



**PRIVATMEGLEREN**  
PANORAMA

**JONSOKVEIEN 9 B**

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon om sameiet

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste


Budskjema

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jonsokveien 9 B, 1182 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 149, bnr. 147, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m<sup>2</sup> BRA-i: 151 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 13722-3371

Eiendomsverdi ref nr: ZA1224

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontakinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



Medlem av  
**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som ny, pen og med lite eller ingen bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør ut i oppgangen. Egen ytterdør, i tillegg, på forsiden av bygget med sidefelt i glass. Dørene har elektroniske dørlåser. Balkongdør (skyvedør) med glassfelt. Terrassedør med glassfelt.

Terrasse i betong. Balkongkasser i stål fungerer som rekkverk. Gulvet er flislagt. Terrassen er på ca. 18,5 m<sup>2</sup>. Det er lys og stikkontakt på terrassen. I tillegg er det en pergola med tak som kan åpnes/stenges ved behov. Det er screens på den ene veggen og levegg på baksiden mot veien.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 10 m<sup>2</sup>. Det er lys og stikkontakt på balkongen. Det er også montert screens som solskjerming.

Balkongen og terrassen er omtrent vestvendt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Halvflis over benkeskap på kjøkkenet. Himling: Råbetong og spiler. Betongdragere i det meste av leiligheten. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført tilfeldige stikkmålinger med laservater. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Gasspeis i stuen tilkoblet fellesanlegg for gass. Det er opplyst at peisen fungerer som den skal og den er også testkjørt på befaringen. Det er inngått avtale om årlig ettersyn av fellesanlegget mellom sameiet og leverandør (ref. eier).

Innerdører i eik. Kombinasjon av skyvedører og sidehengslede dører.

Oppvarming: Det er montert elektrisk gulvvarme på badene og på vaskerommet. Eier opplyser at det er vannbåren gulvvarme i stuen, soverommene, gangen, omkleddingsrommet og kjøkkenet. Gasspeis i stuen. Det er opplyst at alle varmekilder fungerer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (soverom):

Flislagt bad med nedsenket dusjnise og innfellbare dusjdører, dobbel servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett.

Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Bad (gang):

Flislagt bad med nedsenket dusjnise og dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og trommel under benkeplate. Utslagsvask i benkeplate med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet.

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under dører.

Hulltaking er ikke utført.

I dette tilfellet er det bestemt at hulltaking ikke skal utføres, men eier åpner for at det kan utføres i ettertid hvis interessenter ønsker dette utført. Det er viktig at potensielle kjøpere merker seg dette siden hulltaking er et krav i forskriften Tryggere bolighandel. Hulltaking utføres derfor på forespørsel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt oppvaskkum og Quooker ett greps svingbart blandebatteri med mulighet for kokende vann rett i springen. Induksjon koketopp med innebygget kullfilteravtrekk. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Vinskap i full høyde. Integriert kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Ventilator med kullfilter integrert i koketoppen. Utblåsning i sokkellist.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rørstusser trukket ut av veggen i benkeskapet med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet.

Omkleddingsrom: Rørskap med samlestocker og stoppekraner til både vannbårent varmeanlegg og forbruksvann. Det er drengåpning inne i skapet for avvenning av eventuelt lekkasjevann fra anlegget ut på baderomsgulvet i tiliggende bad (i gang).

# Beskrivelse av eiendommen

Begge badene: Rørstusser trukket ut av veggen i servantskap med stoppekraner. Skjult anlegg forøvrig.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i omkleddingsrom, vaskerom og bad. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Gulvmonterte tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene.

Gang: Nibe avtrekksvarmepumpe som gir varme, varmtvann og ventilasjon i leiligheten. Varmepumpen har en innebygd varmtvannsbereder. Det er opplyst at varmepumpen fungerer som den skal.

Luft til luft varmepumper på to soverom. Én utedel, to innedeler. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Det er bestilt service på anlegget som skal utføres i mai 2026.

Sikringssskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 18 kurser. Hovedbryter på 63 A.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

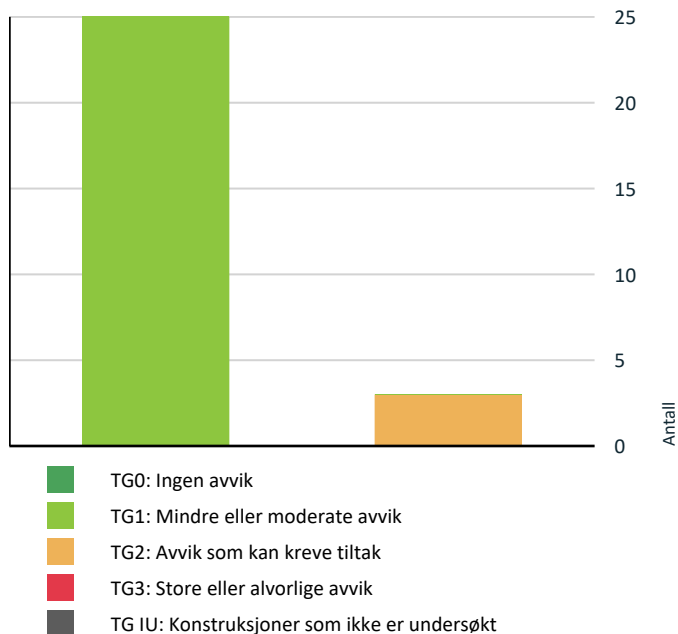
**Lovlighet** [Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad (soverom) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad (gang) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2023

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som ny, pen og med lite eller ingen bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør ut i oppgangen. Egen ytterdør, i tillegg, på forsiden av bygget med sidefelt i glass. Dørene har elektroniske dørlåser.

Balkongdør (skyvedør) med glassfelt. Terrassedør med glassfelt.

Alle dørene er fra byggeår.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse i betong. Balkongkasser i stål fungerer som rekkverk. Høyden på kassene er ca. 40 cm. Gulvet er flislagt. Terrassen er på ca. 18,5 m<sup>2</sup>. Det er lys og stikkontakt på terrassen.

I tillegg er det en pergola med tak som kan åpnes/stenges ved behov. Det er screens på den ene vegg og levegg på baksiden mot veien.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har plattning i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom åpning utløp på kortsiden. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Balkongen er på ca. 10 m<sup>2</sup>. Det er lys og stikkontakt på balkongen. Det er også montert screens som solskjerming.

Balkongen og terrassen er omtrent vestvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde lenger bak i rapporten.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Halvfliis over benkeskap på kjøkkenet. Himling: Råbetong og spiler. Betongdragere i det meste av leiligheten. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført tilfeldige stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Gasspeis i stuen tilkoblet fellesanlegg for gass. Det er opplyst at peisen fungerer som den skal og den er også testkjørt på befaringen. Det er inngått avtale om årlig ettersyn av fellesanlegget mellom sameiet og leverandør (ref. eier).

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innerdører i eik. Kombinasjon av skyvedører og sidehengslede dører.

## Oppvarming

#### Beskrivelse

Det er montert elektrisk gulvvarme på badene og på vaskerommet. Eier opplyser at det er vannbåren gulvvarme i stuen, soverommene, gangen, omkleddingsrommet og kjøkkenet. Gasspeis i stuen. Det er opplyst at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD (SOVEROM)

#### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flislagt bad med nedsenket dusjnise og innfellbare dusjdører, dobbel servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

## 2. ETASJE > BAD (SOVEROM)

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på veggene. Panelhimling med downlights.

## 2. ETASJE > BAD (SOVEROM)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 26 mm. Høyde på terskel er ca. 12 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

#### Vurdering av avvik:

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

Punktsjekk med vater viser fall mot sluket på det meste av gulvet, men det måles svakt motfall under servanten og midt på gulvet (utenfor dusjen).

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.



Kontroll med digitalt vater under servanten.

## 2. ETASJE > BAD (SOVEROM)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Slukrenne med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk.

## 2. ETASJE > BAD (SOVEROM)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med dobbel servant og underskap med ett greps blandebatterier. Dusjhjørne med dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Bevegelsessensor åpner og lukker dolokket. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

## 2. ETASJE > BAD (SOVEROM)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

## 2. ETASJE > BAD (SOVEROM)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført.

I dette tilfellet er det bestemt at hulltaking ikke skal utføres, men eier åpner for at det kan utføres i ettertid hvis interessenter ønsker dette utført. Det er viktig at potensielle kjøpere merker seg dette siden hulltaking er et krav i forskriften Tryggere bolighandel. Hulltaking utføres derfor på forespørsel.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD (GANG)

### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt bad med nedsenket dusjnische og dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

## 2. ETASJE > BAD (GANG)

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på veggene. Panelhimling med downlights.

## 2. ETASJE > BAD (GANG)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnische. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 11 mm. Høyde på terskel er ca. 22 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Punktsjekk med vater viser fall mot sluket inne i dusjen. Utenfor dusjen måles det svakt motfall flere steder, blant annet rundt drengåpningen fra rørskapet som er montert i garderoben ved siden av.

Kravet til høydeforskjell på 25 mm. er forankret i veiledningen til byggt teknisk forskrift. Hvis membran er lagt opp bak/under terskel er kravet til høydeforskjell ivaretatt, men dette vites ikke. (Fotlist ved terskel er ikke fjernet på befaringen).

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

## 2. ETASJE > BAD (GANG)

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Slukrenne med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk.

## 2. ETASJE > BAD (GANG)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

## 2. ETASJE > BAD (GANG)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekkventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

## 2. ETASJE > BAD (GANG)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført.

I dette tilfellet er det bestemt at hulltaking ikke skal utføres, men eier åpner for at det kan utføres i ettertid hvis interessenter ønsker dette utført. Det er viktig at potensielle kjøpere merker seg dette siden hulltaking er et krav i forskriften Tryggere bolighandel. Hulltaking utføres derfor på forespørsel.

## 2. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og trommel under benkeplate. Utslagsvask i benkeplate med ett greps blandebatteri. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte veggflater. Betonghimling.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punksjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 24-25 mm. Høyde på terskel er ca. 21 mm.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.



Sluk.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med utslagsvask i benkeplate. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingspalte under dører.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført.

I dette tilfellet er det bestemt at hulltaking ikke skal utføres, men eier åpner for at det kan utføres i ettertid hvis interessenter ønsker dette utført. Det er viktig at potensielle kjøpere merker seg dette siden hulltaking er et krav i forskriften Tryggere bolighandel. Hulltaking utføres derfor på forespørsel.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt oppvaskkum og Quooker ett greps svingbart blandebatteri med mulighet for kokende vann rett i springen. Induksjon koketopp med innebygget kullfilteravtrekk. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Vinskap i full høyde. Integrert kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med kullfilter integrert i koketoppen. Utblåsning i sokkellist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsøsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innelima.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vannrør kjøkken: Rørstusser trukket ut av veggen i benkeskapet med stoppekraner. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet.

Omkledningsrom: Rørskap med samlestokker og stoppekraner til både vannbårent varmeanlegg og forbruksvann. Det er drengåpning inne i skapet for avrenning av eventuelt lekkasjevann fra anlegget ut på baderomsgulvet i tiliggende bad (i gang).

Begge badene: Rørstusser trukket ut av veggen i servantskap med stoppekraner. Skjult anlegg forøvrig.



Rørskap med stoppekraner.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen gjelder interne rør.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i omkleddingsrom, vaskerom og bad. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Gulvmonterte tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingspalter under dørene.

Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert i egne poster.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Gang: Nibe avtrekksvarmepumpe som gir varme, varmtvann og ventilasjon i leiligheten. Varmepumpen har en innebygd varmtvannsbereider. Det er opplyst at varmepumpen fungerer som den skal.

Luft til luft varmepumper på to soverom. Én utedel, to innedeler. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal. Det er bestilt service på anlegget som skal utføres i mai 2026.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Se pkt. om varmesentral.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig kursoversikt. 18 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2023 Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

#### Vurdering av avvik:

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

Terrasse: Rekkverk/blomsterkasse er målt til ca. 40 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

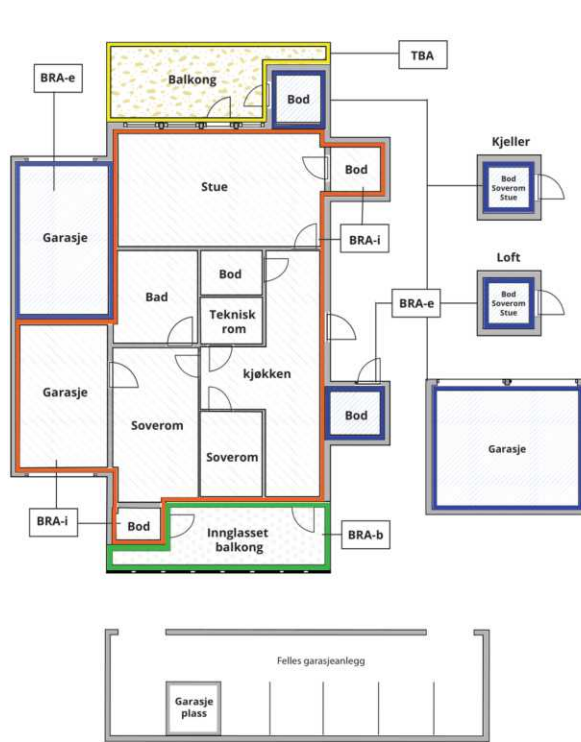
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	151			151	28
Kjeller		15		15	
<b>SUM</b>	<b>151</b>	<b>15</b>			<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad (soverom), bad (gang), entré, kjøkken, 3 soverom, stue, omklingsrom, vaskerom		
Kjeller		2 kjellerboder	

### Kommentar

Heisen er medtatt i arealet.

Litt varierende himlingshøyde. Ca. 2,64 m. i stuen på det høyeste. Under betongdragerne er det ca. 2,42 m.

Terrasse (TBA) avrundet til 18 m<sup>2</sup>. Balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>.

2 kjellerboder (BRA-e) avrundet på ca. 13 og 2 m<sup>2</sup>. Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan i prinsippet omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har 3 p-plasser i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. En plass er ca. 279 cm. bred. Det to andre plassene er ikke merket opp, men er på ca. 290 cm. Det er montert elbilladere på alle tre plasser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt bygg i 2023. (Brukstillatelse).

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Erik Øyum Eskil Hansen og Inger Kristin Lynes	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	147	0	2	2172 m <sup>2</sup>	Planinnsyn	Eiet

### Adresse

Jonsokveien 9 B

### Hjemmelshaver

Hansen Eskil, Lynes Inger Kristin

### Eierandel

1 / 6

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Ekeberg i Oslo. Kort vei til Ekebergsletta, marka, skole og barnehager. Nærmeste matbutikk er Spar Simensbråten. Godt utbygget kollektivtilbud med hovedvekt på buss. Nærmeste T- bane går fra Ryen.

### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringplan S-4220.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZA1224>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Jonsokveien 9B

Nabolaget Simensbråten - vurdert av 165 lokalkjente



## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




## SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	8 min  0.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	18 min  1.5 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	23 min  1.9 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	5 min  2.2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	19 min  1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min  3.4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	9 min  3.9 km

## OFFENTLIG TRANSPORT

 Simensbråten Linje NC2, 23, 34, 34X	6 min  0.5 km
 Brattlikollen Linje 1, 4	15 min  1.2 km
 Holtet Linje 13, 19	24 min  2 km
 Bryn stasjon Linje L1	7 min  3.9 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min  5.7 km

## BARNEHAGER

Vårveien barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min  0.5 km
Bauneveien barnehage (1-6 år) 102 barn	10 min  0.8 km
Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 132 barn	10 min  0.8 km

## DAGLIGVARE

Spar Simensbråten	6 min 
Rema 1000 Ryen	17 min 



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

## VARER/TJENESTER

📦 Manglerud Senter	23 min	🚶
🏪 Ditt apotek Kværnerbyen	25 min	🚶
🍷 Manglerud Vinmonopol	23 min	🚶

## SPORT

⚽ Ekeberg skole	9 min	🚶
⚽ Ekebergsletta	15 min	🚶
🏊 SATS Ryen	21 min	🚶
🏊 EVO Ryen	22 min	🚶

«Godt sted å bo. I byen, på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået

Lite støynivå 93/100

### Turmulighetene

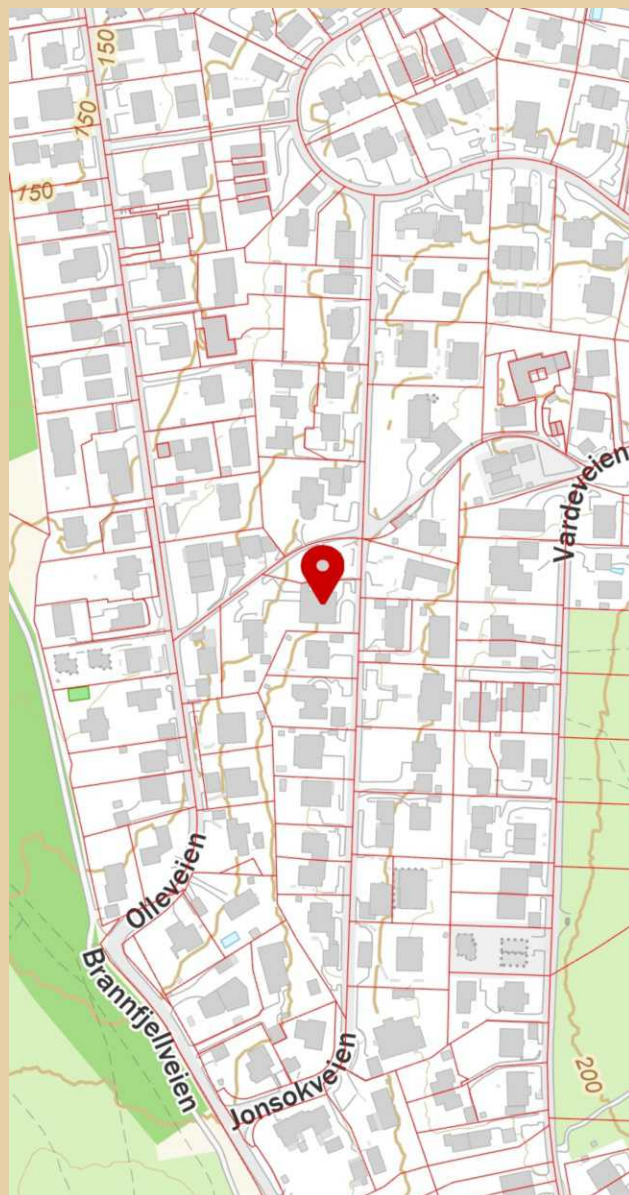
Nærhet til skog og mark 91/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260251
Adresse	Jonsokveien 9 B		
Postnr.	1182	Sted	OSLO
Selgers navn	Eskil Hansen		
Selgers navn	Inger Kristin Lynes		

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

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

03.11.21

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

##### Polise/avtalenr.:

5577624

#### Våtrom

Initialer selger:

E H  
I K

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nei  Ja

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

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

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

Endret fall og bom i fliser

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

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Utbygger (Høyden Prosjekt AS) som også bor i huset har dette.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

Nei  Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

Nei  Ja

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

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

**Vann/Avløp/Rør**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

Initialer selger:

E H  
I K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

## Yttertak

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

Nei  Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei  Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

Initialer selger:

E H  
I K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei  Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei  Ja

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

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

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

innjustering og regulering

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

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura

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

Nei  Ja

**Av hvem?:**

FOSSUM & KRISTIANSEN ASHans-Erik Fossum

Initialer selger:

E H  
I K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

## Oljetank

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei  Ja

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

Initialer selger:

E H

I K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Ferdigattest

### Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

### Andre relevante forhold

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

### Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger:

E H  
I K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 18.05.2026

Signert av Eskil Hansen

Signert av Inger Kristin Lynes

Initialer selger:

E H  
I K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## VEDTEKTER FOR

### Eierseksjonssameiet Jonsokveien 9B og Briskeveien 3

Vedtektene er lovlig fastsatt av årsmøte i sameiet, og er sist godkjent den 13.1.2025

#### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er: Eierseksjonssameiet Jonsokveien 9b og Briskeveien 3

Sameiet består av eiendommen gnr. 149 bnr. 147 i Oslo kommune.

Sameiet består av 4 seksjoner hvor alle er boligseksjoner.

Seksjon 1 (bolig), sameiebrøk 1/6 del

Seksjon 2 (bolig), sameiebrøk 1/6 del

Seksjon 3 (bolig), sameiebrøk 1/6 del

Seksjon 4 (bolig), sameiebrøk 3/6 del.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, kommer frem av seksjoneringsbegjæring og reseksjoneringsbegjæring med vedlegg som tinglyses i februar 2025.

#### 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

#### 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

#### 4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### 5. Særlige rettigheter for seksjon 4

Seksjonseier til seksjon 4 kan velge å beholde dagens bolig i Briskeveien 3 og eventuelt benytte resterende tilgjengelige kvadratmeter i henhold til enhver tids gjeldende bestemmelser om utnyttelsesgrad i reguleringsplan. Seksjonseier (til seksjon 4) er selv ansvarlig for å få godkjent et

eventuelt nytt hus/garasje på eiendommen. Jonsokveien 9b inngår i beregningsgrunnlaget for hele eiendommen.

Ev. nytt bygg/ombygging av seksjon 4

Dersom seksjonseier 4 ønsker å gjøre større endringer av eiendommen gjelder følgende bestemmelser:

Nytt hus skal ikke overstige kote + 182,66 (parapet) de første 28 meter målt fra Briskeveien.

Godkjennbart heisoppbygg over dette kan aksepteres (antatt kote +183,44).

Et eventuelt nytt hus syd for dagens Briskeveien 3 kan bygges i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser, også når det gjelder høyde.

Seksjonseier 4 kan ikke bygge lenger nord enn tegnet plassering av tidligere godkjent hus 2 (stiplet gul linje).



Seksjonseier 4 er selv ansvarlig for alle videre godkjenninger, og bærer alle kostnader forbindelse med utvikling av Briskeveien 3.

Alle hjemmelshavere til seksjon 1 til 3 plikter å respektere disse rettighetene og når det er nødvendig aktivt bidra til nødvendige vedtak i eierseksjonssameiet og signaturer m.v. ovenfor offentlig myndigheter i den utstrekning det er nødvendig for å utvikle eiendommen.

Alle hjemmelshavere plikter å medvirke til at eiendommen resekjoneres etter eventuell utvikling.

Seksjon 4 kan skilles ut med eget gårds- og bruksnummer dersom seksjonseier ønsker. Øvrige seksjonseier kan ikke nekte dette uten saklig grunn. Rettigheter til bruk av parkeringsanlegg og nødvendig fellesareal hjemles tilsvarende det seksjonseier 4 har i utgangspunktet.

## 6. Vedlikehold - seksjonseiere 1, 2 og 3 av seksjon 1, 2 og 3

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- b) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- c) varmekabler, membran og sluk
- d) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- e) innvendig vinduer

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Seksjon 1,2 og 3 har ikke noe ansvar for vedlikehold av seksjon 4.

## **7. Vedlikehold - seksjonseier 4 av seksjon 4**

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

Seksjonseier 4 har intet ansvar for vedlikehold i seksjon 1, 2 og 3 bortsett fra andel av vedlikehold av garasjeanlegg.

## **8. Parkering**

Parkeringsplasser inne og ute er i teorien felles, men ikke i praksis. Se fordeling under. Seksjonseiere kan overdra parkeringsplasser til andre seksjoner, men kan ikke selges ut av sameiet. Parkeringsplasser innendørs øremerkes den enkelte seksjonseier med strømuttak koblet mot aktuell seksjon.

Seksjonseier disponerer ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

P-plasser innvendig øremerkes følgende seksjoner:

- P1 til seksjon 3
- P2 til Seksjon 3
- P3 til Seksjon 4
- P4 til Seksjon 1
- P5 til Seksjon 2
- P6 til Seksjon 2
- P7 til Seksjon 2

P-plasser ute, se eget vedlegg

Se pkt 10. om fordeling av kostnader.

### *Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne*

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren 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. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

## **9. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

## **10. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken jfr vedtektenes pkt 1, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet.

### *Felleskostnader til standardheving, drift og vedlikehold*

Seksjonseier nr. 1, 2 og 3 betaler for Jonsokveien 9b, andel av parkeringskjeller, andel av felles parkering utvendig, andel av privat vei og andel av tilliggende areal til Jonsokveien 9b..

Seksjonseier 4 /Briskeveien 3 betaler for andel av parkeringskjeller, andel av felles parkering utvendig, andel av privat vei og av tilliggende areal til Briskeveien 3.

Fellesutgifter som påhviler alle seksjoner så som drift/vedlikehold av privat vei (inkl. snøsmelteanlegg i Briskeveien), gebyrer utlignet på hele eiendommen etc., fordeles seg med 25% på hver seksjon.

Kostander til drift av vei utenom drift av varmekabel i 10 år, relaters til fordeling i veilaget. For tiden dekker seksjon 1,2,3,4 og Olleveien 22E til sammen 60% av disse kostnadene.

Fellesutgifter til garasjeanlegg og varmekabel fra Briskeveien til felles garasjeport fordeles med en lik andel på hver disponent av P plass (14,3% pr plass).

Alle seksjonseiere må forholde seg lojalt til bestemmelser som fattes i styret i «veilaget Briskeveien».

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

#### *Veilaget Briskeveien*

Veilaget Briskeveien drifter den private Briskeveien fra Olleveien til Jonsokveien. Andel av utgifter fordeles mellom sameiet Jonsokveien 22 (5 enheter) og Jonsokveien 9B / Briskeveien 3. Driften av varmekabel i Briskeveien skal dekkes de første 10 årene av sameiet Jonsokveien 9B og Briskeveien 3. Etter 10 år fordeles kostnader på alle sameiere i Veilaget etter gjeldene fordelingsnøkkel.

## 11. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier:

- For felles garasjeanlegg og varmekabel fra Briskeveien til felles garasjeport med 14,3 % pr disponert plass.
- For felles uteområde 25 % for hver av seksjonene.

#### *Tegningsutsnitt*

Tegning viser areal for de enkelte seksjoner disponere og har ansvar for.



## 12. Årsmøtet

### 12.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 12.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. Samtykke til reseksjonering kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### 12.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte 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.

### 12.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### 12.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## 12.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 11. Styret

### 11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en representant for alle seksjonene.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### 11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### 11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin

beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

#### **11.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### **12. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

### **13. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **14. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

### **15. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **16. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

## 17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

## 18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

## 19. Bygningsmessige arbeider seksjon 1,2 og 3

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseiere kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

## 20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## 21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Godkjent av styret den 13.1.2025 og sist oppdatert den 13.2.2025.

  
13.02.25

  
13/2-25

## Vedlegg til VEDTEKTER FOR

### Eierseksjonssameiet Jonsokveien 9B og Briskeveien 3

#### Mulig bygging av garasje for seksjon 4

Sameiet stiller seg positiv til bygging av garasje i ett av to alternativ jfr. tegning under. Begge alternativ forutsetter godkjenning av Oslo kommune.

#### *Plassering 1. i henhold til tegningsutsnitt*


Her kan det plasseres enkeltgarasje i en' etasje med flatt tak. Høyden på garasjen skal være maks 3 meter målt fra belegningsstein på tilnærmet samme sted. Styret vil ha seg forelagt tegning av garasje før søknad sendes inn.

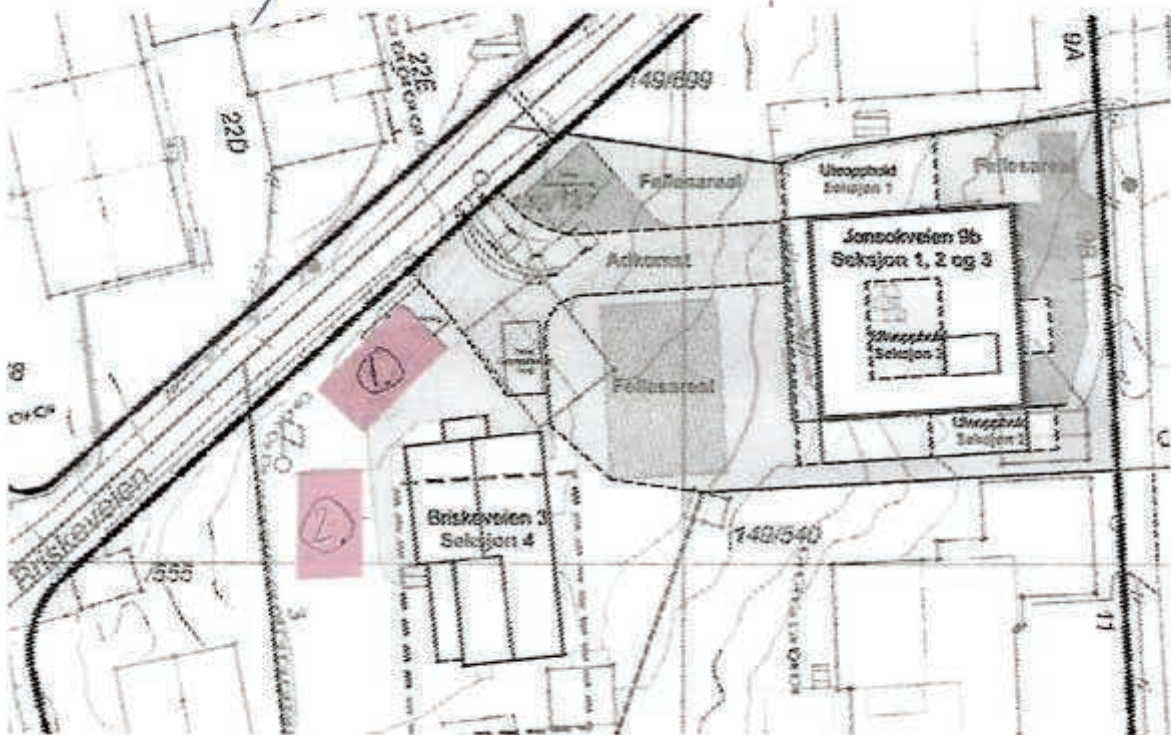
#### *Plassering 2. i henhold til tegningsutsnitt*

Her kan det plasseres enkeltgarasje i ønsket høyde. Garasje skal ikke kunne ses i synsvinkel sett fra midten av vestfasade på Jonsokveien 9b. Styret vil ha seg forelagt tegning av garasje før søknad sendes inn.

Styret i sameiet skal ikke kunne nekte bygging uten saklig grunn.

Oslo 22.3.2025

  
Signatur Eskil Hansen / leder av sameiet







Adresse

**Jonsokveien 9B, 1182 OSLO**

Dato for energimerking

**25.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-301507**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300669109**

Gårdsnummer

**149**

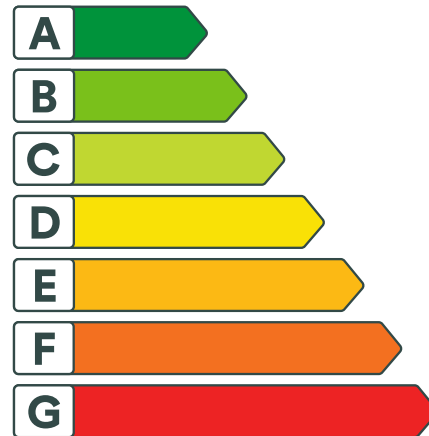
Bruksnummer

**147**

Seksjonsnummer

**2**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2023**

Bygningstype

**Annet småhus**

Bruksareal

**151,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**151,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Gass, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**92,58 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**92,58 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**13 980 kWh**



## Jonsokveien 9B, 1182 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Jonsokveien 9B, 1182 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS  
Parkveien 69  
0254 OSLO

Deres ref.:  
Liv W. Thorsnes

Vår ref. (saksnr.):  
201709606 - 137  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Øystein Aspelund

Dato: 22.11.2024

Adresse: BRISKEVEIEN 3 - JONSOKVEIEN 9 Eiendom: 149/147/0/0  
B

Tiltakshaver: HØYDEN PROSJEKT AS

Søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Briskeveien 3 - Jonsokveien 9 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tremannsbolig med parkeringskjeller, mottatt 15.11.2024.**

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

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201709606			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	A10-04	04.02.2020	68/27
Snitt A - Hus 1	A-201	11.09.2020	68/38
Snitt B - Hus 1	A-202	11.09.2020	68/39
Lengdesnitt A-A			68/54
Lengdesnitt B-B			68/55
Snitt B-2 - Hus 1			68/56
Snitt B-3 - Hus 1			68/57
Plan kjeller - Hus 1	A28-01	29.09.2022	117/3
Plan 1 etasje - Hus 1	A28-02	29.09.2022	117/4
Plan 2 etasje - Hus 1	A28-03	29.09.2022	117/5

Plan 3 etasje - Hus 1	A28-04	29.09.2022	117/6
Takplan - Hus 1	A28-05	29.09.2022	117/7
Fasade nord - Hus 1	A48-01	29.09.2022	117/8
Fasade øst - Hus 1	A48-02	29.09.2022	117/9
Fasade sør - Hus 1	A48-03	29.09.2022	117/10
Fasade vest - Hus 1	A48-04	29.09.2022	117/11
Situasjonsplan - revidert	A10-01	13.03.2023	127/7
Utomhusplan - revidert	A10-06	13.03.2023	127/8

## Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 15.11.2024.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

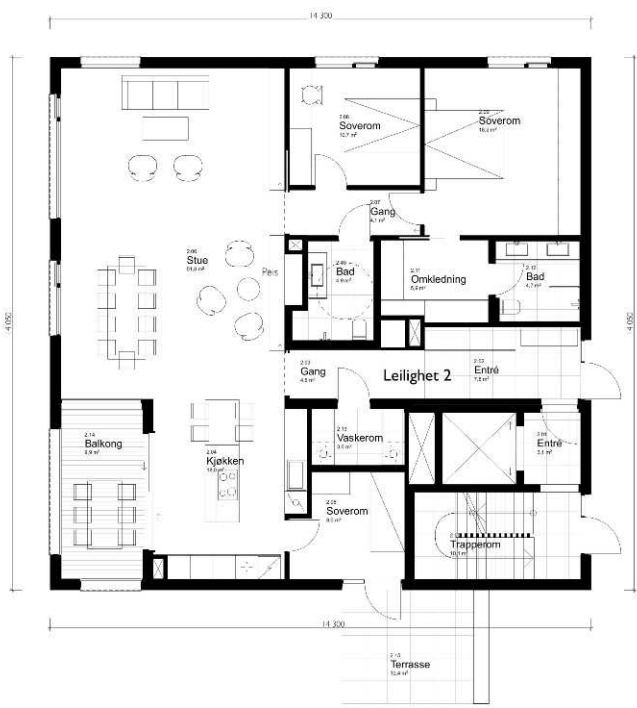
**Øystein Aspelund - saksbehandler**

**Amund Mikalsen Rolfsen - for enhetsleder Murtaza Hussain**

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:

HØYDEN PROSJEKT AS, Briskeveien 3, 1182 OSLO



Tegningstittel <b>A28-03</b>		Revisjon nr.	
Type tegning: <b>Hus I Plan 2</b>			
Rev. Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign. / Kontroll
<b>R2 I</b> ARKITEKTER			
Rådhusgata 21 01 08 Oslo Tlf. 975 24 881 post@r2i.no			
Prosjekt <b>Briskeveien 3</b> Briskeveien 3, 1182 Oslo Gnr/Bnr 149/147		Tittelshaver <b>Stein &amp; Solveig Asp</b>	
Type tegning: <b>Hus I Plan 2</b>			
Fase <b>Som bygget</b>			
Prosjektleder <b>Thomas Thorsnes</b>		Dato <b>29.09.2022</b>	
Prosjektnr. <b>1031</b>		Målestokk A3: <b>1:100</b>	
Kontroll prosjekt: Sign. VO		Kontroll MS Revisnr. <b>A28-03</b>	
<small>Hønam 22.09.2022, briskeveien 3 © Alle rettigheter tilhører eierene for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small>			



## S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200913489](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

**S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.**

*Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).*

*Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.*

*Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)*

*Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".*

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*

*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*

*I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*

*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*

*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).**

### *Paragraf 1 – 20*

#### **§ 1 Avgrensning**

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

#### **§ 2 Reguleringsformål**

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

#### **§ 3 Hensikten med reguleringsplanen**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

#### **§ 4 Bebyggelsesplan**

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

#### **§ 5 Utomhusplan**

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

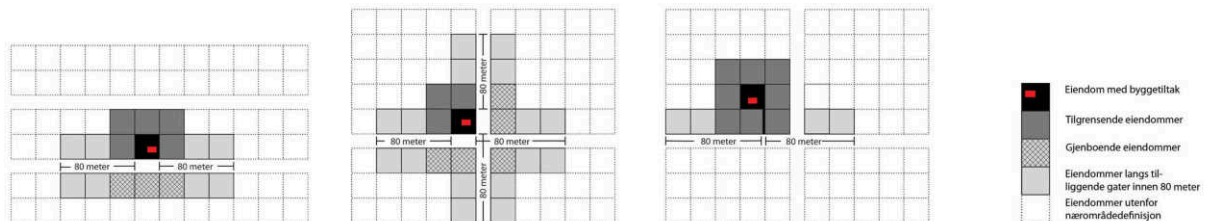
#### **§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

##### 6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :*  
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

*Figur 1b:*  
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

*Figur 1c:*  
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

## 6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

## 6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

## 6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

## 6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

## 6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

## 6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

## § 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

## **§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse**

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

## **§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag**

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m<sup>2</sup> pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

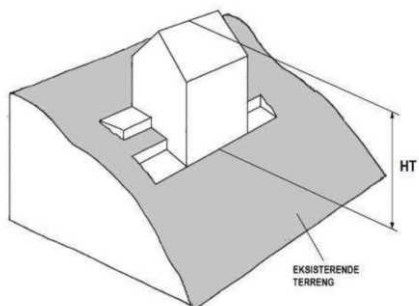
## **§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekke- og vassdrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

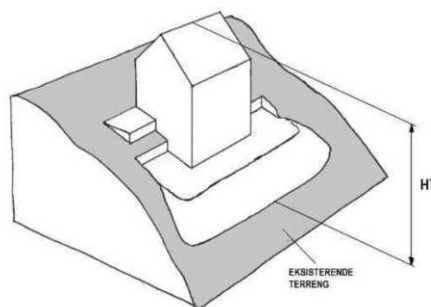
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m<sup>2</sup> per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

### § 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m<sup>2</sup>, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

### § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

### **§ 13 Parkering**

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

### **§ 14 Veier**

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

## **§ 15 Støy**

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

## **§ 16 Luftforurensing**

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

## **§ 17 Jordforurensning**

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

## **§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser**

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

## **§ 19 Strøktjenlig virksomhet**

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

## **§ 20 Dokumentasjon**

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.  
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

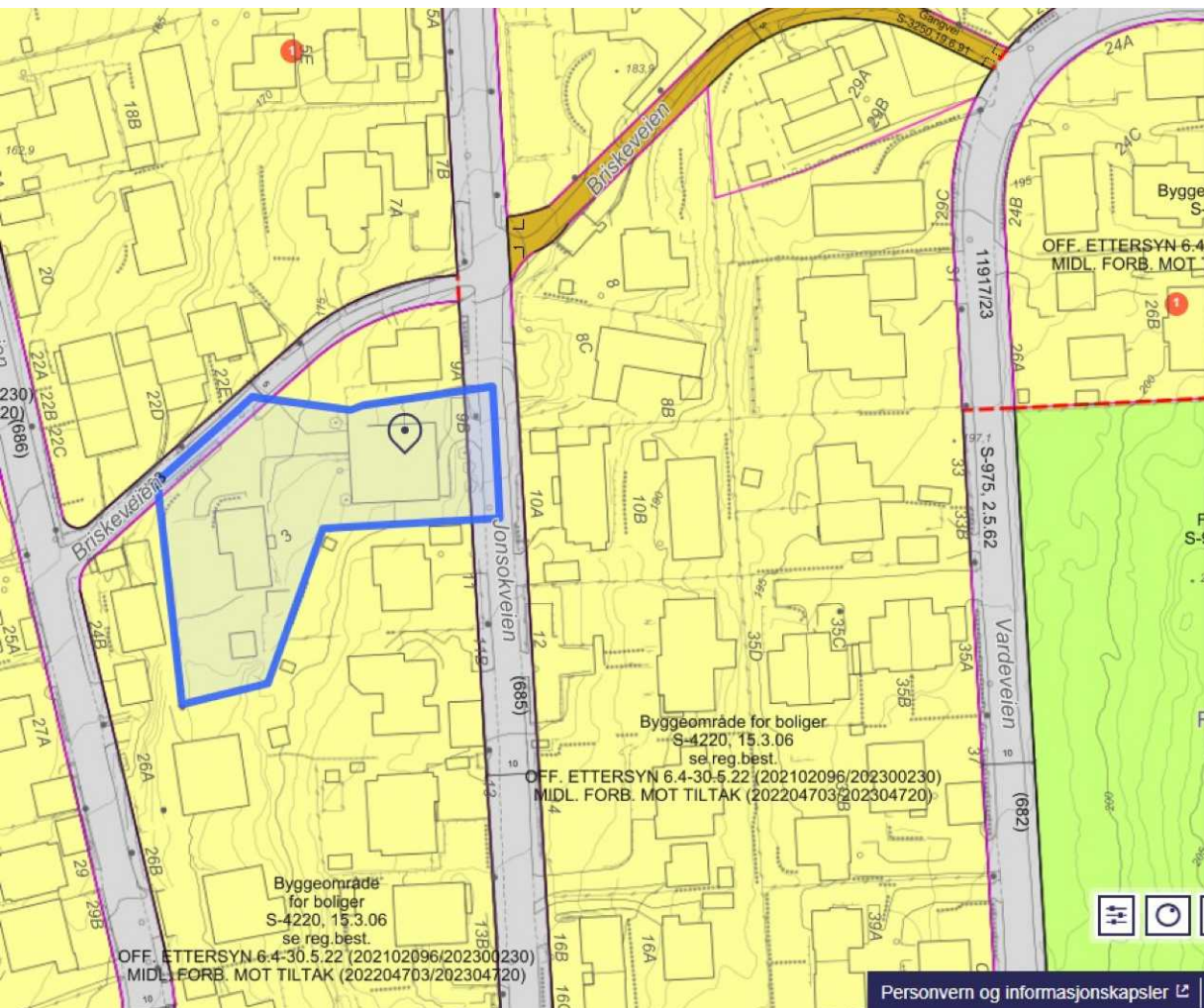
**revidert ved**

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,  
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bsm



**149/147** (gårds-/bruksnr)  
 Bydel: Nordstrand  
 1182 Oslo  
 Beregnet areal for valgt teig: 2172m<sup>2</sup>  
[Se matrikkel og tinglysing](#)

**Planer**

- [Kommuneplan](#)
- Kommunedelplan (0)
- Områderegulering (0)
- [Reguleringsplaner \(4\)](#)

Vis kart for Reguleringsplaner

**202102096**  Vis planområde

Flate: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

**S-4220**  Vis planområde

[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Bolig m.tilh. anlegg



Personvern og informasjonsskapsler | N: 6641020, Ø: 600420 | 20 m



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667012/25655348  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 50

Dato  
03.02.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
555961	200	19.6.2015	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	149	147	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt.230555  
org.nr./fødselsnr.

## Samtykke

Med dette gir hjemmelshaver til gnr 149, bnr 540, Jonsokveien 11, 1182 Oslo følgende samtykke:

På øvre del av gnr 149, bnr 147 aksepteres det bygging av bolig inntil 1 meter fra tomtegrense i henhold til tegning A-012 og A-011 utarbeidet av R 21 arkitekter datert 21.03.2014.

Eier av gnr 149, bnr 147 skal sørge evt. for nødvendig brannprosjektering og tiltak i fm bygging på gnr 149, bnr 147.

Hjemmelshaver gnr 149 bnr 540:

sign: *Berit Sandberg*

Berit Sandberg f.nr. 300730



Doknr: 555961 Tinglyst: 19.06.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo den 10.04.2014.



PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667005/25655313  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 49

Dato  
03.02.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1174974	200	23.8.2018	BESTEMMELSE OM VEG

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	149	147	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Fødselsnr./Orgnr. 230555 [redacted]  
230555405cc

Rett kopi bekreftede

## Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 149, bnr. 209, Olleveien 24 - Jonsokveien 9 B i Oslo, saksnummer 201709606.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Jonsokveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.


Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

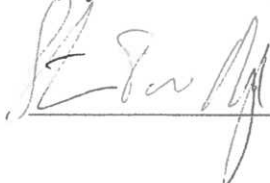
2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

 Fødselsnr./Orgnr. 300555 [redacted] Oslo, den 20/8 2018

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

 Fødselsnr./Orgnr. 230555 [redacted] Oslo, den 20/8 2018

Doknr: 1174974 Tinglyst: 23.08.2018  
STATENS KARTVERK





PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667015/25655363  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 48

Dato  
03.02.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2518	200	3.1.2013	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	149	147	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Innsender:  
Stein Asp, Olleveien 24, 1182 OSLO  
p.nr. 230555

## Samtykke

Gnr 149, bnr 209 v/hjemmelshaver Gunnar Herføl gir med dette samtykke til gnr 149, bnr 147 v/hjemmelshaver Solveig Gjerpe Asp og Stein Asp til å bygge inntil 1,9 meter fra fremtidig tomtegrense i henhold til skisse.



Forutsetningen for samtykke er at hjemmelshaver til gnr.149, bnr 147 (Stein Asp) tar på seg nødvendig brannprosjektering og utførelse av tiltak ved bygging på gnr 149, bnr 147.

Skravert tomteparsell skal fradeles gnr149, bnr 209 og sammenføres med gnr149, bnr 147.

Samtykke skal tinglyses som heftelse på gnr 149, bnr 209.

Oslo den 12.12.2012  
Hjemmelshave gnr 149 bnr 209:

*Gunnar Herføl*

Det gis med dette samtykke til at gnr 149, bnr 209 påføres denne heftelsen

*Solveig Gjerpe Asp*  
*Stein Asp*

Solveig Gjerpe Asp og Stein Asp

sign:  
Gunnar Herføl  
p.nr. 140228



Doknr: 2518 Tinglyst: 03 01 2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667009/25655333  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 47

Dato  
03.02.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
2180873	200	3.3.2020	JORDSKIFTE

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	149	87	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 2180873 Tinglyst: 03.03.2020  
STATENS KARTVERK

## AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 874721972

### Tinglysingsutdrag

Sak: 19-055429SKJ-JLST Olleveien 24  
Gnr.: 149  
Kommune: Oslo  
Saken gjelder: Veglova

Avsluttet ved jordskifteretten: 10.12.2019

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:



Rett kopi bekreftes

*Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.*

Det ble i rettsmøte 05.12.2019 inngått slikt

**rettsforlik:**

Eiere av gnr. 149/87, Sarah Kristine Wennberg Svendsen og Christian Wennberg Svendsen, gnr. 149/147, Solveig Gjerpe Asp og Stein Tore Asp, gnr. 149/168/1, Eva Malkenes og Øyvind Rustad, gnr. 149/168/2, Monica Maasø Fjellidal og Are Haugan, gnr. 149/168/4, Randi Maria Johansen og Stein William Ørbeck Johansen, gnr. 149/168/5, Ieva Halvorsen og Tron Halvorsen og gnr. 149/699, Anne Kari Bakkland og Gerd Synnøve Andersen, alle i Oslo kommune, er i dag enige om følgende:

1. **Antall boenheter:**  
I forbindelse med planlagt utbygging på gnr. 149/147, skal det samlede antallet boenheter her reduseres fra 7 til 6, ved at planlagt firemannsbolig i Briskeveien 3 (tidligere Olleveien 24) reduseres fra fire til tre boenheter.
2. **Parkeringsplasser:**  
Når det gjelder parkering for boenhetene på gnr. 149/147, skal antall parkeringsplasser begrenses til totalt ti.
3. **Veiretter:**  
De 6 boenhetene nevnt i punkt 1 og 2 skal alle ha adkomst fra Briskeveien og veirett over de eiendommer som Briskeveien ligger på.
4. **Snøsmelteanlegg/varmekabler i Briskeveien:**  
Gnr. 149/147 forplikter seg til å etablere og bekoste snøsmelteanlegg/varmekabler med to spor i Briskeveien fra Olleveien til Jonsokveien. I dette inngår etablering av en trafikksikker avslutning av anlegget mot Olleveien.  
  
Gnr. 149/147 forplikter seg til å dekke drifts- og vedlikeholdskostnader de første 10 årene. Dette regnet fra når anlegget er etablert. Etableringen av anlegget skal skje uten ubegrunnet opphold når boligene er ferdigstilt. Etter 10 år fordeles drifts- og vedlikeholdskostnadene likt mellom de boenhetene som til enhver tid er tilknyttet veilaget.  
  
Forpliktelser til snøsmelteanlegg/varmekabler gjelder ikke gnr. 149/87 og gnr. 149/699 så lenge disse ikke er medlemmer av veilaget og heller ikke er brukere av veien.
5. **Adkomst i anleggsperioden:**  
Eier av gnr. 149/147 forplikter seg til å holde Briskeveien åpen for kjøreadkomst til eiendommene i hele anleggsperioden, og at Briskeveien etter anleggsperioden settes i minst like god stand som ved anleggsstart.
6. **Tinglysning:**  
Dette rettsforliket skal tinglyses på alle eiendommer som er en del av rettsforliket. Dette som en del av skjønssaken ved Akershus og Oslo jordskifterett.
7. **Partene dekker hver sine omkostninger. Skjønnskostnadene dekkes av saksøker.**

Skjønnsstyresen har redegjort for virkningene av å inngå rettsforlik og at dette har samme rettskraftvirkning som en rettskraftig dom.

Rettsforliket er med dette lest opp og forkynt for partene. Opplest og vedtatt.

Ekeberg, 05.12.2019

.....  
 Eiere av gnr. 149/87  
 Sarah K. W. Svendsen og Christian Wennberg Svendsen Solveig Gjerpe Asp og Stein Tore Asp /s.  
 v/Are Haugan m/fullmakt /s.

.....  
 Eiere av gnr. 149/147

.....  
 Eiere av gnr. 149/168/1  
 Eva Malkenes og Øyvind Rustad /s.

.....  
 Eiere av gnr. 149/168/2  
 Monica Maasø Fjellidal og Are Haugan /s.

.....  
 Eiere av gnr. 149/168/4  
 Randi M. Johansen og Stein W. Ørbeck Johansen /s.

.....  
 Eiere av gnr. 149/168/5  
 Ieva Halvorsen og Tron Halvorsen  
 v/fullmakt Vuokko E. Tellervo Kivimaa Hassel  
 og Erik Hassel /s.

.....  
 Eiere av gnr. 149/699  
 Anne Kari Bakklund og Gerd Synnøve Andersen  
 v/Are Haugan m/fullmakt /s.

.....  
 Kjersti Steinsvik Eios Haugstad /s.  
 skjønnsmedlem

.....  
 Bjørn Wulfsberg /s.  
 skjønnsmedlem

.....  
 Frank Rødal /s.  
 skjønnsstyrer



Rett utdrag

*Hélène Gram Brynildsen*  
 Hélène Gram Brynildsen

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Oslo (0301)	149	87	
Oslo (0301)	149	147	
Oslo (0301)	149	168	1
Oslo (0301)	149	168	2
Oslo (0301)	149	168	4
Oslo (0301)	149	168	5
Oslo (0301)	149	699	

**AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT**

Dok 114

Kartverket Tinglysing  
Postboks 600 Sentrum  
3507 HØNEFOSSVår referanse  
19-055429SKJ-JLSTDato  
26.02.2020**Tinglysing - 19-055429SKJ-JLST Olleveien 24**

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

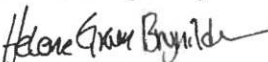
Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Oslo (0301)	149	87		0
Oslo (0301)	149	147		0
Oslo (0301)	149	168		1
Oslo (0301)	149	168		2
Oslo (0301)	149	168		4
Oslo (0301)	149	168		5
Oslo (0301)	149	699		0

Saken gjelder skjønn.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til  
Bedriftsnr. 874721972  
Akershus og Oslo jordskifterett  
Skedsmogt. 5, 2000 Lillestrøm

Med hilsen  
Akershus og Oslo jordskifterett

  
Helene Gram Brynildsen  
førstekonsulent

Vedlegg  
- tinglygingsutdrag med gjenpart



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667007/25655323  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 46

Dato  
03.02.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
222521	200	23.2.2021	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	149	147	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Fødselsnr./Orgnr. 230555

## Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 149, bnr. 147, Briskeveien i Oslo  
saksnummer 201709606.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Briskeveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 5 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

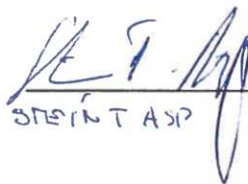
  
SOLVEIG LÆRRE ASP

Fødselsnr./Orgnr.

OSLO, den 15/2 2021

300559

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

  
STEIN T ASP

Fødselsnr./Orgnr.

OSLO, den 15/2 2021

230555Doknr: 222521 Tinglyst: 23.02.2021  
STATENS KARTVERK





Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667018/25655378  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 45

Dato  
03.02.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1165	105	16.1.1974	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	149	147	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

**www.kartverket.no**

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Martin Herføl, Jonsokveien 9, Oslo 11

## ERKLÆRING

1165

10/1 74.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

15 JAN. 1974

Måling og utsk. av en parsell

av gnr. 149 bnr. 209 i Oslo.

~~Matt. nr.~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stad-festet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. **Jonsokveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5.0 m bred kjørebane.-**

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv vei-bredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføres av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Oslo, den 14/1 1974

Martin Herføl

AVS  
1165





PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667011/25655343  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 44

Dato  
03.02.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1174899	200	23.8.2018	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	149	147	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Fødselsnr./Orgnr. 

2	3	0	5	5	4	0	5	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



Reti kopi deklarert

## Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 149, bnr. 147, Olleveien 24 - Jonsokveien 9 B i Oslo, saksnummer 201709606.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Jonsokveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

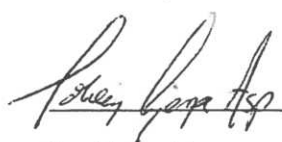
Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

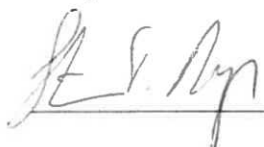
5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

 Fødselsnr./Orgnr. 

3	0	0	5	5	9				
---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

 Oslo, den 20/8 2018

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

 Fødselsnr./Orgnr. 

2	3	0	5	5					
---	---	---	---	---	--	--	--	--	--

 Oslo, den 20/8 2018

Doknr.: 1174899 Tinglyst: 23.08.2018  
STATENS KARTVERK





PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667019/25655383  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 43

Dato  
03.02.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
8283	105	25.5.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	149	147	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



**Knut Furulund, Mellombølgen 39, Oslo 11**

8283

**ERKLÆRING**  
 19/5. 72.

25 MAJ 1972

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Jonsokveien 9 gnr. 149 bnr. 209 i Oslo.

~~XXXXXXXX~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~utvikle og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Jonsokveien godkjennes inntil videre i sin  
nåværende bredde 5.0 m bred kjørebane.-

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføres av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

....., den ..... 19.....

**hjemmelsinnehaver**

Som ~~hjemmelsinnehaver~~ samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

*Oslo*, den 24/5 1972

*Martin Tørføl*

Avskriftens riktighet bekreftes

*RM*





PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667017/25655373  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 42

Dato  
03.02.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
3915	105	22.2.1974	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	149	147	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



3915

22 FEB. 1974

ERKLÆRING:

Vedrørende gnr. 149 bnr. 209, Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller av eiendommen 149/209, er undertegnede eier innforstått med følgende:

I henhold til bygningslovens § 70.2 kan den søndre parsell ikke bebygges nærmere den eksisterende bebyggelse på den nordre parsell enn forskriftsmessig avstand (8 m).

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 149 bnr. 209, og kan ikke forandres eller avlyses uten etter samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den *22. februar 1974*.....

Hjemmelsinnehaver: *Martin Herfild*.....

ettes # *SS*

Avst





Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667004/25655308  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 41

Dato  
03.02.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
191683	200	21.2.2023	SEKSJONERING

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	149	147	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 613704558  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr  
 971040823

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

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr  
 300559  
 230555

Navn  
 ASP SOLVEIG GJERPE  
 Bruksenhe  
 Adresse  
 BRISKEVEIEN 3, 1182 OSLO  
 BRISKEVEIEN 3, 1182 OSLO

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr  
 0301

Gnr  
 149

Bnr  
 147

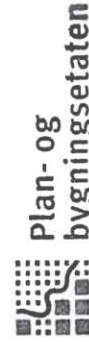
### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
0301	149	147	0	1	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	149	147	0	2	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	149	147	0	3	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	149	147	0	4	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	149	147	0	5	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	149	147	0	6	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr.: 191683 Tinglyst: 21.02.2023  
 STATENS KARTVERK



Plan- og bygningsetaten  
 TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPİ 20.02.2023

*Kjetil Berg*

**Plan- og bygningssetaten** *Kjetil Enger*  
TEKNISK FAGAVDELING  
RETT KOPI 20.02.2023

**Søknad om seksjonering**

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Oslo, Plan- og bygningssetaten	Kommunens adresse Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kontaktperson <i>48058192</i> <i>KJETIL ENGER</i>

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Byggesaksrådgivning AS	Fødselsnr./Org.nr. 977545439	E-postadresse post@byggesaksradgivning.no	
Adresse Parkveien 69	Postnummer 0254	Poststed Oslo	Telefonnummer 97144413

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 149	Bruksnr. 147	Festenr.

<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
300559	Solveig Gjerpe Asp	1/2
230555	Stein Tore Asp	1/2

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
<b>Seksjonsnummer</b>	<b>Seksjonens formål</b> B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				<b>Samelebrøk (teller)</b> Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.				<b>Tilleggsareal</b> Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	B	17				29				41				53			
6	B	1	B	18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 6				Nevner = 6															

Rettet opp etter avtale med Liv W. Thoranes 17.02.2023  
Kjetil Enger

Dato 13.01.23	Innsenderens underskrift <i>Liv W. Thoranes</i>
------------------	--

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i)  det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig.  
eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

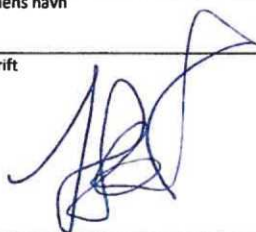

Dato 30/9-22 | Innsenderens underskrift *Shu W. Thorsrud*

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo 29.9.2022	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Solveig Gjerpe Asp
Sted og dato Oslo 29.9.2022	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Stein Tore Asp
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

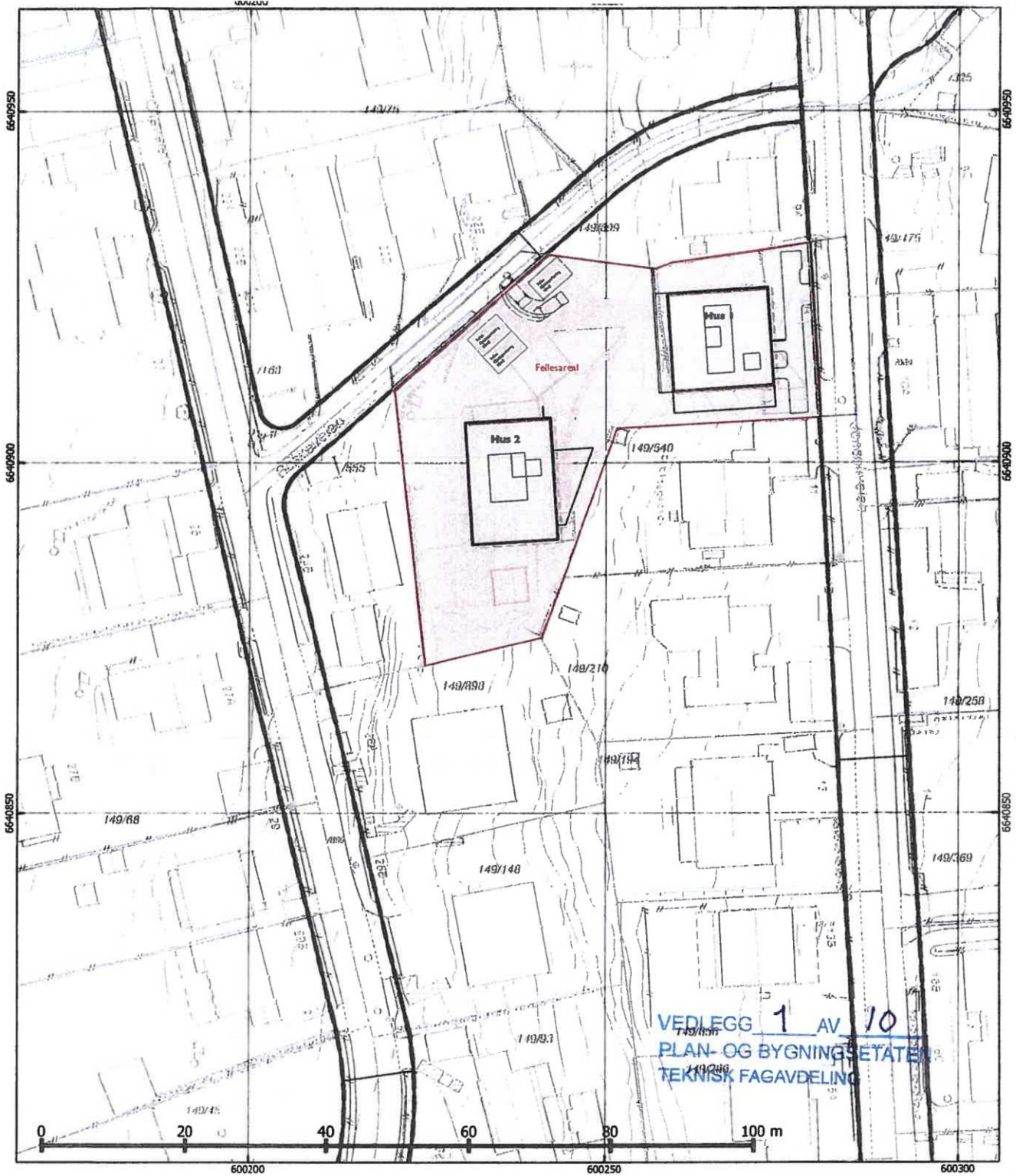
11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)


12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 149	Bruksnr. 147	Festenr.
Dato 20.01.23	Underskrift 	Stempel  TEKNISK FAGAVDELING		

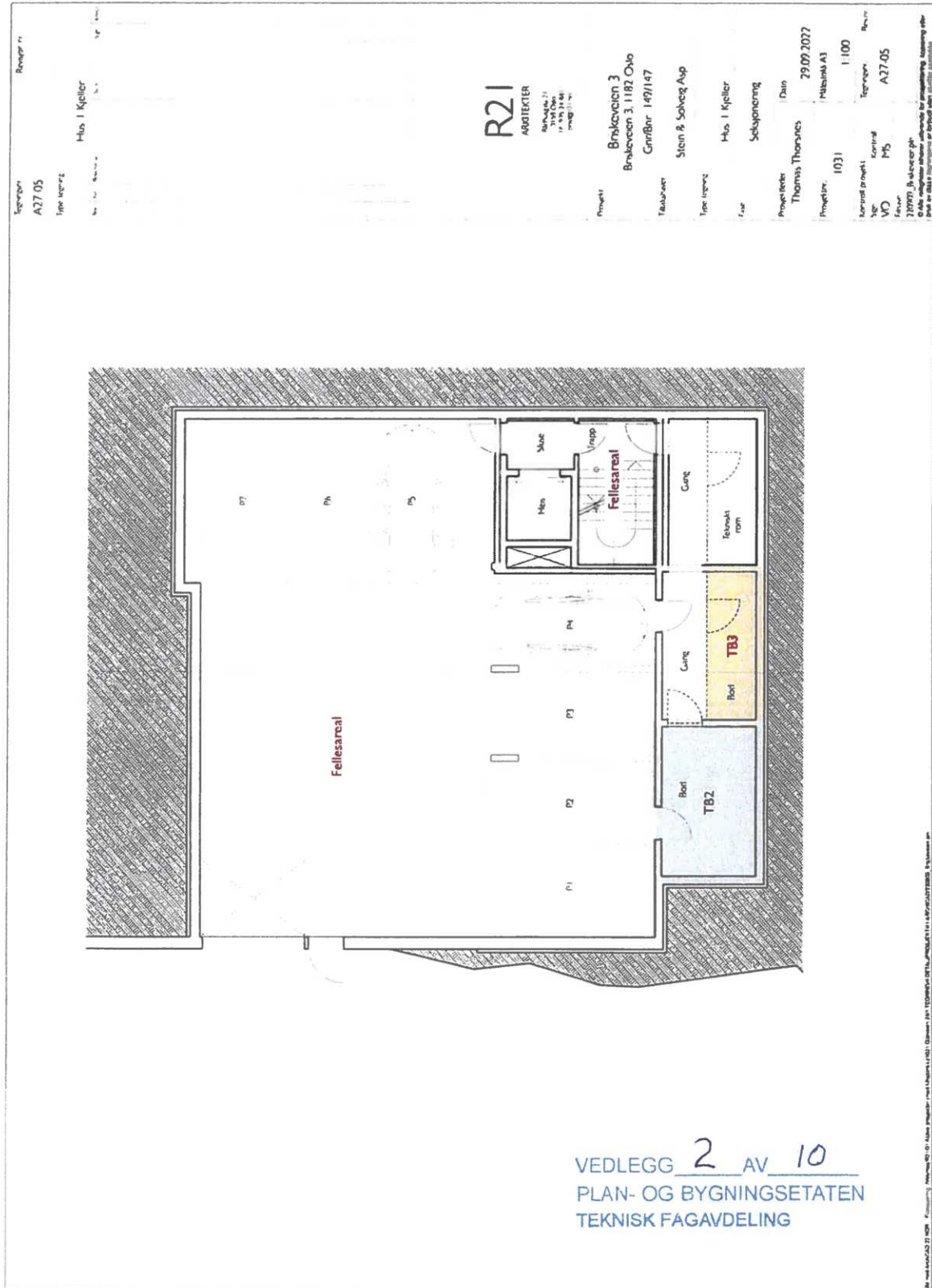
Dato 30/9-22	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
30/9-22	<i>Arvid W. Hovmann</i>



 <b>Plan- og bygningssetaten</b>	Adresse: BRISKEVEIEN 3	PlottID/Best. nr: 125574 / 86396776	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav
	Dato: 28.01.2020 Bruker: svgr Målestokk 1:500 Ekvidistans 1m Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Gnr/Bnr: 149/147 Kartet er sammenstillt for: Byggesak	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Kommentar:  Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune  <b>Beskrivelse:</b> A20-10 Seisjonerings oversiktskart 28.09.2022  <b>NR:</b> <b>Dato:</b> <b>Revidert dato:</b>



Tegningsnr A27-06	Revisjon nr Hus   Plan	<h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">R21</h1> ARKITEKTER Ravnsgate 7 0316 Oslo Tlf: 022 43 11 11 www.r21.no	Prosjekt Briskeveien 3 Briskeveien 3, 1182 Oslo GarfBnr 149/147	Type tegning Hus   Plan	Dato 29.09.2022
Type tegning Hus   Plan	Hus   Plan	Tiltaksleder Stein & Sølveig Asp	Fase Hus   Plan	Fase Skjemaetning	Prosjektleder Thomas Thorsnes
Prosjekt 1031	Prosjekt 1031	Prosjekt 1031	Prosjekt 1031	Prosjekt 1031	Prosjekt 1031
Kontroll prosjekt VO	Kontroll prosjekt M5	Kontroll prosjekt M5	Kontroll prosjekt M5	Kontroll prosjekt M5	Kontroll prosjekt M5
Prosjekt 230907 Briskeveien 3	Prosjekt 230907 Briskeveien 3	Prosjekt 230907 Briskeveien 3	Prosjekt 230907 Briskeveien 3	Prosjekt 230907 Briskeveien 3	Prosjekt 230907 Briskeveien 3

VEDLEGG 3 AV 10  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

Figur 1  
A27.07  
Type tegning  
Hus 1 Plan 2

Prosjekt  
R21  
ARKITEKTER  
BRUKSVEIEN 3  
1187 OSLO  
Gnr/Bnr 149/147

Prosjekt  
Bråkavien 3  
BRUKSVEIEN 3, 1187 OSLO  
Gnr/Bnr 149/147

Tekniker  
Stein & Solberg ASB

Type tegning  
Hus 1 Plan 2

Fase  
Seksjonering

Prosjektleder  
Thomas Thorsnes 29.09.2022

Dato  
29.09.2022

Prosjekt  
1031

Skala  
1:100

Opprørt av  
VO PS

Tegnet av  
A27.07

Revisjon  
PS

© Alle rettigheter forbeholdt for utgiveren. Tegning eller bruk av denne tegningen er tillatt uten særlig tillatelse.

VERIFISERT 4 - 10

Prosjekt	A27.08	Bygning	R21
Type tegning	Hus 1 Plan 3		
Prosjekt	Briskveien 3	Arkitekt	ARKITEKTER
Tekniker	Briskveien 3, 1182 Oslo	Arkitekt 1	Arkitekt 1
	Gr/Bnr 149/147	Arkitekt 2	Arkitekt 2
		Arkitekt 3	Arkitekt 3
Type tegning	Slett 8, Solberg Asp		
Fase	Hus 1 Plan 3		
	Seksjonering		
Prosjektleder	Thomas Thomnes	Dato	23.07.2022
Prosjekt	1031	Målestokk A1	1:100
Kontrollerte	VO	Tegninger	A27.08
NS	MS		
Rev			
202307			
© Alle rettigheter reservede for planlegging, utarbeiding og bruk av tegning. Tegning er utarbeidet av Kartverket.			

**Seksjon 3**

VEDLEGG 5 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

Prosjekt: A27 09  
Type: Hus i falkplan

Prosjekt: R21  
ADRIK 1116  
R21

Prosjekt: Brukerveien 3  
Brukerveien 3, 1187 Oslo  
Gnr/Bnr: 147/147

Prosjekt: Sten 2, Soveveg A/S  
Hus i falkplan  
Selsjønning

Prosjekt: Thomas Thorsen  
27.09.2027  
Målestokk: 1:100

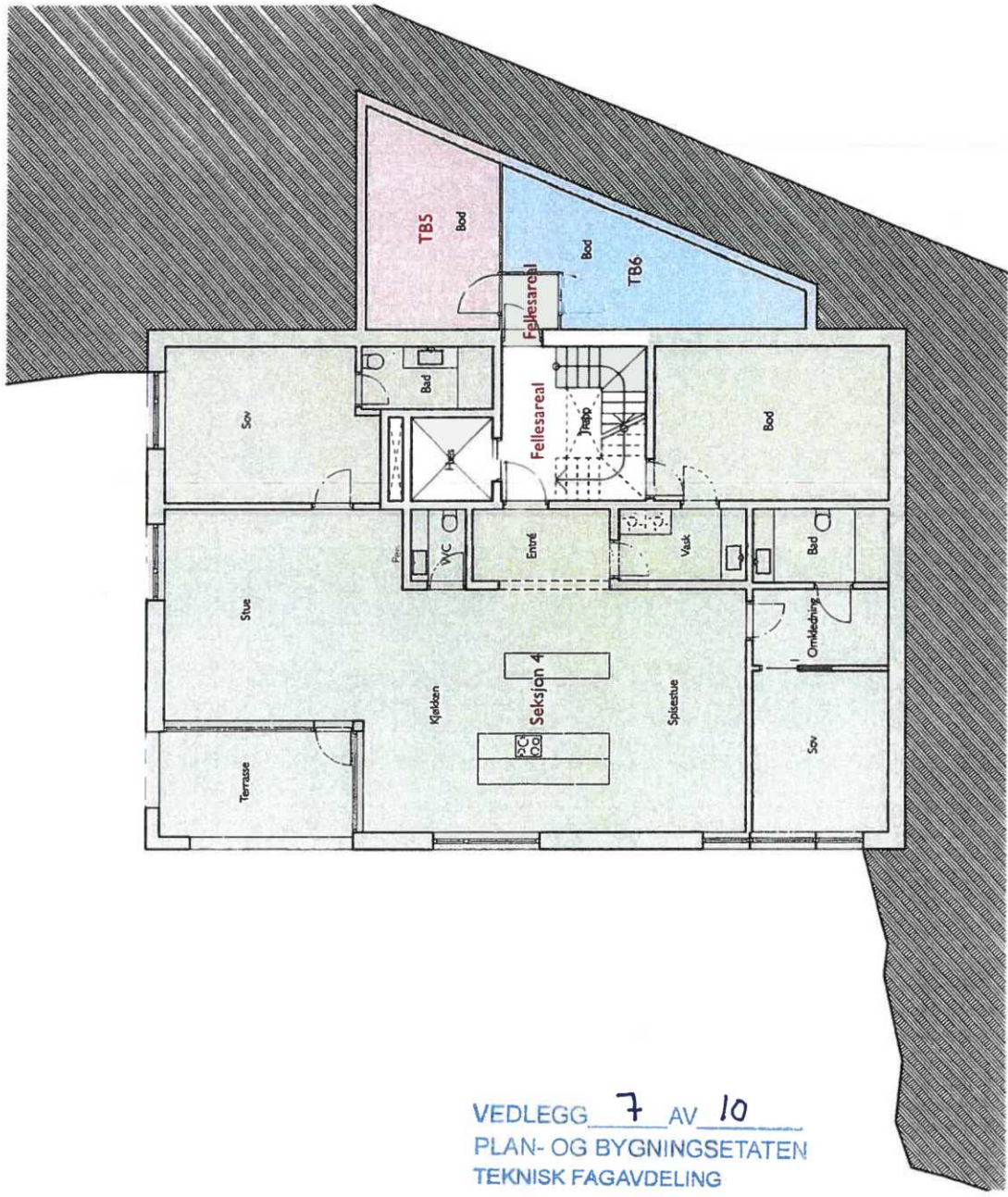
Prosjekt: 1031  
1109

Prosjekt: WS MS A27.09

Prosjekt: 21090 - Hus i falkplan  
21090 - Hus i falkplan  
Prosjekt: 21090 - Hus i falkplan

VEDLEGG 6 AV 10  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

Tegningsnr. <b>A20-01</b>		Revisjon nr. _____	
Navn Stein Asp	Dato _____	Skisse _____	Tegning _____
<b>R21</b> ARKTEKTER Malstranda 21 0118 Oslo Tlf: 022 22 22 22 E-post: r21@r21.no			
Tiltaksnavn Stein Asp	Prosjekt Briskeveien 3 Gnr. 149/Bnr. 147		
Type tegning Seksjonering Hus 2 Plan 1	Fase Seksjonering		
Prosjektleder Thomas Thorndyke	Prosjektnr. 201031	Skala 1:100	
Utarbeidet av Stein Asp	Kontrollert av TT	Tegningsdato 28.09.2022	
Tegningsnavn ZPP11_Obbyrom_Lisiane	Tegningsnr. A20-01		

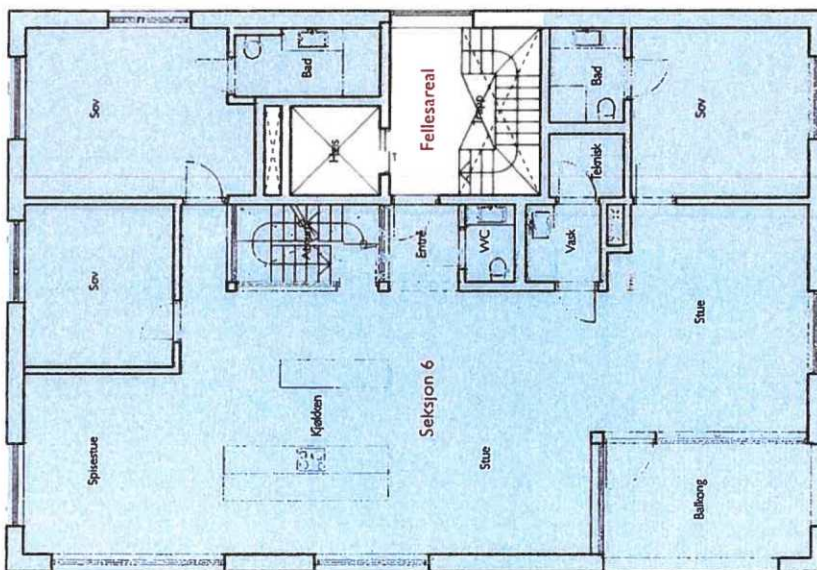


VEDLEGG 7 AV 10  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

Tegningsnr <b>A20-02</b>	Plan nr 1/1	Dato 	Tegner 																																																																														
Prosjekt <b>Seksjonering Hus 2 Plan 2</b>		Prosjekt <b>Seksjonering</b>		Prosjekt <b>201031</b>		Prosjekt <b>Thomas Thomps</b>		Prosjekt <b>201031</b>		Prosjekt <b>1:100</b>		Prosjekt <b>VO</b>		Prosjekt <b>TT</b>		Prosjekt <b>28.07.2022</b>		Prosjekt <b>A20-02</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>		Prosjekt <b>100%</b>	
R21 ARKITEKTER Rindnes 11 0118 Oslo Tlf: 02244 post@r21.no		Stein Asp		Briskeveien 3 Cor 149/Br 147																																																																													

VEDLEGG 8 AV 10  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

Tegningsnr. <b>A20-03</b>		Revisjon nr.	
Ar	Revisjon	Dato	Bj
<b>R21</b> ARKITEKTER Høgskolen i Østfold Tlf. 99181731 post@r21.no			
Tilbygger		Stein Asp	
Prosjekt		Briskeveien 3	
		Gnr. 149/Bnr. 147	
Type tegning Seksjonering Hus 2 Plan 3			
Fase			
Seksjonering			
Prosjektleder		Prosjekt	
Thomas Thornes		201031	
Kontrollprosjekt		Målestokk	
Sjef		1:100	
VO		IT	
Dato		Tegningsnr.	
28.09.2022		A20-03	
Fase		201031, Oppnemning	



VEDLEGG 9 AV 10  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

Tegningsnr <b>A20-04</b>		Revisjon nr _____ _____ _____	
Rev. Nr _____ _____ _____	Beskrivelse _____ _____ _____		
		<b>R21</b> ARKITEKTER Adresse 11 014 Oslo Tlf. 9024411 post@r21.no	
		Tabellnavn Stein Asp	
		Prosjekt Briskeveien 3 Grø 149/Br 147	
		Type tegning Seksjonering Hus 2 Takplan	
		Fase Seksjonering	
		Prosjektmanager Thomas Thorpnes	Prosjekt 201031
		Kontrollprosjekt VO	Pliktsett 1:100
		Sign TT	
		Dato 28.09.2022	Tegningsnr A20-04
		Forfatter 220115_Chemmer_Sveinjar	

Trapp

Seksjon 6

VEDLEGG 10 AV 10  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING





Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667013/25655353  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 40

Dato  
03.02.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
555954	200	19.6.2015	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	149	147	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Rekvirent iht. følgebrev/  
rekvirent ikke oppgitt  
23055540500  
org.nr./fødselsnr.

## Samtykke

Med dette gir hjemmelshaver til gnr 149, bnr 209, Jonsokveien 9b, 1182 Oslo følgende samtykke:

På øvre del av gnr 149, bnr 147 aksepteres det bygging av bolig inntil 2 meter fra tomtengrense i henhold til tegning A-012 og A-011 utarbeidet av R 21 arkitekter datert 21.03.2014.

Eier av gnr 149, bnr 147 skal sørge evt. for nødvendig brannprosjektering og tiltak i fm bygging på gnr 149, bnr 147.

Oslo den 01.04.2014.

Hjemmelshaver gnr 149 bnr 209:

sign:

  
-----  
Gunnar Herføl pnr 140228 



Doknr: 555954 Tinglyst: 19.06.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





PANORAMA EIENDOMSMEGLING  
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA  
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 38-25-0036 (Anders Hartwig Thoresen)  
Vår referanse: 3667016/25655368  
Bestilling: C3 2025-02-03 (6) 39

Dato  
03.02.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
148854	200	23.2.2011	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	149	147	0	1

Dokumentet følger vedlagt.


Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

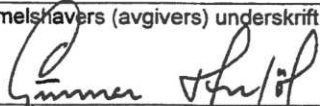


## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Opplysninger om rekvirent (innsender) <sup>2</sup> Navn: <i>Gerd</i> <del>Kern</del> Andersen / <i>Anne Kari Bakklund</i> Adresse: Jonsokveien 9 Postnr: 1182                      Poststed: Oslo Fødselsnr./Org.nr. Referansenr.	Plass for tinglysingstempel  Doknr: 148854 Tinglyst: 23.02.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	--

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>					
Navn Gunnar Herføl, Jonskveien 9b				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 140228 [redacted]	
<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommunenumr 0301	Kommunenumr Oslo	Gnr 149	Bnr 209	Fnr	Snr
<b>3. Rettighetshaver – kryss av alternativ</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). <sup>4</sup> Fyll ut pkt. 4. eller					
<input type="checkbox"/> Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.					
<b>4. Rettighetshaver - eiendom</b>					
Kommunenumr 0301	Kommunenumr Oslo	Gnr 149	Bnr 699	Fnr	Snr
<b>5. Rettighetshaver – person</b>					
Navn GERD ANDERSEN ANNE-KARI BAKKLUND				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 271261 [redacted] 220469 [redacted]	

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>5</sup> <i>Gunnar Herføl</i>
------	---

<b>6. Beskrivelse av rettigheten</b> <sup>o</sup>	
På gnr 149 bnr 699 er det oppført en utebod med veranda på sydsiden av tomten inntil tomtegrense. Denne konstruksjonen kan bli stående i all fremtid jfr vedlagt illustrasjon. Det kan også bygges en tett vegg i tomtegrense og en pergula på uteboden i maks høyde topp bygningsdel 2,5 meter over betonggulv.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<b>7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)</b> <sup>r</sup>	
<b>8. Underskrifter</b>	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>s</sup>
Oslo	

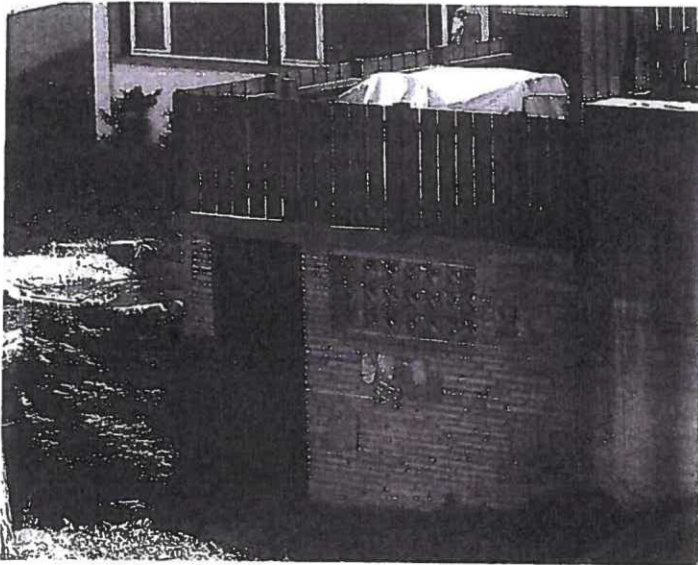
**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

## Samtykke

Med dette gir hjemmelshaver til gnr 149, bnr 209 følgende samtykke:

På gnr 149 bnr 699 er det oppført en utebod med veranda over. Denne konstruksjonen kan bli stående i all fremtid jfr vedlagt illustrasjon. Det kan også bygges en tett vegg i tomtegrense og en pergula på uteboden i maks høyde topp bygningsdel 2,5 meter over betonggulv.



Samtykke kan tinglyses som heftelse på gnr 149, bnr 209.

Oslo den 3.9.2010  
Hjemmelshaver gnr 149 bnr 209:

sign:

-----  
Gunnar Herføl



SITUASjonsKART

Kart nr. 1

M 1:500 Evidensnr. 1 af

MATRYKSEL NR. G01 156 A01 152 AV SNT. 81 AREAL 1111,0 m<sup>2</sup>

ADRESSENK. Høyådværen 6. KARTBLAD. S01 9

Oppnå av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 31.6.1981. Side 607/81 S. 5. 81

Apartnr. / 19 Side

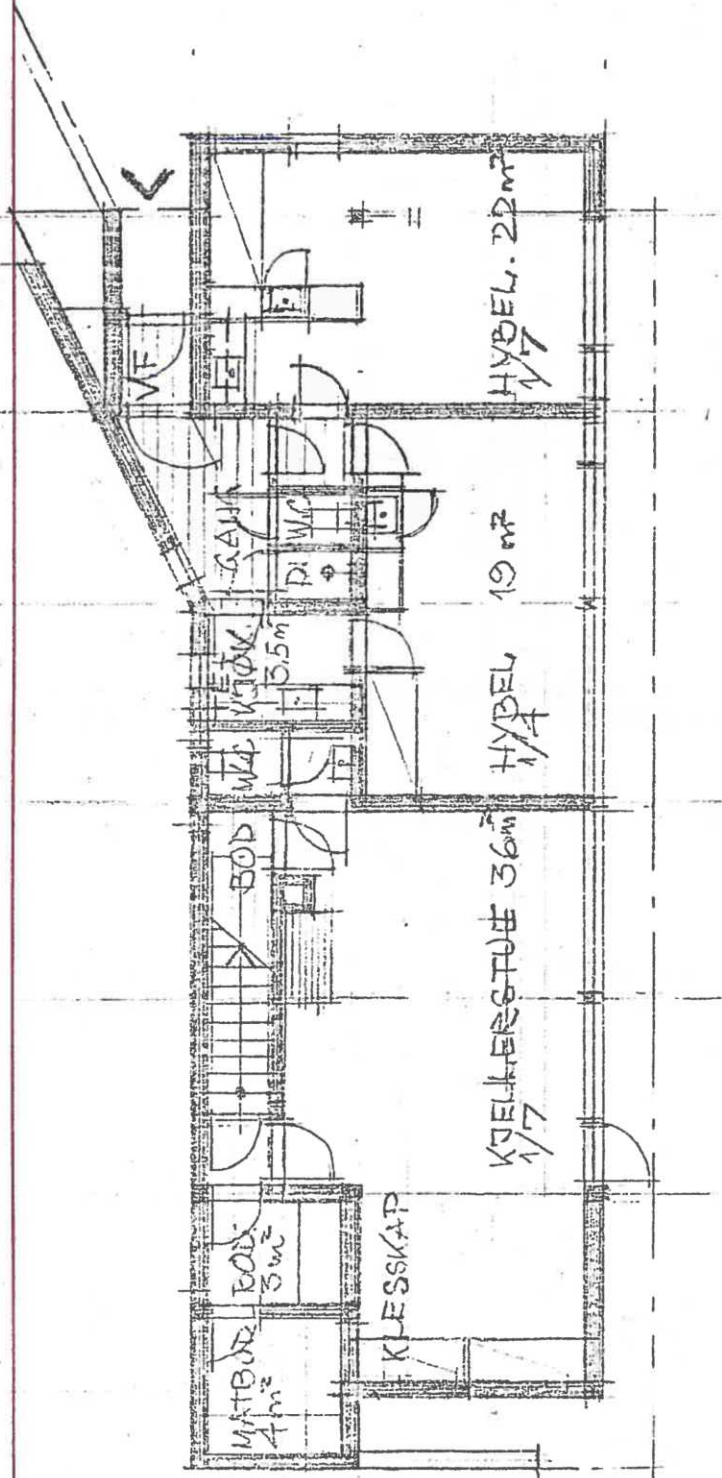


NR	Y	X	NR	Y	X	NR	Y	X
1	2317 80	4924 03	5	2338 71	4929 52	NR	2333 66	4965 96
2	2321 84	4926 01	6	2355 10	4929 30	10	2333 50	4960 50
3	2327 78	4927 84	7	2362 91	4962 80	11	2333 38	4961 79
4	2312 46	4928 71	8	2332 18	4960 70	12	2328 32	4945 05

1. Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tell, linjer eller påskriver ikke på hjemmets, avluket eller tegnetes høide er gitt utt år eller utstafelid- eller gjenferingstid. Allebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved planleggning.



Kart nr. 2  
Gnr. 196 bnr. 162  
Seksjon 1

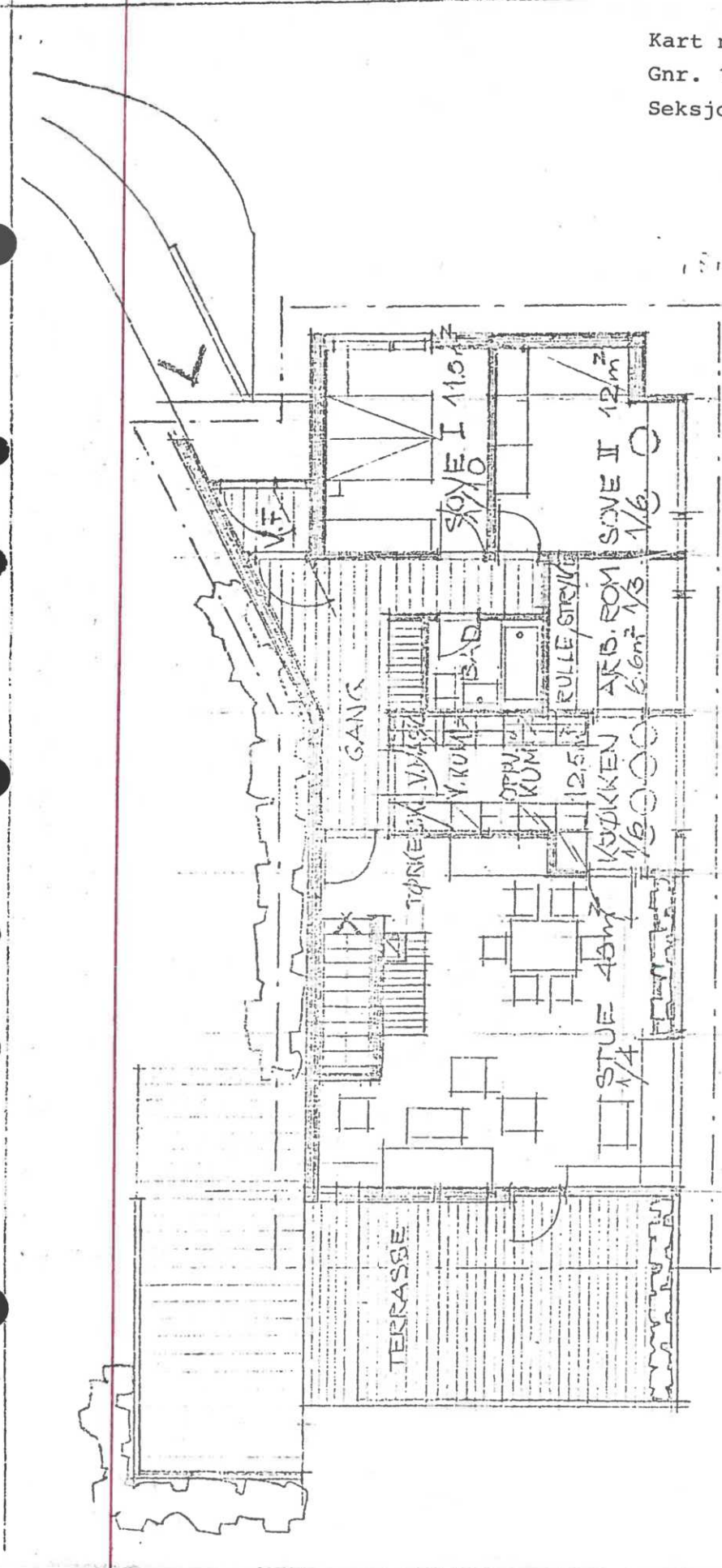


PLAN AV UNDERETASJE

ENEBOING FOR HR. BODNUNES - MALMØYA - T. N. 1100 - 174 - OSLO 12-5-60  
H. NIJELVA - ARKT. MNA. SKIFFERG. 44. T. 410538.  
25-7-60.  
25-7-60.  
12-5-60  
12-5-60



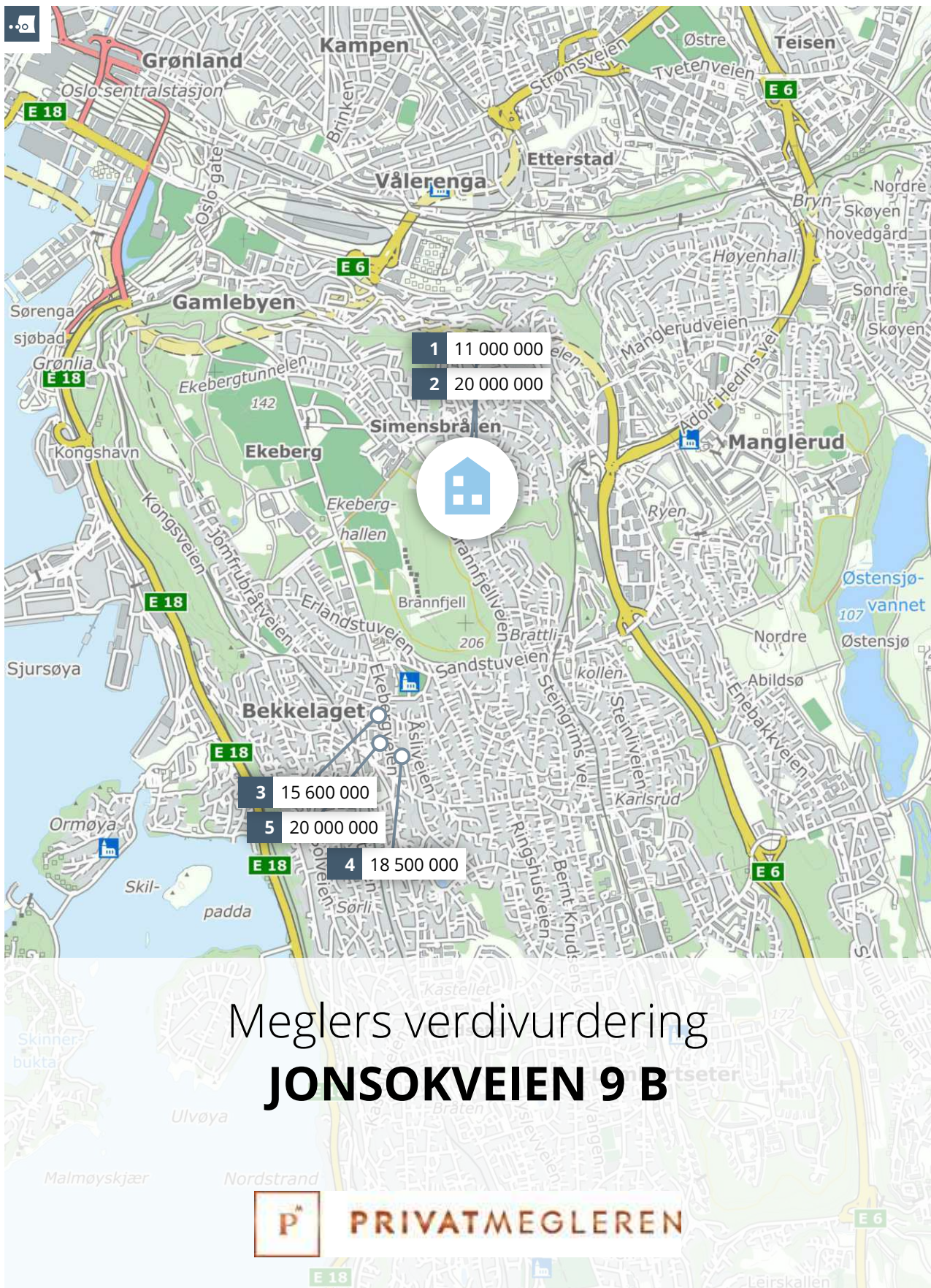
Kart nr. 3  
Gnr. 196 bnr. 162  
Seksjon 2



PLAN AV 1. ETASJE

Bl. 3  
25-7-60  
EINERBOLIG FOR HR. BONNEN - MALINØYA - T. M-1100 - 174 - OENK 12-4-60  
H. MJELVA - ARKT. MINA H. ØKIERPCT. 44. T. 410558.





# Meglerns verddivurdering

## JONSOKVEIEN 9 B



Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 28.05.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifasettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Anders Hartwig Thoresen.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Jonsokveien 9 B, 1182 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 149 BNR 147 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO

GRUNNKRETS SIMENSBRÅTEN

Verdivurdert til

# 22 500 000

- Fellesgjeld      22 500 000 Totalt      149 007 m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	151 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Byggeår	2023					

Fellesutgifter	4 000
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Jonsokveien 4 A 88 m <sup>2</sup> 2004 2. etg 3 sov	27.10.2025	9 700 000	<b>11 000 000</b>	0	11 000 000	<b>125 000</b>
2 Jonsokveien 9 B 162 m <sup>2</sup> 2023 1. etg 2 sov	13.04.2025	20 500 000	<b>20 000 000</b>	0	20 000 000	<b>123 457</b>
3 Skoleveien 3 113 m <sup>2</sup> 2017 2. etg 3 sov	03.06.2025	15 600 000	<b>15 600 000</b>	0	15 600 000	<b>138 053</b>
4 Ekebergveien 138 B 135 m <sup>2</sup> 2021 2. etg 3 sov	30.09.2024	18 500 000	<b>18 500 000</b>	0	18 500 000	<b>137 037</b>
5 Ekebergveien 137 B 130 m <sup>2</sup> 2009 4. etg 2 sov	26.07.2024	21 900 000	<b>20 000 000</b>	0	20 000 000	<b>153 846</b>

Jonsokveien 9B er en eksklusiv og gjennomført leilighet fra 2023 med herlig beliggenhet på Ekeberg og nydelig utsikt mot Ekebergslettta, byen og dels fjorden.

Den er romslig og har en godt gjennomtenkt og praktisk planløsning. Leiligheten på 151 kvm strekker seg over hele byggets 2. etasje med egen inngang.

Utvendig har leiligheten en vestvendt terrasse med pergola og screens, samt en ekstra balkong med overbygg, treplattning og solskjerming. I tillegg medfølger to kjellerboder (en delvis innredet som vinkjeller) og tre p-plasser i felles garasjeanlegg, alle med elbillader.

Boligen holder en moderne og svært påkostet standard med en bred Boen 1-stavs parkett, råbetong, spilehimlinger, eikedører, vannbåren gulvvarme, gasspeis i stuen og balansert ventilasjon med Nibe avtrekksvarmepumpe. Det er i tillegg kjøling på to soverom.

Kvånum kjøkken med profilerte fronter, kompositt benkeplate, Quooker, vinskap i full høyde og integrerte hvitevarer fra Gaggenau.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

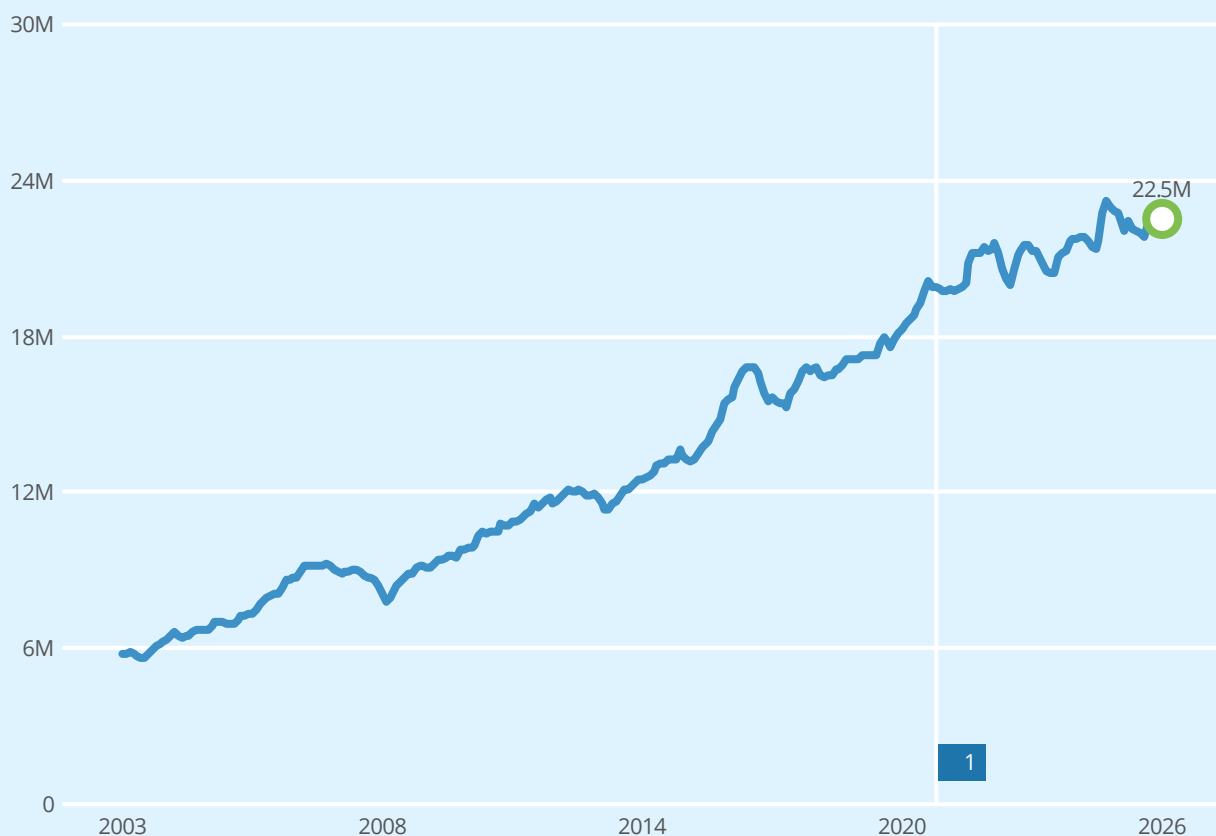


benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

## Historiske omsetninger



Salg   Meglers verdivurdering   Prisindeks   Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
21.02.2023		21.02.2023	-	17 382 290	-	17 382 290	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tinglyst dato og kjøpsdato henger ikke sammen. Det er ikke tatt høyde for tilvalg/standard eller 3 p-plasser



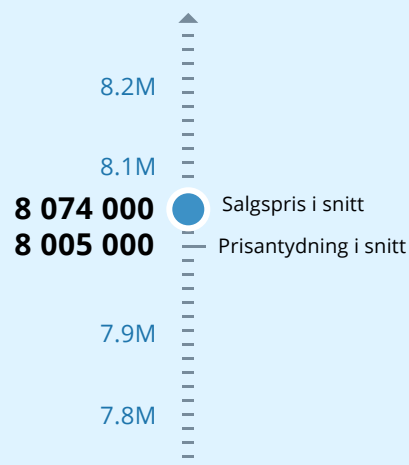
## Leiligheter til salgs i SIMENSBRÅTEN grunnkrets nå



Annonsene har i snitt ligget ute i

**33**  
dager

## Leiligheter solgt i SIMENSBRÅTEN grunnkrets siste 12 mnd

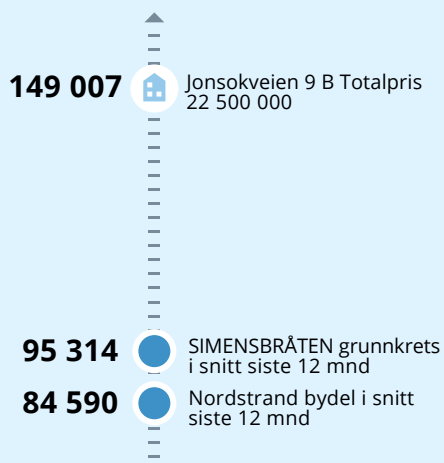


Solgt i snitt i løpet av

**31**  
dager

for 0.5% over prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# LØSØRE OG TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Jonsokveien 9 B, 1182 Oslo  
Gnr. 149, Bnr. 147, Snr. 2, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**

38260251

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Panorama

**Saksbehandler:**

Anders Hartwig Thoresen

**Telefon / Mobil:**

23 12 71 90 / 934 59 150

**E-post:**

andershartwig.thoresen@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

**Kl.**

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkaptitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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 oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-