 2,6 millioner år og vært preget av istider som har kommet og gått.)

En journalist fra Nordre Aker Budstikke kom på befaring 10. desember og laget en grundig reportasje om saken.

Før jul stilte en av beboerne (Johannes Bolstad) opp for sameiet i et møte i bydelsutvalget og presenterte saken.

Åkeren har de senere årene dessverre fått et betydelig innslag av kanadagullris, opprinnelig en hageplante, og en fremmed art i norsk natur som fortrenger andre vekster.

Styret er i dialog med Naturvernforbundet, som ser på mulige tiltak for redde morenen fra å bli jevnet med jorden.

Planer om gatefest / jubileum

Sameiet fyller 40 år i år. I den forbindelse planlegger styret å avholde gatefest, lignende den som ble holdt for ti år siden. Det er innvilget støtte til festen fra USBL sitt miljøfond.

Styrets arbeid

Fibernett

Saken om fibernett har i løpet av året vært oppe både i styremøter, årsmøte samt i ekstraordinært sameiermøte 7. oktober. Tilbud fra Viken Fiber ble vedtatt akseptert i det ekstraordinære møtet. Befaring med en representant fra Viken Fiber ble gjennomført 10. desember. Fiberen skal graves ned i bakken for det meste på stuesiden av husene og føres frem til ett punkt på hvert hus og derfra etter avtale inn til den enkelte bolig på et hensiktsmessig sted. Mange sameiere var tilstede under befaringen. Der kabler til robotklippere blir kuttet, skal entreprenøren til Viken Fiber skjøte dem. Alt blir tilbakestilt til samme eller bedre standard hvis det er behov for det.

Elbillading

Styret har vurdert å sette ut innkreving av kostnad for den enkelte sameier til elbillading til et eksternt selskap. Elaway AS har gitt tilbud på tjenesten. De vil ta kr 59 i faktureringsgebyr pr ladepunkt pr måned. Det gjelder også ladepunkter som ikke bruker laderen. Styret vurderte dette som lite aktuelt og fortsetter som tidligere, nemlig ved at et av styremedlemmene, Per Odd Bakke tar seg av beregningene og sender ut krav og innbetaling til ladepunkteierne. Det kan bli aktuelt på sikt å engasjere en ekstern part til å stå for beregning og innkreving.

Asfalt

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å øke fellesutgiftene fra 1. juli 2023 med kr. 500,- pr. måned for å spare opp til å betale for utskifting av asfalten på sameiets veiareal. Planen var at asfalteringsarbeider skulle påbegynnes vår/sommer 2025.

Styret har fått fullmakt fra årsmøtet til å innhente tilbud innenfor en ramme av kr 700 000. Det er innhentet to tilbud. Endelig beslutning om aksept av tilbud tas av sameierne i årsmøtet.

Asfaltering også av garasjene har vært diskutert. Det vil i tilfelle komme i tillegg. Styret har ikke fulgt opp dette videre.

Varmepumper

En del sameiere har montert varmepumpe. Andre ønsker å montere varmepumpe. Atter andre ønsker at naboen ikke skal montere varmepumpe av frykt for støy. Derfor har sameiet vedtatt retningslinjer (sjekkliste) for varmepumper som tillates brukt og hvor de kan monteres. Retningslinjene gjelder den enkelte varmepumpe, og ikke den enkelte sameier. Det betyr at når en gammel varmepumpe skal skiftes ut, må sjekklisten fylles ut og sendes styret for godkjennelse.

Dugnad

Vårdugnaden ble gjennomført 15. mai med god innsats fra sameierne. To containere var bestilt, en til grønt og en til annet avfall. Begge ble fulle.

Høstdugnad i form av plassering av kontainer for grøntavfall ble avholdt i uke 30. Også den ble full.

Sameie John Brandts vei
Eva Cecilie Knudsen
tlf

Dato: 27.01.2025
Sted: Oslo
Tilbudet er gyldig til: 27.02.2025
Deres referanse: Eva Ceicilie Knud
Vår referanse: Sindre

Tilbud

Oppdragsadresse: John Brandts vei, Oslo

Vi viser til Deres henvendelse og har gleden av å tilby Dem følgende:

Pkt	Spesifikasjon	Enhet	Mengde		Pris		Sum
1	Agb 11 t = 40mm p-plasser og veier	m2	1600	kr	190,00	kr	304 000,00
4	Klebing	m2	1600	kr	7,00	kr	11 200,00
3	Fresing fortanning og buttskjøter	lm	150	kr	110,00	kr	16 500,00
5	Rigg av maskinlag	stk	1	kr	7 000,00	kr	7 000,00
6	Rigg av handleggerlag	stk	1	kr	5 000,00	kr	5 000,00
7	Rigg av fres	stk	1	kr	7 000,00	kr	7 000,00
8	Justering av kummer og sluk	stk	10	kr	600,00	kr	6 000,00
					Sum eksklusiv MVA:	kr	356 700,00
					MVA prosent		25 %
					MVA andel	kr	89 175,00
					inklusiv MVA til	**kr**	**445 875,00**

- Ø Tilbudet er gitt som en enhet, det kan ikke deles opp uten at det vil kunne få konsekvenser for enhetsprisene.
- Ø Alle enhetspriser er oppgitt eksklusiv merverdiavgift.
- Ø Fakturering og betalingsbetingelser netto pr. 30 dager.
- Ø Arealene må være tilgjengelig ved avtalt utførelsedag.
- Ø Vi imøteser Deres positive svar på vårt tilbud.
- Ø Dersom De har spørsmål eller kommentarer vennligst ta kontakt.
- Ø Indeksregulering foretas etter indeks "Byggekostnadsindeks for veganlegg, Asfaltering av veger"

Med vennlig hilsen
Sindre Doseth
Driftsleder
Tlf: 92212478
sindre.doseth@vk.no

Julegrantenning

Juletre og godteposer ble anskaffet og gjort i stand som i tidligere år. Gang rundt treet, sang og rop etter julenissen førte til at han tilslutt dukket opp med sekk på ryggen full av det barna ventet på. Altså en vellykket videreføring av tradisjonen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

LEVERINGSBETINGELSER FOR ASFALTARBEIDER

Dette vedlegget er å betrakte som en del av tilbudet, og beskriver nærmere utførelse og forutsetninger for arbeidet som skal gjøres. Dersom andre betingelser skal gjøres gjeldende, må det gjøres skriftlig før arbeidet igangsettes.

Klargjøring
Området må være ryddet, klargjort og fri for parkerte kjøretøy og lignende, slik at arbeidet kan gjennomføres uten hindringer. Eventuelle merkostnader p.g.a. manglende klargjøring blir fakturert kunde.

Værforbehold
Vi tar forbehold om forskjøvet oppstart og eventuelt stans av arbeidet som følge av værforhold.

Kommunale avgifter
Ved arbeid på offentlig vei, vil det tilkomme kontrollgebyr fra Oslo Kommune, etter avsluttet arbeid.

Forarbeid
Når opprettingsarbeider ikke er inkludert i tilbudet, må underlaget være jevnt og godt komprimert. Maksimal tillatt ujevnhet er 15 mm på tre meter, mens fall for overvann må være minimum 1:70.

Ugressdrepende middel
Selv om vi sprøyter mot ugress, der dette er påkrevet og inkludert i prisen, tar vi imidlertid intet ansvar for eventuelt gjennomslag av ugress.

Gjennomføring av arbeidet
Hvis ikke annet er nevnt spesielt i tilbudet, vil arbeidet bli gjennomført fortløpende og primært på dagtid. Uforutsette avbrudd og ekstra tilrigging av maskiner og utstyr faktureres ekstra.

Merforbruk av materialer
Det tas forbehold om merforbruk av materialer i forbindelse med manglende oppretting eller manglende bæreevne på eksisterende dekke. Merforbruk av slike grunner blir fakturert ekstra.

Grunnforhold
Tilbudet er gitt med forbehold om stor stein, fjell, forurenset masse og andre komplikasjoner i grunnforholdene. Vi overtar intet ansvar for skader eller setninger i dekket som skyldes utilstrekkelig bæredyktighet i underlaget og/eller uforsvarlig bruk av dekket.

Oppmåling/Sluttoppgjør
Tilbudet er basert på anslåtte mengder. Etter avsluttet arbeid foretas i fellesskap sluttbefaring med oppmåling. Om ikke annet er spesielt avtalt, er det disse oppmålte verdiene som legges til grunn ved sluttfakturering. (punktet utgår dersom det er avtalt fastpris på arbeidet)

Overtakelse/Reklamasjon
Ved sluttbefaringen må oppdragsgiver komme med eventuelle innsigelser eller reklamasjoner. Hvis ikke slike fremkommer, anses arbeidet som fullført og godkjent.
Reklamasjoner rettet mot mangler ved arbeidet må fremsettes skriftlig uten ugrunnet opphold, og senest ett år etter sluttbefaringen.

Underleverandør
Vaktmesterkompaniet AS forbeholder seg retten til å benytte underleverandører, men det er Vaktmesterkompaniet AS som til enhver tid bærer det økonomiske og juridiske ansvaret.

Gyldighet
Hvis ikke annet er skriftlig avtalt, gjelder ovennevnte leveringsbetingelser foran NS 3430.

Vaktmesterkompaniet AS Postadresse: Postboks 288, Økern - 0511 Oslo
Besøksadresse: Micheletveien 59/61 - 1081 Oslo
Fakturaadresse: Faktura @vk.no
Organisasjonsnummer: NO 911 935 589 MVA
Telefon: 23 17 22 00
WWW.VK.no

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 31.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Asfaltering

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

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

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

5.2 Forslag til vedtektsendring

Forslag til vedtak:

Punkt 5 f i vedtektene skal heretter lyde slik:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jesper Holme

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Protokoll for John Brandts vei sameierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

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

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til styrevalget 2025 er:

Styremedlem: Lars Eivind Bergh-Jacobsen *gjenvalg*

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til styrevalget 2024 er:

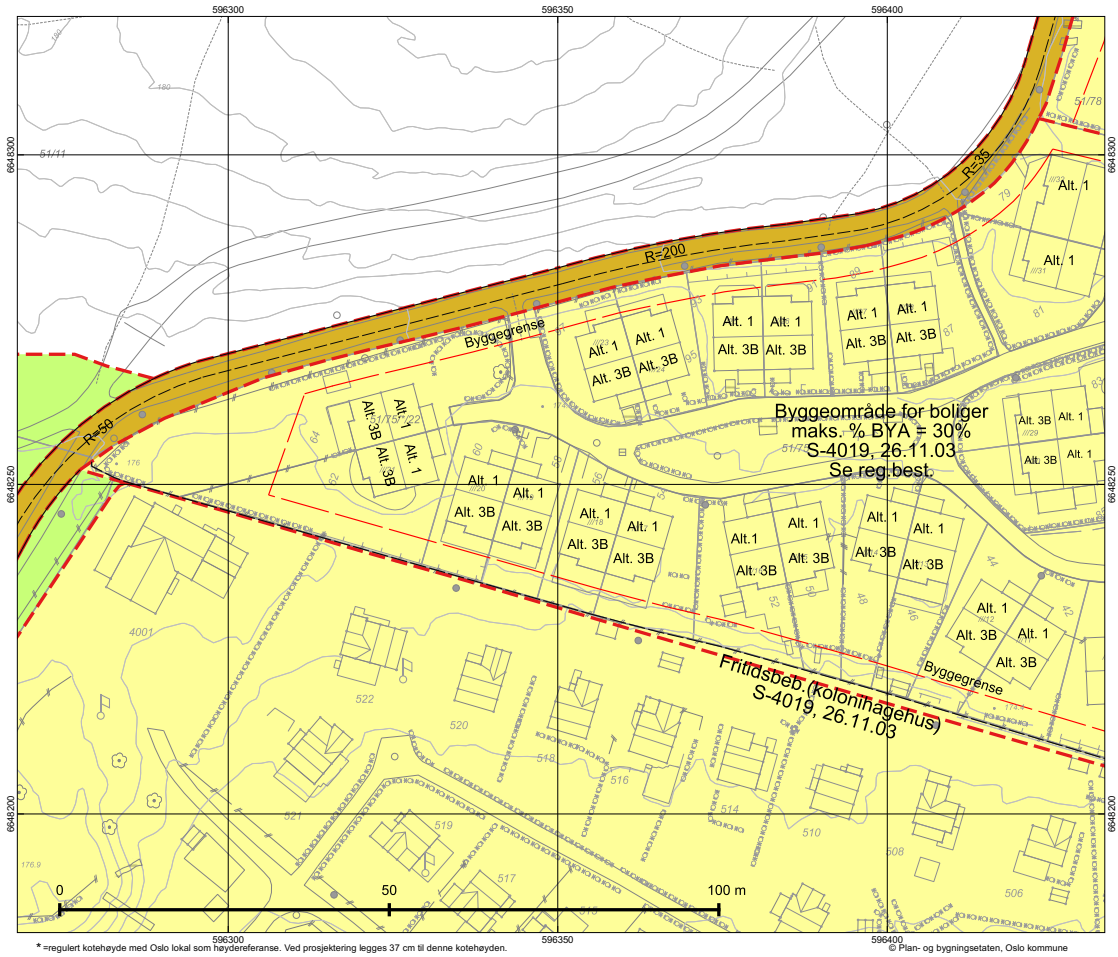
Varamedlem: Hans Christian Eriksen *gjenvalg*

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

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Pål Heming Eriksen gjenvalg
Øyvind Hafslund gjenvalg

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.11.2025
Bruker: hkn
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3
Adresse: JOHN BRANDTS VEI 58

Gnr/Bnr: 51/75
PlottID/Best.nr: 333054/ 86522972

Deres ref.: 42153/ MHV@MSNOP

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

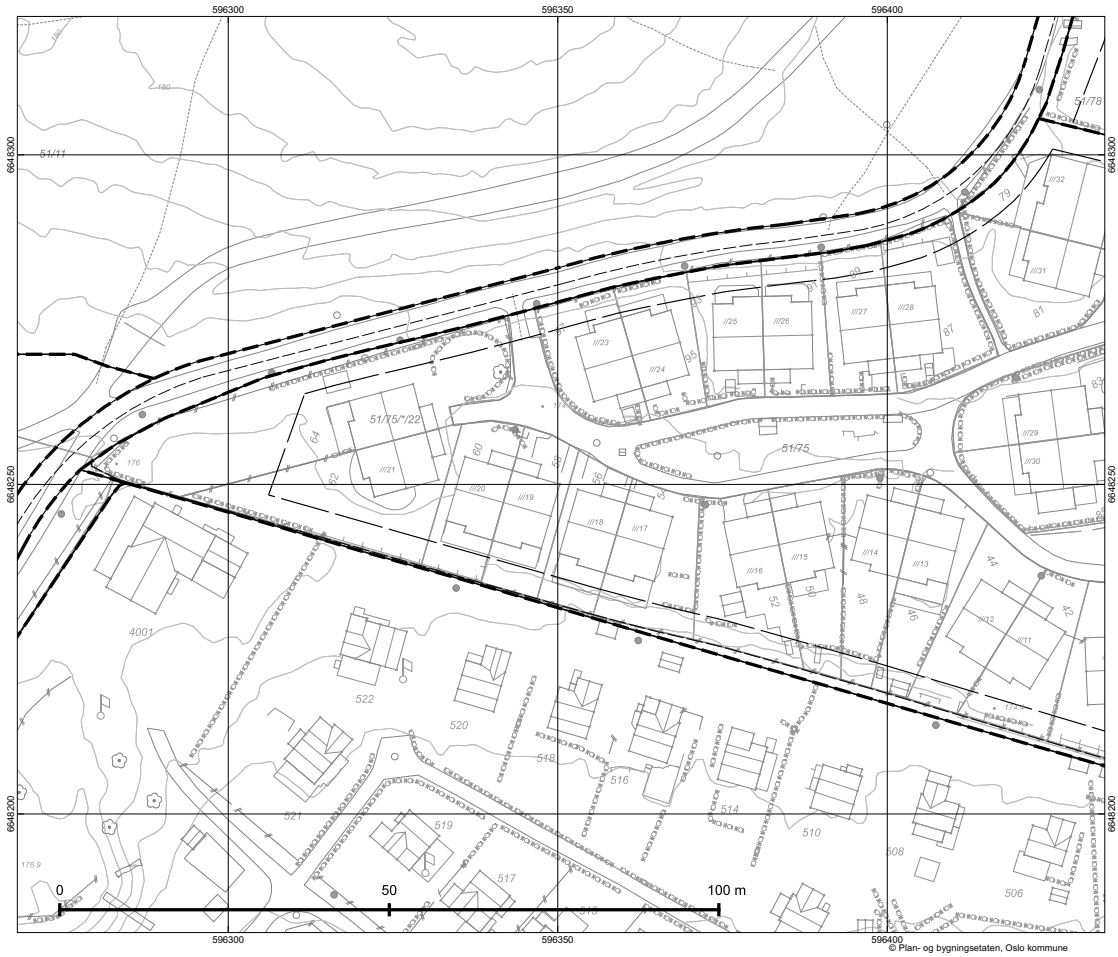
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 180 - Kolonihage
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg



Oslo

Dato: 28.11.2025
Bruker: hkn
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: JOHN BRANDTS VEI 58
Gnr/Bnr: 51/75
PlottID/Best.nr: 333054/ 86522972
Deres ref.: 42153/ MHV@MSNOP
Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:



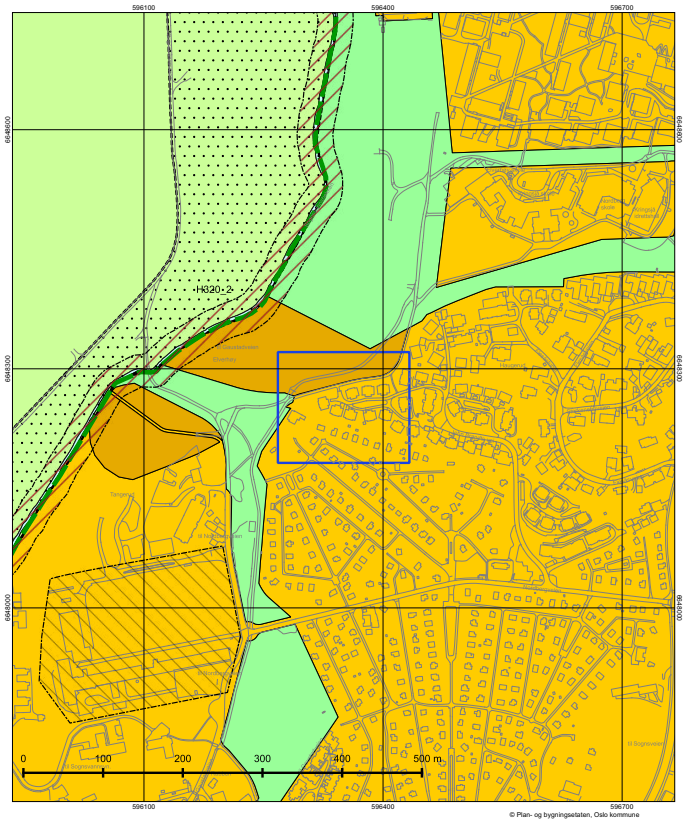
Oslo

Dato: 28.11.2025
Bruker: hkn
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: JOHN BRANDTS VEI 58
Gnr/Bnr: 51/75
PlottID/Best.nr: 333054/ 86522972
Deres ref.: 42153/ MHV@MSNOP
Kommentar:

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.



Oslo

Dato: 28.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 333054/86522972
Deres ref.: 42153/ MHV@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høyspentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Reguleringsbestemmelser for: JOHN BRANDTS VEI 21 – 97 gnr. 51og bnr.75

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket VIP 200104719 og datert 20.08.2002, revidert 04.06.2003.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
Byggeområde for boliger, fritidsbebyggelse (kolonihage)
Trafikkområde – vei
Fareområde – kraftledning

§ 3. Byggeområde for boliger
Innenfor byggegrense som vist i vedlegg 2 kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse med inntil 4,9m gesimshøyde og 7,5m mønehøyde for alternativ 1 og 3B, inntil 5,5m gesimshøyde og 8,6m mønehøyde for alternativ 2, inntil 5,5m gesimshøyde og 7,5m mønehøyde for alternativ 3A. John Brandts vei nr. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95 og 97 kan oppføre enten alternativ 1 eller 3B. John Brandts vei 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 75 og 77 kan oppføre alternativ 2. John Brandts vei 47, 49, 51, 53, 67, 69, 71 og 73 kan oppføre alternativ 3A.
Det kan oppføres maks 55 boenheter.

§ 4. FRITIDSBEBYGGELSE (KOLONIHAGEHUS)
Området underlegges de samme bestemmelser som for tilstøtende eiendom (S-2247).

§ 5. Utnyttelse
Det tillates maksimal utnyttelse på 30% BYA begrenset for hver enhet som vist i vedlegg 2 Plan- og bygningsetatens saksfremstilling.

§ 6. Plassering og høyder
Bebyggelse og utvidelsesalternativer i henhold til sakens vedlegg 2 er angitt på plankartet.

§ 7. Bebyggelsens form, farger
Materialvalg og farger skal harmonere med øvrig bebyggelse innenfor planområdet.

§ 8. Uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal skal utgjøre minst 80 m2 pr. bolig hvorav minst 10 % skal være lekearealer.

§ 9. Adkomst
Adkomst skal skje fra John Brandts vei.

§ 10. Parkering
Parkeringsdekningen skal være 1,5 plasser pr. boenhet. Parkeringen skal anlegges innenfor planområdet i garasjer under bebyggelsen, carporter og/ eller som åpen parkering. Det skal ikke anlegges parkeringsplasser i vestre del av området.

§ 11. Inneklima
Grenseverdier for inneklima skal følge rapporten "Anbefalte normer for inneklima" utarbeidet av Folkehelsa (1998)

Oslo

S-4019

Reguleringsplan med reg.best for Jon Brandts vei 21-97 Gnr. 51 Bnr 75.

Vedtaksdato: 26.11.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200104719

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200104719

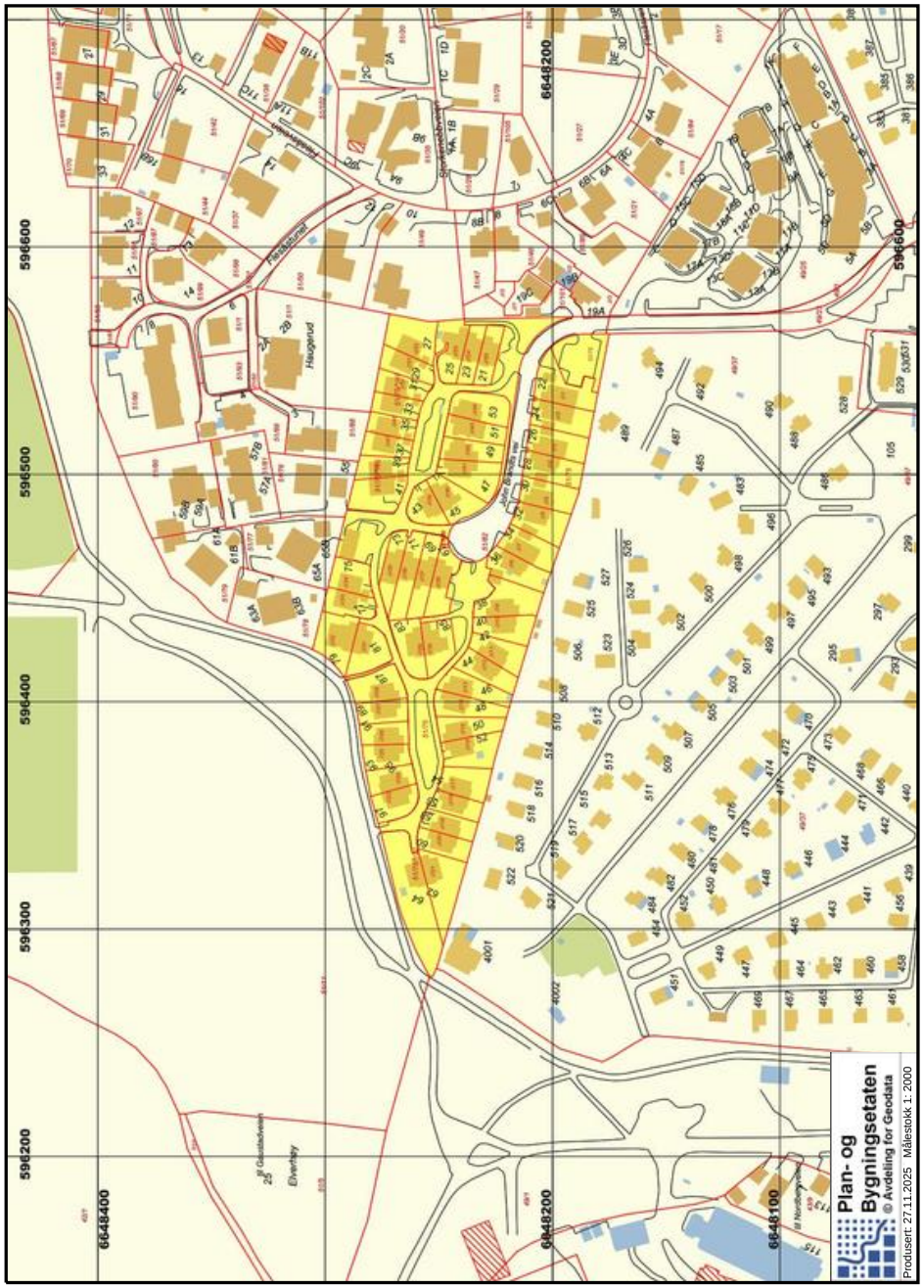
Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ragnvald Håland Svendsen
JOHN BRANDTS VEI 58

Dato: 27.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522911
8877734

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.51 BNR. 75

Vi viser til bestilling av 20251127 for JOHN BRANDTS VEI 58.

GNR. 51 BNR. 75

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.10.1984.

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

19416 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 59 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	51/1 m.fl. Haugerud felt B hus 58-60	Journalnr.	84/819
Arbeidets og bygningens art	Tomannsbolig	Innlevert	3.3.84
Byggherre	Erling Brandt Kjelsen, Vardev.,Flaskebekktj.,1450 Nesodden Trygve Brandt Kjelsen, Haugerud gård, Flesåv., Oslo 8		
Anmelder	Byggholt A/S, Bærumsveien 473, 1351 Rud		

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

For bygningssjefen.

7 MARS 1984
EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.
Vannforholdene er lorden/~~ikke lorden.~~

OSLO BYG... MOTTATT 4-03-1984

Oslo veivesen, den 2/5 84

B. Bjerkas.

Skj. B 13 Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Byplankontoret

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	51/1 m.fl. Haugerud felt B hus 58-60	Journalnr.	84/819
Arbeidets og bygningens art	Tomannsbolig	Innlevert	3.3.84
Byggherre	Erling Brandt Kjelsen, Vardev.,Flaskebekktj.,1450 Nesodden Trygve Brandt Kjelsen, Haugerud gård, Flesåv., Oslo 8		
Anmelder	Byggholt A/S, Bærumsveien 473, 1351 Rud		

OSLO BYPLANKONTOR
001870 08.MRS.84
BIL. NR. 1/3

7 MARS 1984
EKSPEDISJONEN

RJ/KV JNR: 1870/84 113,160

GNR 51 BNR 1 M.FL. HAUGERUD FELT B
HUS 58-60
BYGNINGSKONTROLLENS EKSP. AV 6.3.84.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

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

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

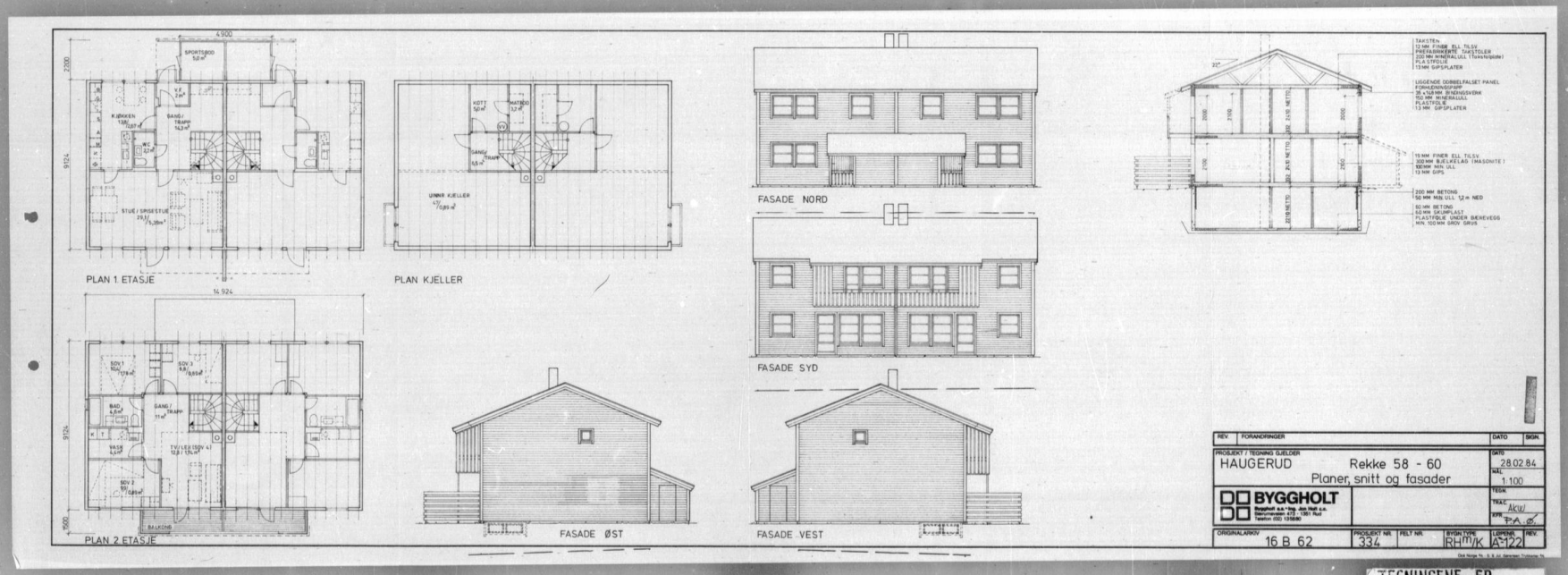
OSLO BYPLANKONTOR, DEN 27 APRIL 1984
DETALJPLANAVDELINGEN

Caspar Tornøe
distr.leder

Rolf Jansen
avd.arkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30-04-1984

Skj. B 14 A. Andvord


PLAN 1 ETASJE
PLAN KJELLER
PLAN 2 ETASJE
FASADE NORD
FASADE SYD
FASADE ØST
FASADE VEST
HAUGERUD
Rekke 58 - 60
Planer, snitt og fasader
BYGGHOLT
28.02.84
1:100
16 B 62
334
A-122
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

TINGLYST
22 JAN 1998
OSLO BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 3952

ERKLÆRING

HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES PÅ GNR. 51, BNR. 0075 I OSLO

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet eieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på eiers regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr § 2 i lov om grannegjerde.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av tomten. Kommunen har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for kommunens regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom eierens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse såfremt Oslo kommune krever dette.

Oslo kommune betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.
Eieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Dato: 22.11.97

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging

Morten Bakjord
fullm. 921

Dato: 12.6.97

John Brandts vei sameieforening:

Bård Wist
F. nr 050549 [redacted]

SOM EIER AV IDEELL HALVPART AV GNR 51 BNR 75 SNR 52 OG SOM FULLMEKTIG FOR DE ØVRIGE SEKSJONSEIERE

Margrete Fløystad
Margrete Fløystad

Doknr: 3952 Tinglyst: 22.01.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.

~~Eksisterende privat tomteareal skal gjøres til tilleggsdel til samtlige enkelte seksjoner. En liten del av fellesareal skal tillegges én seksjon (seksjon nr 1).~~
~~Garasjeplasser i garasjekjellere og fellesgarasjeanlegg skal bli tilleggsdel til de enkelte seksjoner.~~

(*) Del av fellesareal (uteareal) legges til seksjonen 1-55 som tilleggsareal i grunn.
Del av fellesareal, garasjeplass legges til seksjon 1-55 som tilleggsareal bygning. Ingen endring i sameibrøker
Seksjoner 33, 34, 45-53 får også tillagt boder fra fellesareal.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Fullmakter fra samtlige seksjonseiere til Lars Eivind Bergh-Jacobsen
Eksisterende seksjoneringstegninger
Opprinnelig kart (fra 1984) over feltet i A4 og A3 med grenser mellom private tomtearealer inntegnet. Endring i forhold til opprinnelige grenser for seksjon 1 er markert.
Kopi av vedtak i sameiets årsmøte 3. mai 2022 der reseksjonering og salg av del av fellesareal til snr 1 ble vedtatt.
Tegninger av garasjekjellere og fellesgarasje
Rekvisisjon av oppmålingsforretning

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt 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) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen 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 reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
17.12.22	

(*) Rettet opp eller samtykke fra Statens, Eivind Bergh-Jacobsen, 20.3.23

Plan- og bygningsetaten 22.3.23

TEKNISK FAGAVDELING

RETTSAVDELINGEN

Søknad om reseksjonering

Til kommunen/rekvirenten (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	Kim Lien Uuk/48069828

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
John Brandts vei sameierforening v/L.E. Bergh-Jacobsen	976 967 607	976 967 607	91129155

Adresse	Postnummer	Poststed
Postboks 8944 Youngstorget	0028	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	51	75	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se vedlegg	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, 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	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
(*)		SE VEDLEGG	
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
17.12.22	

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen 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

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1 - 55	Oslo, 17.12.22		Lars Eivind Bergh-Jacobsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
			etter fullmakt fra samtlige
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	SE VEDLEGG Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	[redacted]	jenta navn med blokkbokstaver
35	Oslo, 20.03.23		
Seksjonsnummer	Sted og dato		jenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
17.12.22	

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen 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

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1 - 55	Oslo, 17.12.22		Lars Eivind Bergh-Jacobsen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
			etter fullmakt fra samtlige
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
17.12.22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

Tillegg til søknad om reseksjonering VEDLEGG TIL PUNKT 4.

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
2	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
3	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
4	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
5	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
6	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
7	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
8	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
9	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
10	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
11	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
12	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
13	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
14	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
15	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
16	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
17	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
18	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
19	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
20	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
21	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
22	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
23	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
24	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
25	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
26	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
27	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
28	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
29	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
30	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
31	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
32	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
33	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
34	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
35	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
36	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
37	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
38	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
39	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
40	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
41	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
42	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
43	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
44	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 17.12.22		Eva Cecilie Knudsen
Oslo, 17.12.22		Per Odd Bakke
Oslo, 17.12.22		Lars Eivind Bergh-Jacobsen

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

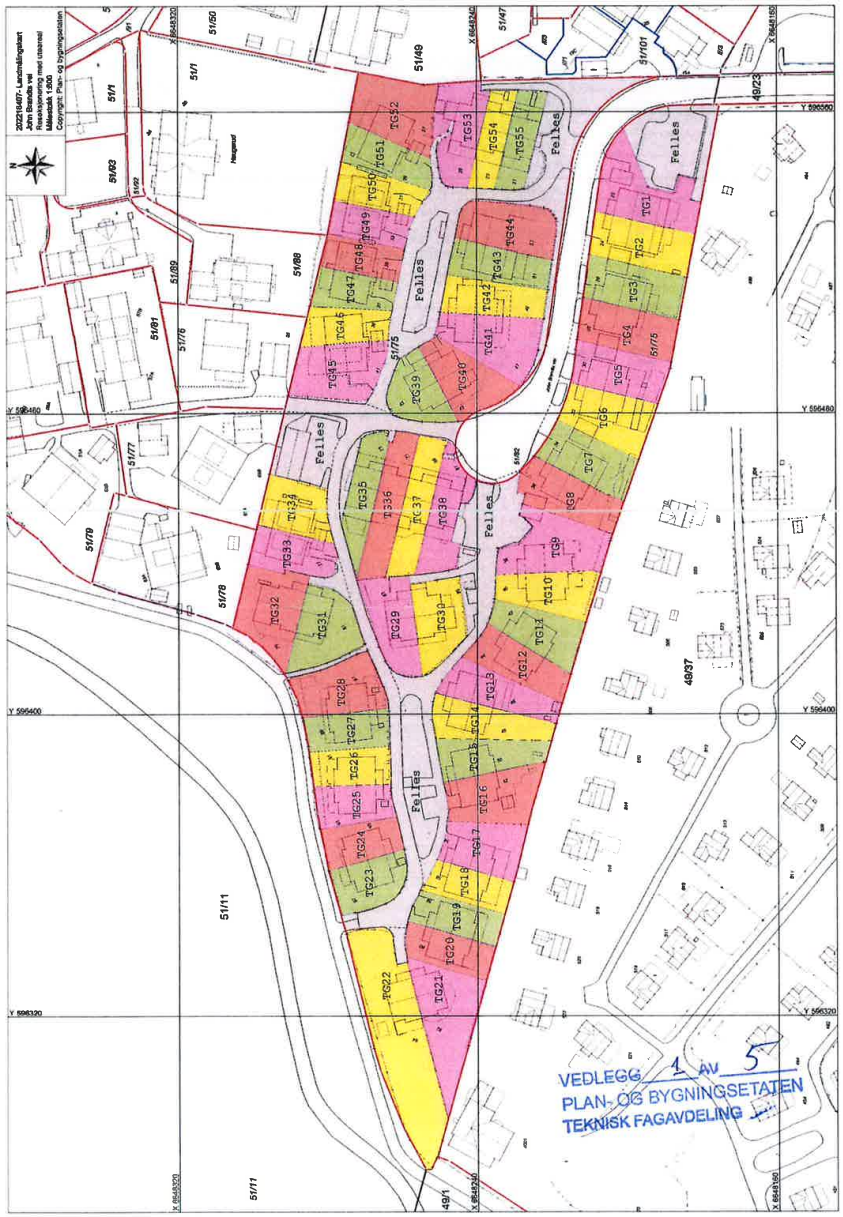
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	51	75		1-55

Dato	Underskrift	Stempel
27/3-23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
17.12.22	



45	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
46	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
47	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
48	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
49	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
50	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
51	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
52	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
53	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
54	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
55	B	Eierbrøken er uendret, telleren er 1	BG
		Nevner = 55	

Dato: 17.12.22 Underskrift:

Garasjeplasser John Brandts vei sameie

Garasje under nr 67 til 73

Husnr	Snr	Dør	Snr	Husnr
42	11		30	85
44	12		29	83
46	13		27	89
48	14		26	91
50	15		25	93
52	16		24	95
54	17		23	97
56	18		10	40
58	19		38	67
60	20		37	69
62	21		36	71
64	22		35	73

Port

Garasje mellom nr 75 og 41

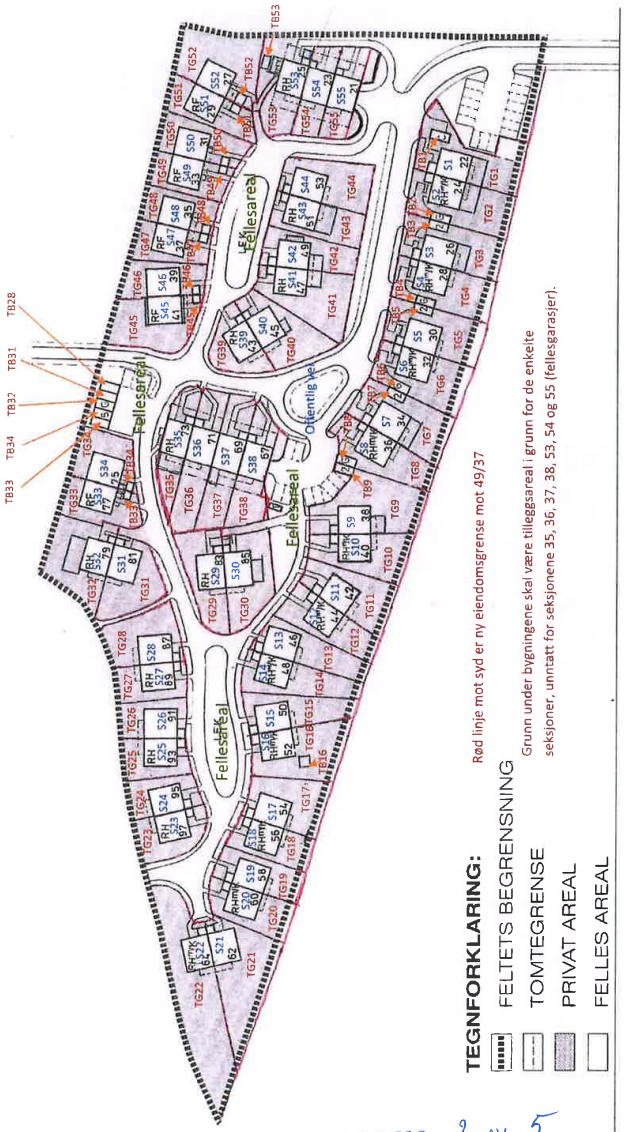
Snr	33	34	32	31	28
Husnr	77	75	79	81	87

Garasje under nr 21 til 25

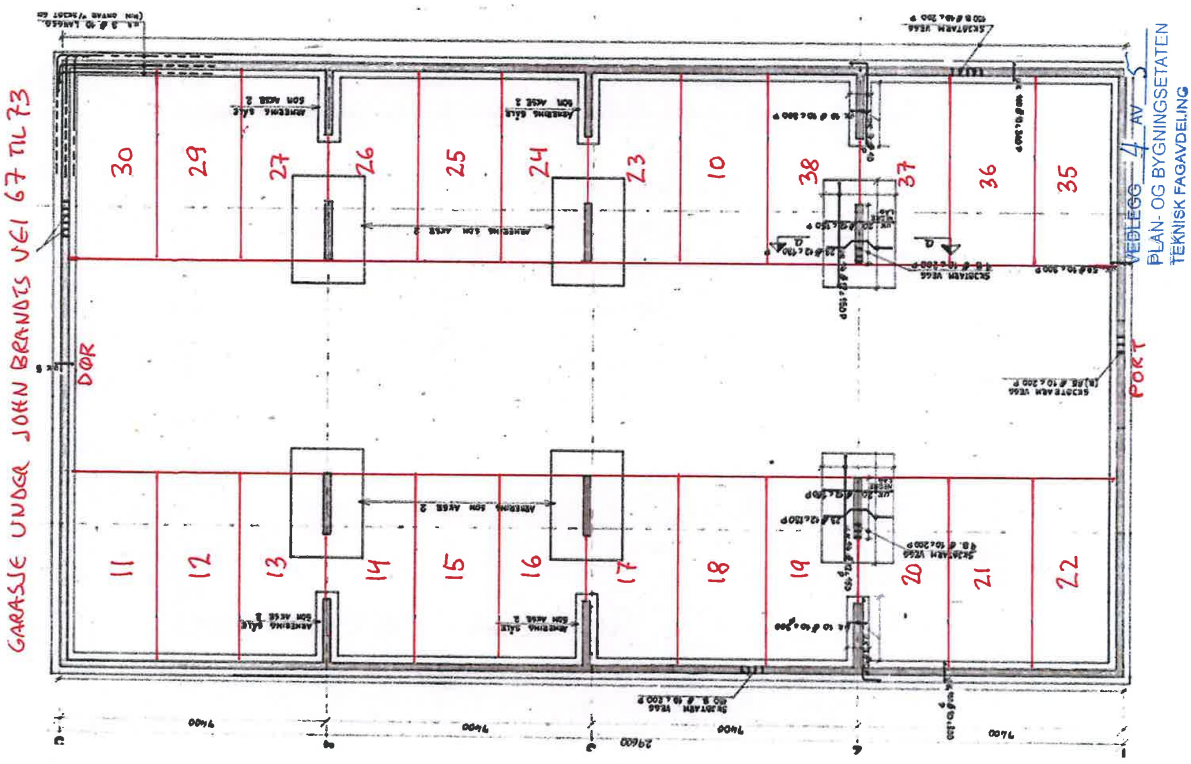
Husnr	Snr	Dør	Snr	Husnr
39	46		47	37
41	45		48	35
43	39		49	33
45	40		50	31
47	41		51	29
49	42		52	27
51	43		53	25
53	44		54	23
Sameiet	Felles		55	21

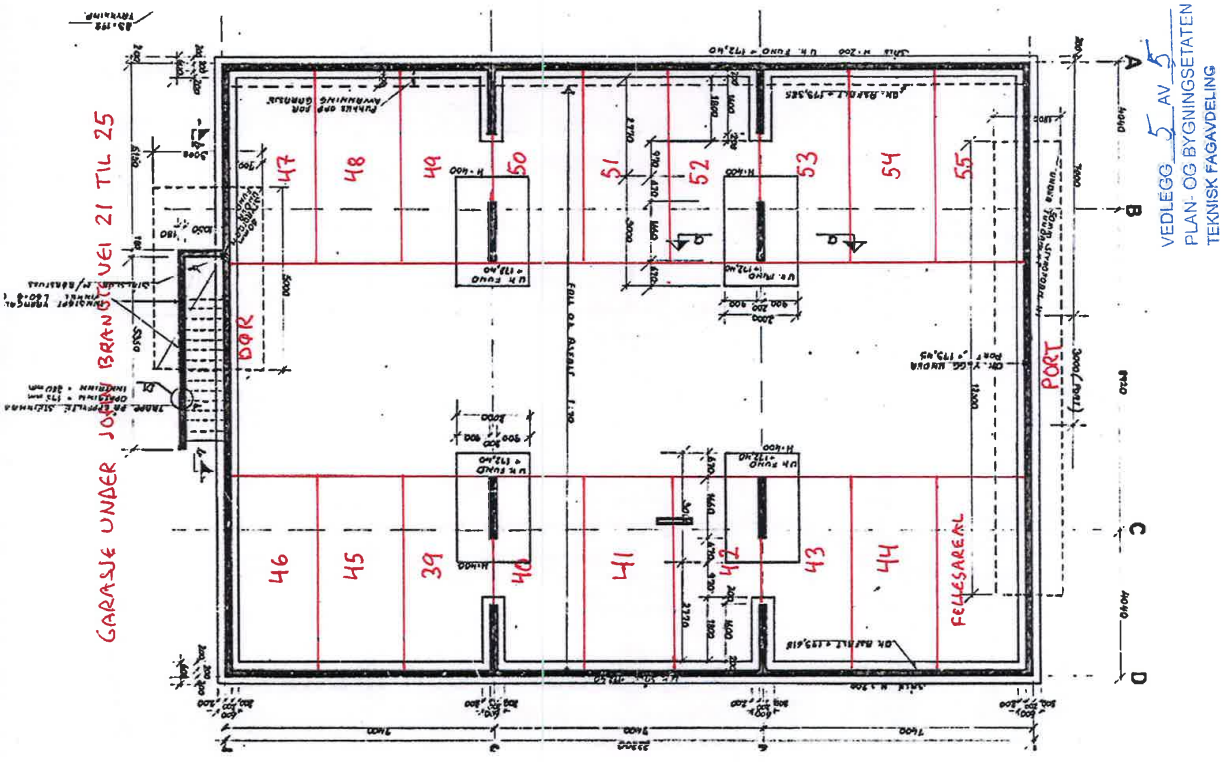
Port

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


GARASJE UNDER JOHN BRANDTS VEI 67 TIL 73
DØR
PORT
30
29
27
26
25
24
23
10
38
37
36
35
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

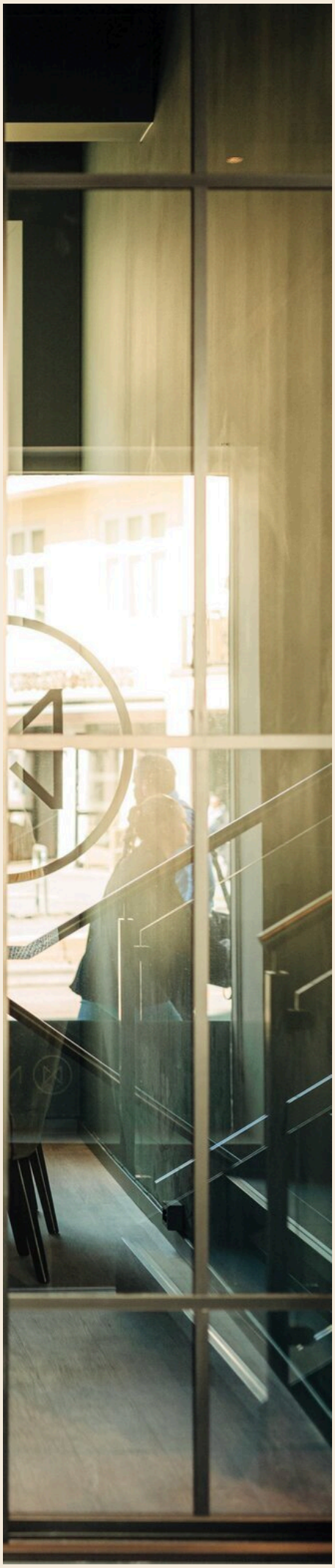

GARASJE UNDER JOHN BRANDTS VEI 21 TIL 25
DØR
PORT
FELLESAREAL
47
48
49
50
51
52
53
54
55
46
45
39
40
41
42
43
44
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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: 23-0284/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: John Brandts vei 58 0860 OSLO
Matrikkel: Gnr 51, bnr 75, snr 19 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674