PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ULLEVÅLSVEIEN 98C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegninger

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

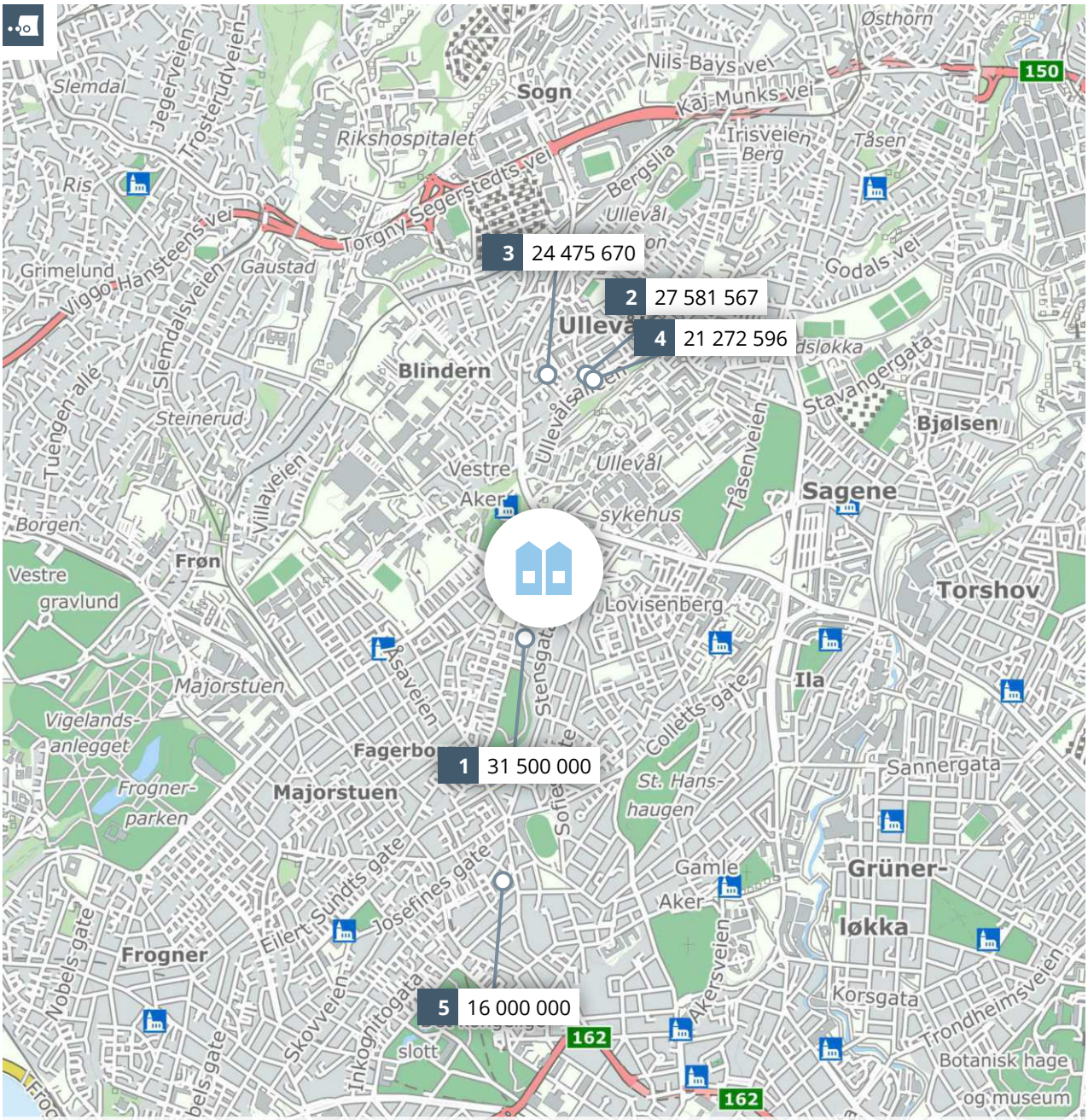
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ULLEVÅLSVEIEN 98 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 07.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Ryen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullevålsveien 98 C, 0451 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 47 BNR 385 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS LINDERN RODE 2

Verdivurdert til

22 500 000

-	22 500 000	129 310
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	174 m²	5 m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	4 500
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pilestredet 88 L 331 m² 1921 557 m² 4 sov	31.01.2025	27 900 000	**31 500 000**	0	31 500 000	**95 166**
2	Tiurveien 2 218 m² 1923 9 034 m² 3 sov	05.11.2024	23 000 000	**27 500 000**	81 567	27 581 567	**126 521**
3	John Colletts allé 18 184 m² 1920 14,4 daa 3 sov	06.09.2022	23 200 000	**24 400 000**	75 670	24 475 670	**133 020**
4	Ullevålsalléen 24 179 m² 1923 9 034 m² 3 sov	24.05.2023	19 900 000	**21 200 000**	72 596	21 272 596	**118 841**
5	Pilestredet 61 185 m² 1856 614 m² 4 sov	03.11.2025	22 500 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**86 486**

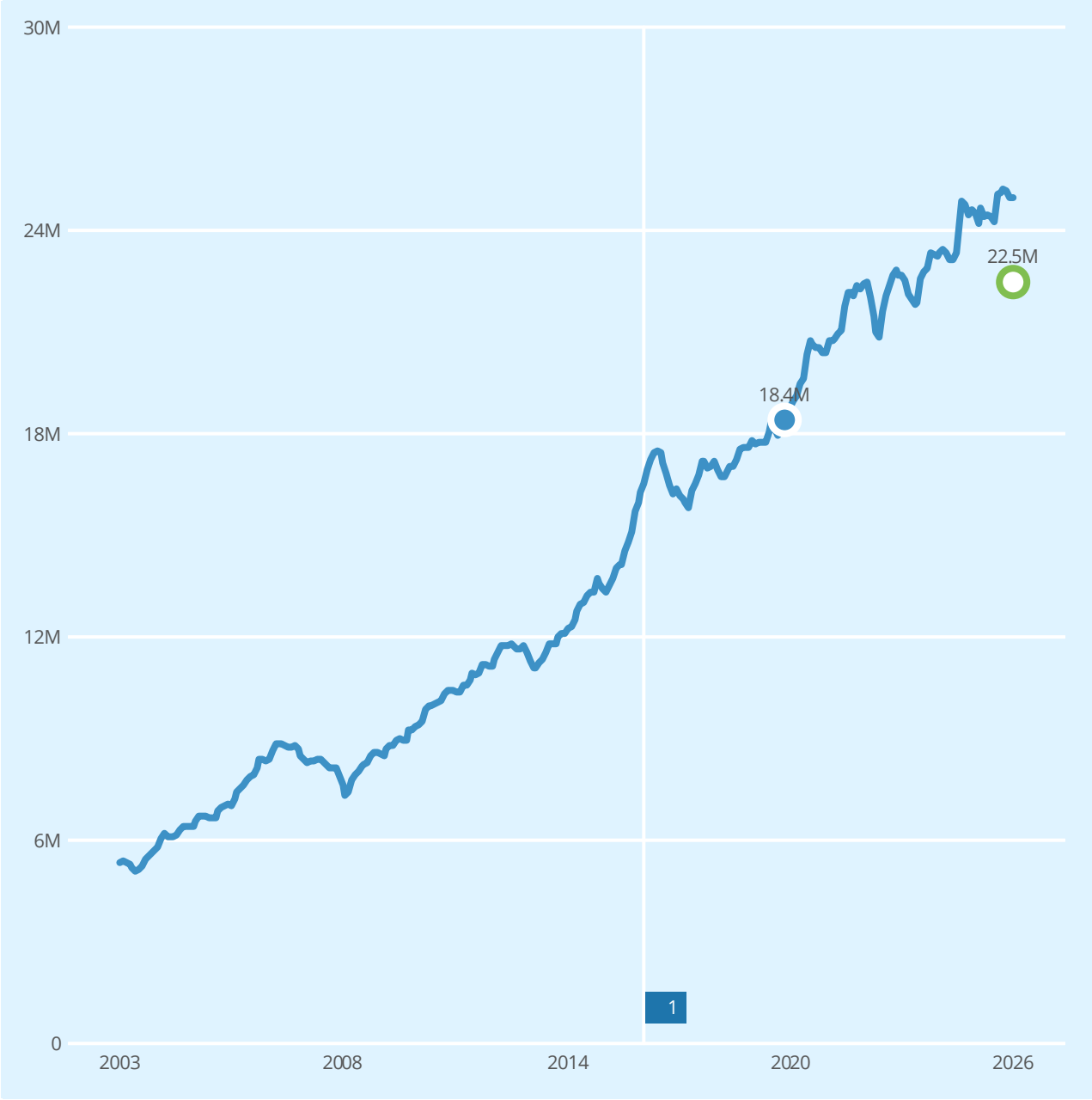
Arkitekttegnet townhouse fra 2018 med høy standard. Boligen ligger tilbaketrukket innerst i blindvei med grønne og idylliske omgivelser på Adamstuen/Fagerborg. Svært barnevennlige omgivelser og populært område med kort vei til skoler og barnehager. Her får du herlige vindusløsninger, materialer av høy kvalitet og et gjennomført, lekkert design.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.06.2020	18.06.2020	04.11.2020	17 500 000	18 400 000	0	18 400 000	
19.04.2018		19.04.2018	-	14 100 000	-	14 100 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i OSLO kommune nå

114
rekkehus til salgs

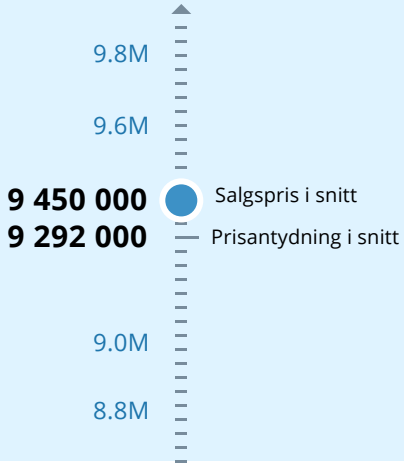


Annonsene har i snitt ligget ute i

53
dager

Rekkehus solgt i OSLO kommune siste 3 mnd

219
rekkehus solgt

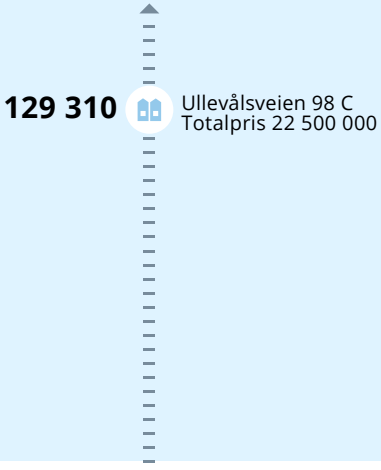


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Ullevålsveien 98 C, 0451 OSLO

OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 385, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1667 **Eiendomsverdi ref nr:** ZL1235

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon over fire plan, beliggende i etablert boligstrøk på Fagerborg, hovedsakelig bestående av bygårder og boligblokker i kvartalsbebyggelse. Boligen er en av fem vertikaldelte rekkehus, ferdigstilt og tatt i bruk i 2018. Adkomst til eiendommen fra stikkvei til Ullevålsveien. Sentral og usjenert beliggenhet med korte avstander til forretninger og servicefunksjoner.
Holdeplasser for buss og bytrikk innen kort gangavstand.
Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet.
Med seksjonen følger biloppstillingsplass og bod i felles garasjeanlegg. Direkte adkomst til garasjeanlegget via felles gang fra boligens nederste plan.
Rammetillatelse for oppføring av bygningen er datert 29.05.2015, Bebyggelsen er tegnet av Mellbye Arkitekter, som også har hatt rollen som søker for prosjektet. Prosjektering og oppføring av huset med konstruksjonsmessige forhold og infrastruktur er utført i henhold til byggeforskrifter til bygningsloven av 2010. (TEK 10). Huset har vært i bruk siden 2018 og bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter ferdigstillelse.
Bygningens konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, vinduer/ytterdører, etasjeskiller og yttertak, samt infrastruktur med hensyn til vann, varme, sanitære anlegg og ventilasjon er prosjektert i.h.t de krav som fremgår av bygg-teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010. Symptomer på vesentlige feil eller mangler ved grunnleggende konstruksjoner, tekniske installasjoner, innvendige overflater, utstyr og innredning er ikke observert. Fast monterte innredninger er i stor grad spesialtilpassede. Kjøkkeninnredningens fronter, skuffer og benkeplater holder god standard.
Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

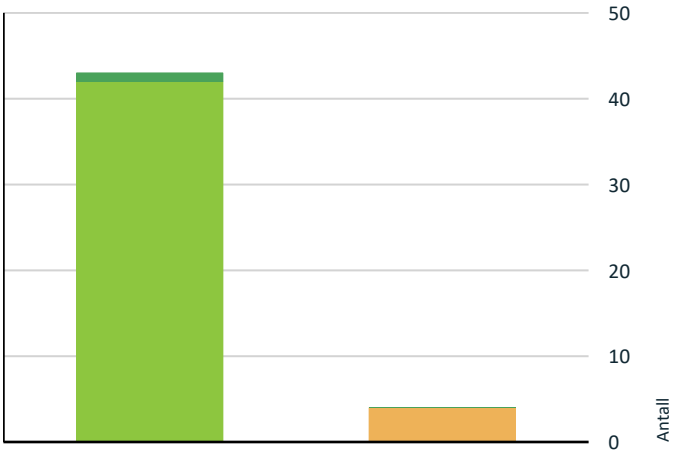
Rekkehus

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

Godkjente tegninger viser samsvar med eksisterende planløsninger.
I.h.t gjeldende forskrifter av 2010 skal denne boligen ha 3 kvm såkalt tørr bod og 5 kvm sportsbod.
Kravet er oppfylt med innvendig bod/teknisk rom på ca. 4 kvm og privat bod i garasjeanlegg på ca. 5 kvm.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utført ved en visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om rammetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten den 10.04.2013 og tiltaket er følgelig prosjektert og oppført i henhold til byggeforskrifter av 2010. Det er tidspunktet for mottatt søknad, som er retningsgivende for de forskrifter som er gjeldende. TEK 10 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad. Opplysninger om søknader og tillatelser med tidspunkter er innhentet fra kommunens digitaliserte informasjon om eiendommen. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fysisk og forhold/opplysninger som kan finnes her er ikke tatt hensyn til med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner, opplysninger innhentet fra kommunens digitale informasjon om eiendommen, oppgitt informasjon på befaring, bruk av måleutstyr og faktiske forhold relatert til forskrifter til plan og bygningsloven av 2010. Detaljerte beskrivelser av bygningens grunnleggende konstruksjoner, våtrom og andre tekniske installasjoner er ikke mottatt. Det er derfor ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan skjulte konstruksjoner er utført i detalj. Husets konstruksjoner og installasjoner er i hovedsak skjulte, og valg av tilstandsgrad 1 på de fleste postene er basert på lav alder og fravær av observerbare avvik.
Gjeldende forskrift (TEK10) krever at produktegenskaper som er av betydning for de grunnleggende kravene til byggverk skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes. Det er derfor en forutsetning at de produkter som er benyttet og utførelsen av alle bygningsdeler er i samsvar med de krav som fremgår av gjeldende forskrift. Godkjent dokumentasjon er en forutsetning for de tillatelser som er gitt. Rammetillatelse for oppføring av bygget er datert den 29.05.2016. Brukstillatelse den 06.04.2018 og ferdigattest den 07.09.2018.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Plan 1 > Stue/kjøkken/soverom > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Plan 3 > Stue/spisestue/kjøkken m trapp > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Huset er ca. 8 år gammelt, og fremstår uten vesentlig behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er ikke observerbart fra noe sted, og det er ikke mulig å kjenne til hvilken tekking som er lagt.
Tekkingen kan være et armert takbelegg, eller et platetak med båndtekking.
Tekkingen er kun ca. 8 år gammel og har lang sannsynlig restlevetid.
Ingen symptomer på lekkasjer gjennom taket er observert eller informert om.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i metall.
Hvordan bortledning av overflatevann er organisert er ikke kjent for undertegnede.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det finnes ingen tilgjengelig informasjon om hvordan ytterveggene er bygget opp. På innsiden er det platekledning, antagelig festet til bindingsverk som er isolert med mineralull. Man må gå ut fra at ytterveggene er oppført med isolert bindingsverk i tre mellom bærende elementer i betong. Fasader er i pusset og malte isolasjonsplater.
EPS plater (ekspandert polystyren) er trykkfast og vannavstøtende isolasjon, og det mest brukte produktet til utvendig isolering med puss-system på fasader.

Fasadesystemer med puss på isolasjon er basert på at puss-sjiktet er eneste barriere mot fuktinntrenging i isolasjonen. Man må regne med at noe fukt trenger inn forbi varmeisolasjonen. Hvor mye fukt som trenger inn, avhenger av fasadens fuktbelastning. Bakenforliggende vegg må kunne tåle fukt og består gjerne av mur eller betong. På bakvegger av bindingsverk anbefales det løsninger med totrinnstetning, for eksempel puss på en plate som er lektet ut fra kledningen. Underlaget for isolasjonsplatene må være fast, tørt og fritt for fett, olje og løse partikler. Klebemørtelen sørger for at platene monteres plant og gir midlertidig feste av isolasjonsplatene før de festes permanent med mekaniske festemidler (festeplugger). Festepluggene monteres mens klebemørtelen enten er helt fersk eller ferdig herdnet.
Vedlikehold:
Fasaden bør etterses jevnlig slik at man raskt kan oppdage og utbedre eventuelle sprekker og skader. Hvis skader utvikler seg over tid, kan varmeisoleringen reduseres, og det kan oppstå skader i puss-sjiktet og andre steder i bygningen.
For å opprettholde fuktsikkerheten bør man overholde leverandørens anbefalinger og tidsintervaller for om-pussing og maling.
Fasadene bør rengjøres skånsomt og i henhold til leverandørens anbefalinger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak med slakt fall.
Det foreligger ingen beskrivelser av hvordan takkonstruksjonen er konstruert, men det er sannsynlig at taket er en trekonstruksjon.
Et pulttak er et tak uten møne og med kun et fall).
Sannsynlig oppbygging:
Luftet tretak bestående (innenfra og ut) av himling, dampsperre, isolasjon plassert mellom taksperrer, undertak (kombinert undertak og vindsperre), luftespalte og takbelegg montert på taktro av f. eks trefiberplater. Avrenning foregår til utvendig nedløp.

Hensikten med at en luftespalte skal være etablert over det isolerte sjiktet med vindsperre er å forhindre uønsket snøsmelting og påfølgende skadelig ising på taket. Ved å holde taktekkingen kaldere enn 0 grader Celsius når det er snø på taket og minusgrader ute unngås snøsmelting og isdannelser.
I tillegg vil luftespalten sørge for å transportere bort kondens eller mulig lekkasjer fra utettheter i konstruksjonen slik at fuktskader unngås.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med trelags isolerglass i malte trerammer.
Vinduer er produsert i 2017.

Følgende forhold er sjekket på et utvalg vinduer:
Anslaget/tettefunksjonen, tettelister mellom karm og ramme, åpne -/lukkefunksjonen; hengsler og beslag. Ingen avvik er registrert på disse.
Tilstanden over tid kan være relatert til om vinduet plasseres i luftestilling, eller om hele rammen åpnes regelmessig. I luftestilling er påkjenningen på hengslene begrenset.

TG 1 Dører

Beskrivelse

To glatte grå ytterdører til hoveddel og hybelleilighet. Elektronisk lås på hoved-dør.
Brannklassifisert dør mellom boligenes nederste plan og felles adkomst til garasjeanlegg.
Felt med isolerglass i dør til hybelleilighet.

Terrassedører med trelags isolerglass i malte trerammer.
Henholdsvis til terrasse mot vest i stue på hovedplan,
til fransk balkong mot øst på samme plan,
samt til terrasse mot øst på øverste plan.
Ytterdører er ca. 8 år gamle og fremstår i normalt god stand.

Automatisk styrt leddport til felles garasjeanlegg.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrasse mot øst med utgang fra soverom på øverste plan, ca. 13 kvm.
Rekkverket utgjøres av veggsokkel med toppbeslag og pusset/malte overflater. Rekkverkshøyden er ca. 1.05 m.
Terrassedekket er konstruert som isolert yttertak med isolasjon på etasjeskillets overside og bygger derfor høyere enn etasjeskillet i soverommet innenfor.
Terrassedekke er mest sannsynlig en kompakt konstruksjon med fuktsikring. Avrenning av overflatevann er etablert med åpning i rekkverk og videre avrenning til nedløpsrør.
Overflaten er belagt med terrassebord.

Belysning og kontaktpunkt på vegg mot soverom.
Elektrisk styrt utvendig solavskjerming er montert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på terreng med utgang fra stue på hovedplan, ca 21 kvm.
Terrassedekke med impregnerte terrassebord. Rekkverk/levegger i impregnert tre på begge sider.
Belysning og kontaktpunkt på vegg. Rekkverkshøyde mot terrassen nedenfor er 97 cm.
Kravet til rekkverkshøyde der avstand til underliggende plan er 50 cm eller høyere er 1 m.
Avstanden er noe over 50 cm og rekkverket er på det nærmeste i samsvar med kravet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULVFLATER:
Plan 1:
Hoveddel:
Fliser med gulvvarme i entré. En-stavs eikeparkett i gang med trapp, og gang med adkomst til garasjeanlegg.
Det opplyses av eier at ny parkett er lagt i gang med trapp og gang med adgang til garasjeanlegg i 2022.
Hybelleilighet:
En stavs eikeparkett i stue/kjøkken/soverom.
Våtrom: Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj-sonen..

Plan 2:
En-stavs eikeparkett i stue, begge soverom og bod/teknisk rom.
Det opplyses av eier at ny parkett er lagt i stue og begge soverom i 2022.
Våtrom: Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i nedfelt dusj-sone. Varmekabel i gulvet.

Plan 3:
En-stavs eikeparkett med underliggende varmefolie.
Det opplyses at ny parkett og ny underliggende varmefolie er lagt i denne etasjen i 2022.

Plan 4:
En-stavs eikeparkett i gang, soverom og omkledningsrom.
Det opplyses at ny parkett er lagt i 2022.
Våtrom: Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i nedfelt dusj-sone. Nedstøpt varmekabel i gulvet.

VEGGFLATER:
Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i alle våtrom.
Malt platekledning på øvrige veggflater.
Veggfelt i herdet glass mot trappegang i soverom på øverste plan.

HIMLINGER:
Malte plater i alle himlinger.
Downlights i alle våtrom og stedvis for øvrig i himlinger.
På plan 4 er det downlights i våtrom, soverom og omkledningsrom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

GULV MOT GRUNN:
Støpt gulv på grunn.
Drenerende masser med et avrettet og komprimert pukk-lag etableres normalt på grunn.
Trykkfast isolasjon av XPS legges ut på ferdig avrettet og komprimert underlag.
Betong-dekke støpes på avrettet og isolert underlag.

ETRASJESKILLER
Inntrykket er at etasjeskiller er utført med isolert tre-bjelkelag.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det kun registrert moderate høydeforskjeller internt i rommene.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn er tilknyttet stålpipe i stue/kjøkken på plan 3. Ildfast plate i herdet glass foran ovnen.
En stålskorstein med tilhørende ildsted kan plasseres på et vanlig tre-bjelkelag hvis totalvekten ikke overstiger 400 kg. I produktdokumentasjonen er det angitt minsteavstander til brennbart materiale, som regel 30–100 mm. for isolerte skorsteinsrør.
Høyde over tak:
Av hensyn til brannsikkerhet bør skorsteinens munning ligge minst 0,8 m over takets høyeste punkt, og ha horisontal avstand til takflaten på minst 3,0 m. Best trekk oppnås hvis skorsteinsmunningen ligger høyere enn mønet. Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til munningen over tak er avgjørende for trekken i skorsteinen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i skorsteinen av temperatur inni og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det nederste planet i boligen er beliggende i nivå med terrenget på forsiden og under terreng på baksiden. Ytterveggen på baksiden vender mot en felles korridor med adkomst til garasjeanlegget, og ikke direkte mot terrenget. Hulltaking er derfor ikke relevant.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Sidevanger i sortlakkert stål. Trinn i eik. Rekkverk i klart herdet glass mellom sorte stolper og rund håndløper i eik.
Det er montert stusstrinn på trinnenes underside slik at åpning mellom trinn blir maksimalt 10 cm. Det er tette opptrinn der trappen befinner seg over felles korridor med adkomst til garasjeanlegget. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm.
Trappene fremstår i normalt god stand. Det nederste trappeløpet har noe mer slitasje på trinnenes overflater enn de øvrige.
Kravet til rekkverkshøyde mot trappeløpene er 1 m.
Det er konstatert at høyden er ca. 97 cm, og svakt under kravet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at håndløpere ikke er montert mot vegg i trappeløpene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved montering av håndløpere.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte malte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
Plan 1:
Hoveddel: Garderobeløsning i gang med utgang til felles adkomst til garasje.
Hybelleilighet:
Våtrom: Skapinnredning i hvit høyglans med to skuffe- fronter og heldekkende hvit servantplate. Speilskap på vegg over servant.
Plan 2:
Våtrom: Skapinnredning i hvit høyglans med to skuffe- fronter og heldekkende hvit servantplate. Speil med belysning over servant. Foliert hvit benkeplate over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Veggskap med fronter i hvit høyglans er montert mot himling over benkeplate.
Plan 4:
Våtrom: Skapinnredning med fronter i hvit høyglans og heldekkende dobbel hvit servantplate. Veggskap med speilfronter over servanter.
Omkledningsrom: Spesialtilpasset garderobeinnredning med skapstammer, hyller og skuffer i eikefinér, Stenger i stål.
Soverom: Fast montert pult med benkeplate i heltre eik. Skap over pult med stamme i eik.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

VEGGER MELLOM BOLIGENE:
Bærende innervegger (Veggskiller mellom boligene) er mest sannsynlig utført i betong, stål, eller stål og betong i kombinasjon.
Veggene er konstruert for å oppfylle krav til brannmotstand og krav til lydisolasjon mellom boligene.
Dokumentasjon med opplysninger om konstruksjonenes oppbygging er ikke tilgjengelig.

VÅTROM

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er prosjektert og utført etter tekniske forskrifter av 2010. Dokumentasjon som viser at valgte produkter innehar nødvendig produktgodkjenning, og at det er valgt produkter, som inngår i systemer med godkjent samhørighet er ikke mottatt.
Visuelt inntrykk i kombinasjon med bruk av måleinstrumenter ligger til grunn for innholdet i beskrivelsene. Undertegnede kan ikke svare for eventuelle skjulte forhold, som kan ha manglende samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Utførende skal ellers stå inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett.
Rammetillatelse for oppføring av bygget er datert den 29.05.2016.
Brukstillatelse den 06.04.2018 og ferdigattest den 07.09.2018.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hvite fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.
Det opplyses at nye fliser er lagt i badets dusj- sone i 2022.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel.
Ved bruk av laserbasert sirkulasjonsvater er det konstatert at høydeforskjell fra flislagt overflate ved dørterskel til topp slukrist i dusj-sone er noe over 30 mm.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Sluk i plast. Dokumentasjon som viser valg av membranløsninger er ikke tilgjengelig.

GULVMEMBRAN:
Det er to godkjente metoder for fuktsikring av gulv i våtrom:
Den tradisjonelle metoden er bruk av foliemembran. Denne blir lagt på undergulvet før påstøp i betong, og tilsluttes sluk med klemring, som er festet til sluket. Gulvmembranen har oppbrett langs vegg, og det etableres en tett overgang mellom denne og veggmembranen. Det er krav til fall mot sluk også på undergulv med foliemembran, og ikke kun på ferdig støpt gulv. Veggmembranen er normalt en påstrykningsmembran.

Den andre godkjente metoden er påstrykningsmembran. Denne smøres på ferdig betonggulv i flere lag før fliser legges, og forsterkes med mansjett til sluk. Overgang mellom gulvmembran og veggmembran forsterkes med duk i hjørner og overganger.

VEGGMEMBRAN:
I våtsoner skal det alltid være membran som vanntett sjikt. Gulv og vegger må planlegges sammen, slik at man får gode løsninger i overgangene. På vegger avsluttes gulvmembranen minst 50 mm. over det høyeste punktet på ferdig gulv. Veggmembranen må overlappe gulvmembranen med minst 25 mm. Påstrykningsmembraner brukes som underlag for keramiske fliser både på gulv og vegger.

GENERELT:
Ulike membranløsninger fungerer godt som vanntette sjikt når det benyttes godkjente produkter tilhørende systemer, og når arbeidet blir utført etter anvisning. Det er altså ikke kun membranen i seg selv som er godkjent og utgjør produktet, men også tilhørende tetningsdetaljer. Det er viktig at den som utfører arbeidet følger bruksanvisning for systemet. Når det gjelder påstrykningsmembraner for gulv og vegg er det viktig at det både oppnås riktig tykkelse på gulv- og veggmembran, og at påstrykningsmembranen får herde så lenge som er angitt av produsenten. Hvis disse kriteriene blir fulgt, så er erfaringen at påstrykningsmembran fungerer godt som et vanntettende system i våtrom. Membranen skal styrkes med ferdige mansjetter og forsterkningsbånd/tettebånd, i sluk, hjørner, overganger og gjennomføringer. Leverandørens anvisninger må følges grundig.

DOKUMENTASJON:
Det stilles alltid krav til dokumentasjon for membranløsninger/tettesjikt i våtrom. Det er krav til dokumentasjon for valgte produkter og sammensetningen av produkter. Det finnes godkjente systemer, som vanligvis anvendes. Dersom det ikke anvendes godkjente systemer stilles det særskilte krav til dokumentasjonen.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Garnityr med integrert blandebatteri og regnfalls-dusj. Håndholdt dusj på vegg. Vegg-montert klosett, lekkasjesikret med drenering (siklemikk) på vegg ca. 10 cm over gulvflaten. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning i hvit høyglans med heldekkende hvit servant. Veggskap med speilfront over servant.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekksventil tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

PLAN 1 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er registrert indikasjoner på fukt bak flislagt overflate i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst. Andre symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

PLAN 2 > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er prosjektert og utført etter tekniske forskrifter av 2010.
Dokumentasjon som viser at valgte produkter innehar nødvendig produktgodkjenning, og at det er valgt produkter, som inngår i systemer med godkjent samhørighet er ikke mottatt.
Visuelt inntrykk i kombinasjon med bruk av måleinstrumenter ligger til grunn for innholdet i beskrivelsene. Undertegnede kan ikke svare for eventuelle skjulte forhold, som kan ha manglende samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Utførende skal ellers stå inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett.
Rammetillatelse for oppføring av bygget er datert den 29.05.2016.
Brukstillatelse den 06.04.2018 og ferdigattest den 07.09.2018.

PLAN 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Lyse fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.

PLAN 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lyse fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel.

PLAN 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast.
NB: Sluket er montert under badekar og er derfor ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Dokumentasjon som viser valg av membranløsninger er ikke tilgjengelig.
Badekaret som ikke er en fast installasjon er plassert i dusj-sonen.
Plasseringen av karet er vurdert som en midlertidig løsning. Karet kan flyttes ut for rensing av sluket.
Forholdet er derfor ikke presentert som et avvik i denne rapporten.
Som nevnt under posten for "Overflater Gulv" er det konstatert at fall mot sluket, som befinner seg under karet er over minstekravet på 25mm.
Et badekar er plassert i dusj-sonen og sluket er derfor ikke besiktiget.
Det er konstatert at høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til badekarets side nær sluk er ca. 30 mm.
Plassering av badekar over sluk begrenser tilgangen til sluket, og er et avvik i.h.t. gjeldende forskrift. Karet er ikke en fast installasjon, betraktes som midlertidig og er derfor likevel ikke presentert som et avvik.
Behovet for at besiktigelse og rensing skal kunne utføres enkelt er bakgrunnen for kravet.

PLAN 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-sone, avgrenset med skille i herdet glass. Et hvitt badekar er plassert i rommet, og dekker dusj-sone med sluk. Integrert blandebatteri og regnfalls-dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne, lekkasjesikret med drenering/siklemikk. Skapinnredning i hvit høyglans med to skuffe-fronter og heldekkende hvit servantplate. Speil med belysning over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel mot endevegg i rommet. Hvit foliert benkeplate over begge maskiner, festet til høyskap på begge sider. Tre veggskap er montert mot himling mellom begge høyskap. Alle fronter er i hvit høyglans.

PLAN 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil høyt på vegg mot teknisk rom, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

PLAN 2 > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er registrert indikasjoner på fukt bak flislagt overflate i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst. Andre symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.
I dette våtrommet er hulltaking heller ikke fysisk mulig da røropplegg og utstyr er installert/montert mot yttervegger og vegg mot tilstøtende bolig.

PLAN 4 > BAD/WC.

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er prosjektert og utført etter tekniske forskrifter av 2010. Dokumentasjon som viser at valgte produkter innehar nødvendig produktgodkjenning, og at det er valgt produkter, som inngår i systemer med godkjent samhørighet er ikke mottatt.
Visuelt inntrykk i kombinasjon med bruk av måleinstrumenter ligger til grunn for innholdet i beskrivelsene. Undertegnede kan ikke svare for eventuelle skjulte forhold, som kan ha manglende samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Utførende skal ellers stå inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett.
Rammetillatelse for oppføring av bygget er datert den 29.05.2016.
Brukstillatelse den 06.04.2018 og ferdigattest den 07.09.2018.

PLAN 4 > BAD/WC.

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.

PLAN 4 > BAD/WC.

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj-sone. Nedstøpt varmekabel.
Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket dusj-sone er ca. 4 cm.
Høydeforskjell fra flislagt gulv ved terskel til kant mot nedsenket dusj-sone er ca. 25 mm.

PLAN 4 > BAD/WC.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast.
Sluket er installert i nedsenket dusj-sone.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det registrert at det er fall mot sluk fra hele våtrommet.
Våtrommets membranløsning er ikke kjent.

PLAN 4 > BAD/WC.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-sone, avgrenset med skille i herdet glass. Integrert blandebatteri og regnfalls-dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne, lekkasjesikret med drenering/siklemikk på vegg ca. 10 cm over gulv til høyre for klosettskål. Skapinnredning i hvit høyglans med fire skuffe-fronter og heldekkende dobbel hvit servantplate. Speil med skjult belysning over dobbel servant.

PLAN 4 > BAD/WC.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil er montert høyt på vegg over klosettskål.

PLAN 4 > BAD/WC.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er registrert indikasjoner på fukt bak flislagt overflate i dusj-sone der vannpåkjenningen er størst. Andre symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

KJØKKEN

PLAN 1 > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybeldel:
Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med kullfilter. Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

PLAN 1 > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å føre avtrekket over tak, eller gjennom yttervegg.

PLAN 3 > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Ca 25 cm høy glassplate på vegg over benkeskap mot yttervegg opp til underkant av vindu. Benkeplater i corian med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp med benkeventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Det opplyses at skap og skuffer i kjøkkeninnredningen er av heltre eik.

PLAN 3 > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M TRAPP

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal eller direkte gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan lukkes ved å føre avtrekket over tak eller gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

RØR I RØR SYSTEM:
Vanntilførsel til alle rom med vanninstallasjoner er installert med rør i rør system.
Fordeler-skap for rørsystemet er installert i teknisk rom.
Skapet var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen.
Boligens rørsystem for tilførsel av forbruksvann fremstår med normalt gode funksjoner.
Dokumentasjon for installasjonen er ikke tilgjengelig.

GENERELT OM RØRSYSTEMET:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C. Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden.
Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

FUNKSJONSKRAV:
For at et rør-i-rør-system skal tilfredsstille funksjonskravene i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10/TEK17)) må følgende oppfylles:
1)
Vannrørene skal etter monteringen være lett tilgjengelige for utskifting. Dette kravet innebærer lett tilgjengelighet til fordeler-skap.
2)
Lekkasjer skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.
Dette kravet oppfylles ved montering av lekkasjesikring slik at eventuelle lekkasjer ledes via lekkasjesikring og videre til sluk i rom med vanntett gulv.
3)
Rørene skal monteres slik at krav til brannskiller og vanntetthet i våtsoner opprettholdes.
4)
Det skal være tilfredsstillende avstengingsmulighet. Hoved-avstengingsventil (hoved-stoppekran) skal være lett tilgjengelig og merket. Det skal være stoppekraner for varmt og kaldt vann i fordeler-skap eller fordelingspunkt slik at avstengning kan foretas enkelt ved mulige lekkasjer, eller i forbindelse med utskifting av utstyr i rommet.
5)
Anlegget skal være tetthets-kontrollert.
Driftstemperatur: 70 °C (50 år). Maks. temperatur: 95 °C (i korte perioder).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsinstallasjoner er installert med PVC materiale.
Dokumentasjon med informasjon om materialvalg og utførelse er ikke mottatt.
Valg av TG 1 er basert på at røroppleggets funksjoner er gode.

Installasjonene omfatter avløpsstammer (soilrør), sluk og interne avløpsrør til utstyr i alle rom med vanninstallasjoner.
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Varmekabler i gulv kan avgi varme som skader avløpsrørene. Det bør derfor ikke være direkte kontakt mellom varmekabler og avløpsrør.
Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med kokende vann lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i dekker. Den tekniske tilstanden til innstøpte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i huset. Aggregat for anlegget er montert i teknisk rom.
Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i leiligheten fra ventiler.
Ventilator i kjøkken skal i prinsippet være tilknyttet en separat kanal utenfor systemet for varmegjenvinning.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med 2010.

Aggregater har vanligvis tre driftsinnstillinger, henholdsvis lav drift, normal drift og maksimal drift. (Intervallene gjelder grader av intensitet). Riktig innregulering av ventilasjonsanlegget er en forutsetning for godt inneklima, og viktig for å unngå støy og trekkproblemer. Det er viktig at det er lett å komme til for inspeksjon og vedlikehold.

Et balansert ventilasjonsanlegg krever jevnlig vedlikehold og service for å fungere tilfredsstillende. Man kan velge å inngå en full serviceavtale for anlegget, eller gjennomføre enkel service som filterskift selv. Med litt teknisk kompetanse kan mange utføre mye på egenhånd, men en serviceavtale gir optimal trygghet med hensyn til vedlikehold av vifter og varmegjenvinner, samt rensing av kanaler og ventiler. Serviceavtale kan inngås med ventilasjonsentreprenøren/installatøren. Service og nødvendig vedlikehold etter inngått avtale, utføres gjerne 1–2 ganger i året.

GENERELT:
Hovedkomponenter i anlegget:
Ventilasjonsaggregat med tilluftsvifte, avtrekksvifte, varmegjenvinner, filtre, samt eventuelt varmebatteri og kondensavløp.
Det er etablert et etablert kanalsystem både for tilførsel av luft og for avtrekksfunksjoner. Inntak for friskluft og avkast av forurenset luft, samt lyddempere og ventiler/rister for tilførsel og avtrekk.

Et balansert ventilasjonsanlegg tilfører luft i oppholdsrom og soverom, og har avtrekk fra kjøkken, baderom, toalettrom, vaskerom og tekniske rom. For at luften skal bevege seg fra rom med tilførsel av luft til rom med avtrekk, må det være overstrømningsåpninger i form av spalter ved dører, overstrømningsventiler i vegger, eller åpne romløsninger. Det vanligste er at innvendige dører er utstyrt med flate terskler, som gir en tilstrekkelig stor spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad når dører er lukket. I tillegg er det vanlig med åpne planløsninger stedvis i boligene. Friskluften kan tas inn via yttervegg eller over tak. Tilførsel og avtrekk kan ikke installeres på samme sted. Ventilatorer i kjøkken har separat avtrekk utenom systemet for varmegjenvinning, med avkast i fasade eller over tak. Separate kanaler fra kjøkkenvifter er nødvendig for å unngå vesentlig forurensning i kanalsystemet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et avvik fra forskrift at kullfilterventilatorer er montert i begge kjøkkeninnredninger.
I henhold til forskrift av 2010 (TEK 10) skal ventilator fra kjøkken føres til en separat kanal utenfor systemet for varmegjenvinning.
Mest sannsynlig er det installert en slik kanal for kjøkkeninnredning på hovedplanet. Antagelig er koketoppen plassert et annet sted enn opprinnelig planlagt, og på ny plassering er det montert benkeventilator basert på bruk av kullfilter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Avviket kan lukkes ved å lede avtrekket i kanal over yttertaket.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.
Gulvvarme med varmekabler i entré og alle våtrom.
Varmefolie under parkett i stue/spisestue/kjøkken.

Peisovn i stue på hovedplan. Ildfast felt i herdet glassplate på gulv.
Stålpipe er installert for ovnen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er montert i teknisk rom.
Elektronisk vannstopper skal være montert.
Lekkasjestoppere fungerer slik at dersom det skjer uforutsett lekkasje på ledningsnettet vil vanntilførselen automatisk bli avstengt.
Installasjonen var ikke godt tilgjengelig på befaring, og bereder med lekkasjesikring er ikke grundig besiktiget.

Berederen er fra 2018 da huset ble ferdigstilt og tatt i bruk.
Sannsynlig levetid for en bereder er Ca. 20 år. Sannsynlig restlevetid er ca. 12 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedbryter på 63 ampere.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.

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.
   2018 Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av huset, som ble tatt i bruk i 2018.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av huset, og det foreligger ferdigattest for byggeprosjektet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger brukstillatelse og ferdigattest for byggeprosjektet. Brukstillatelse er datert den 06.04.2018 og ferdigattest den 07.09.2018.
   Samsvarserklæring for installasjonen er ikke tilgjengelig. Dokumentasjon for ferdig installert elektrisk anlegg er en forutsetning for de tillatelser som er gitt.

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 Det er ikke opplyst om slike rapporter,.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales det at en gjennomgang utføres av en autorisert installatør.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er oppført på utsprengt fjellgrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drensgrøfter rundt hele bygningen og utlegging av drensrør med fall mot det laveste punktet. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topp-list i overkant. Drensgrøft fylles med drenerende masser og duk legges under det øverste laget med jord. Utløpet med drensrør på det laveste nivået skal legges til en drensgrøft, eller gjerne til en drenskum. I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vann- avvisende isolasjon. Isolasjonen er kapillærbrytende og forhindrer transport av vann til grunnmuren. Manglende isolering av fundamenter vil likevel representere en risiko for oppsug av vann fra grunnen. Drenering og tilrettelegging av terrenget, og bortleding av vann fra takets nedløpsrør reduserer risikoen for kapillært oppsug fra grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Huset er oppført i sterkt skrånende terreng. Det nederste planet med boligens hovedinngang er på bakkenivå mot øst og under terreng mot vest. Plan 2 er også under terreng på vestsiden. Plan 3 og plan 4 er beliggende over terrengnivå på begge sider.
Grunnen er flat til svakt skrånende ut fra bygget. Det er anlagt terrasse på terrenget mot vest utenfor stue på plan 3. Terrassen er flat. Det er ikke mulig å observere om terrenget under terrassen er flatt, eller har en helning svakt mot eller svakt fra husets yttervegg. På befaring er det altså ikke registrert vesentlige mangler ved terrengforholdene på begge sider av denne boligen. Terrenget under terrassen med utgang fra stue på plan 3 er imidlertid ikke tilgjengelig for besiktigelse, og det er derfor ikke mulig å konstatere om terrenget er fallende ut fra husets yttervegg. På vestsiden er det kun terrenget mot terrassen som er tilgjengelig for en viss besiktigelse. Terrenget utenfor terrassen langs husveggen tilhører tilstøtende boliger.
Generelt:
Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For konstruksjoner mot grunnen innebærer det at overflatevann må ledes bort fra bygningen, og at konstruksjonene skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen. Fuktpåkjenninger på konstruksjoner mot grunnen skyldes i stor grad overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra tak-nedløp.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er installert i forbindelse med oppføring av huset i 2017/2018.
Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

BRANNSIKRING:
Brannvarslingsanlegg med sensorer i alle etasjer er installert.
I tillegg er det stedvis montert røykvarslere.
Brannslukningsapparat på vegg i teknisk rom.

RADON:
Radonsikring av byggegrunn er et forskriftskrav i henhold til TEK 10.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Avviket går ut på at det ikke er montert håndløper på vegg i trappeløpene.
I henhold til forskrifter av 2010 skal det være montert håndløpere på vegg i trappeløpene. Kravet går ut på at rekkverkshøyden skal være minst 90 cm. og at åpninger i rekkverket og mellom trinn ikke skal være større enn 10 cm. Det er også krav til at håndløpere skal være montert på vegg i trappeløpet. Rekkverk og håndløpere skal være montert med en høyde på 90 cm over forkant av trappens inntrinn.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

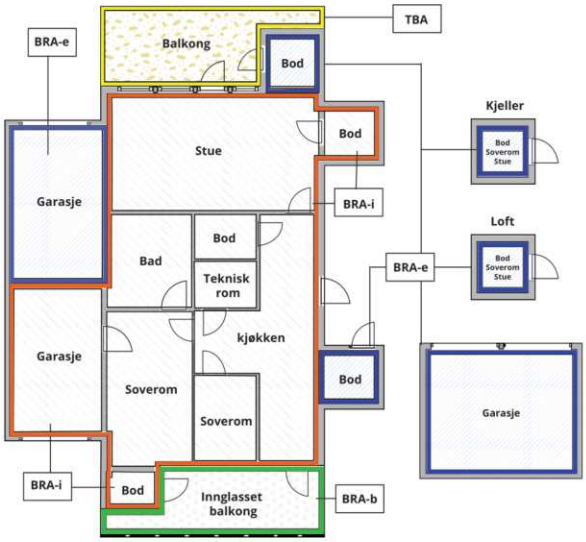
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
Plan 1	46			46	
Plan 2	52			52	
Plan 3	44			44	21
Plan 4	32			32	13
SUM	**174**	**5**			**34**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerbod	
Plan 1	Entré, gang med trapp, gang m utgang til garasjeanlegg, stue/kjøkken/soverom, bad/wc/vaskerom	Bod i garasjeanlegg	
Plan 2	Trapperom, stue, soverom 1, soverom 2, bad/wc/vaskerom, teknisk rom		
Plan 3	Stue/spisestue/kjøkken m trapp		
Plan 4	Gang med trapp, soverom, omkledningsrom, bad/wc.		

Kommentar

Vestvendt terrasse på terreng med utgang fra stue på plan 3, ca. 21 kvm.
Belysning og kontaktpunkt.
Østvendt terrasse med utgang fra soverom på øverste plan, ca.13 kvm.
Bod i garasjeanlegg, 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger viser samsvar med eksisterende planløsninger.
I.h.t gjeldende forskrifter av 2010 skal denne boligen ha 3 kvm såkalt tørr bod og 5 kvm sportsbod.
Kravet er oppfylt med innvendig bod/teknisk rom på ca. 4 kvm og privat bod i garasjeanlegg på ca. 5 kvm.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny parkett er lagt i gang med trapp og i gang mot utgang til garasjeanlegg på plan 1 og i stue og begge soverom på plan 2. Ny parkett med underliggende folie er lagt i stue/kjøkken på plan 3. Nye fliser er lagt i dusj-sonen i bad i hybeldel i 2022.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	170	9

Kommentar

Rekkehus	Arealet er oppmålt på stedet Teknisk rom på plan 2 (4 kvm) er utelukket fra P. rom. Det er ikke lenger krav om å opplyse om P. rom, da denne betegnelsen ikke lenger P. rom er likevel oppført fordi det er et ønske fra eiendomsbransjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Alexander Dyvi Tønne Huitfeldt	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	385		3	874.6 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Ullevålsveien 98 C

Hjemmelshaver
Huitfeldt Elise Dyvi, Huitfeldt Tønne Alexander Dyvi

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Ullevålsveien 98	174 / 865	920830102

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon over fire plan i etablert boligstrøk med bygårder og blokkbebyggelse. Boligen er en av fem vertikaldelte rekkehus, beliggende på Fagerborg, i blindvei med adkomst fra Ullevålsveien.
Sentral og usjenert beliggenhet med korte avstander til forretninger og servicefunksjoner. Holdeplasser for buss og bytrikk innen kort gangavstand. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet.
Med seksjonen følger biloppstillingsplass og bod i felles garasjeanlegg. Direkte adkomst til garasjeanlegget via felles gang fra boligens nederste plan.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra stikkvei til Ullevålsveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	12.03.2026	
3	27.03.2026	
4	27.03.2026	

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 dampsperren 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.

• Fuktsøk: 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

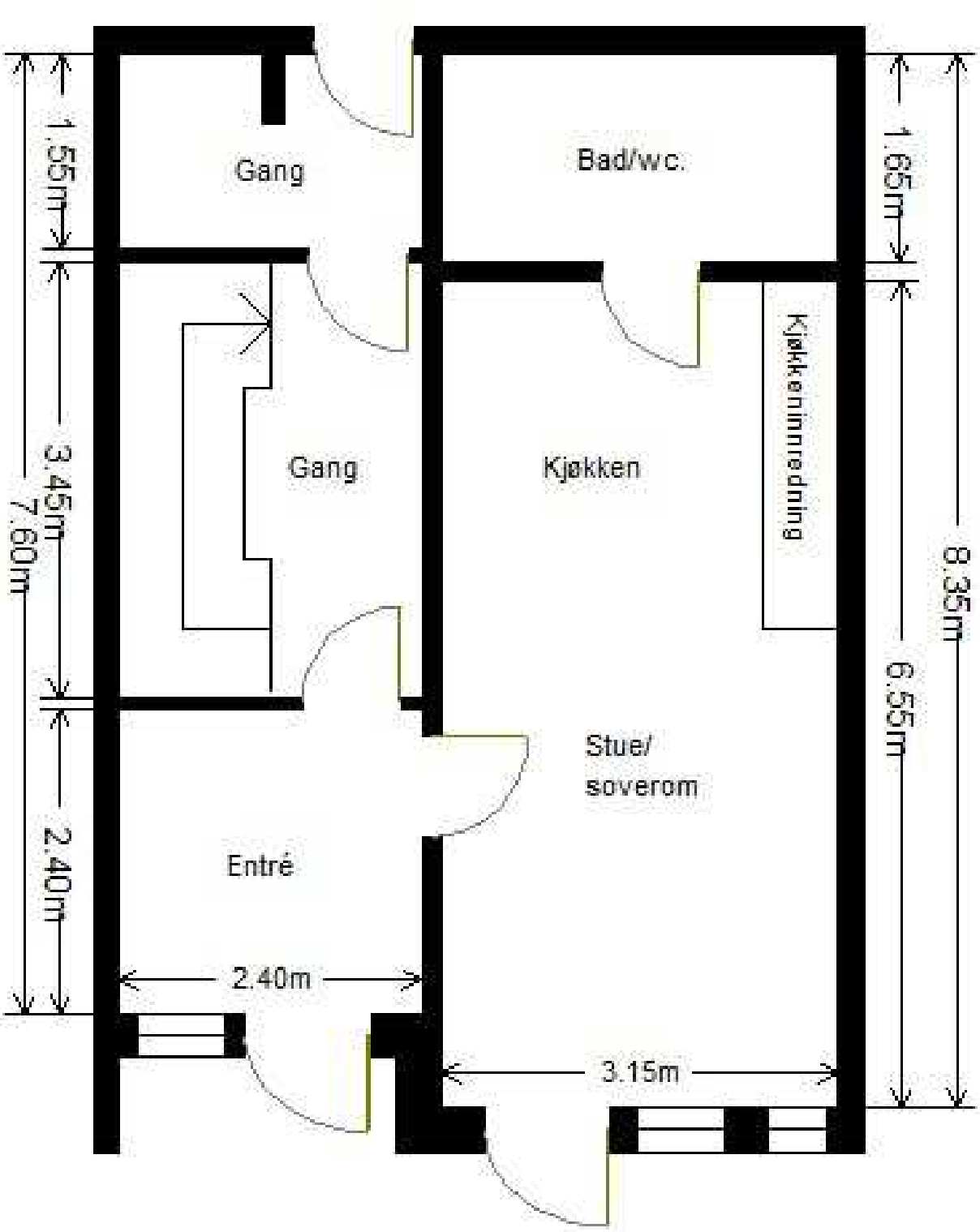
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZL1235

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

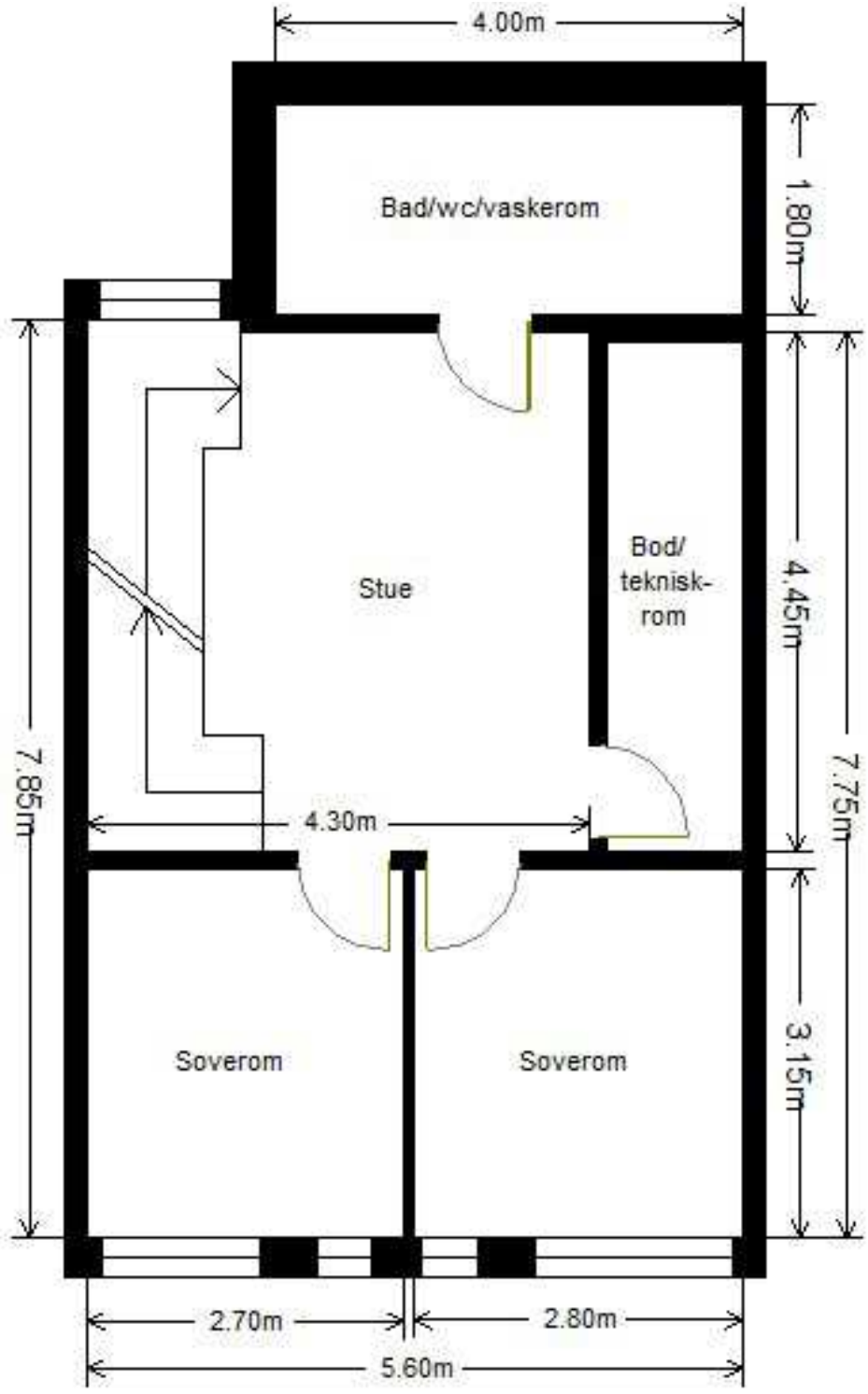
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



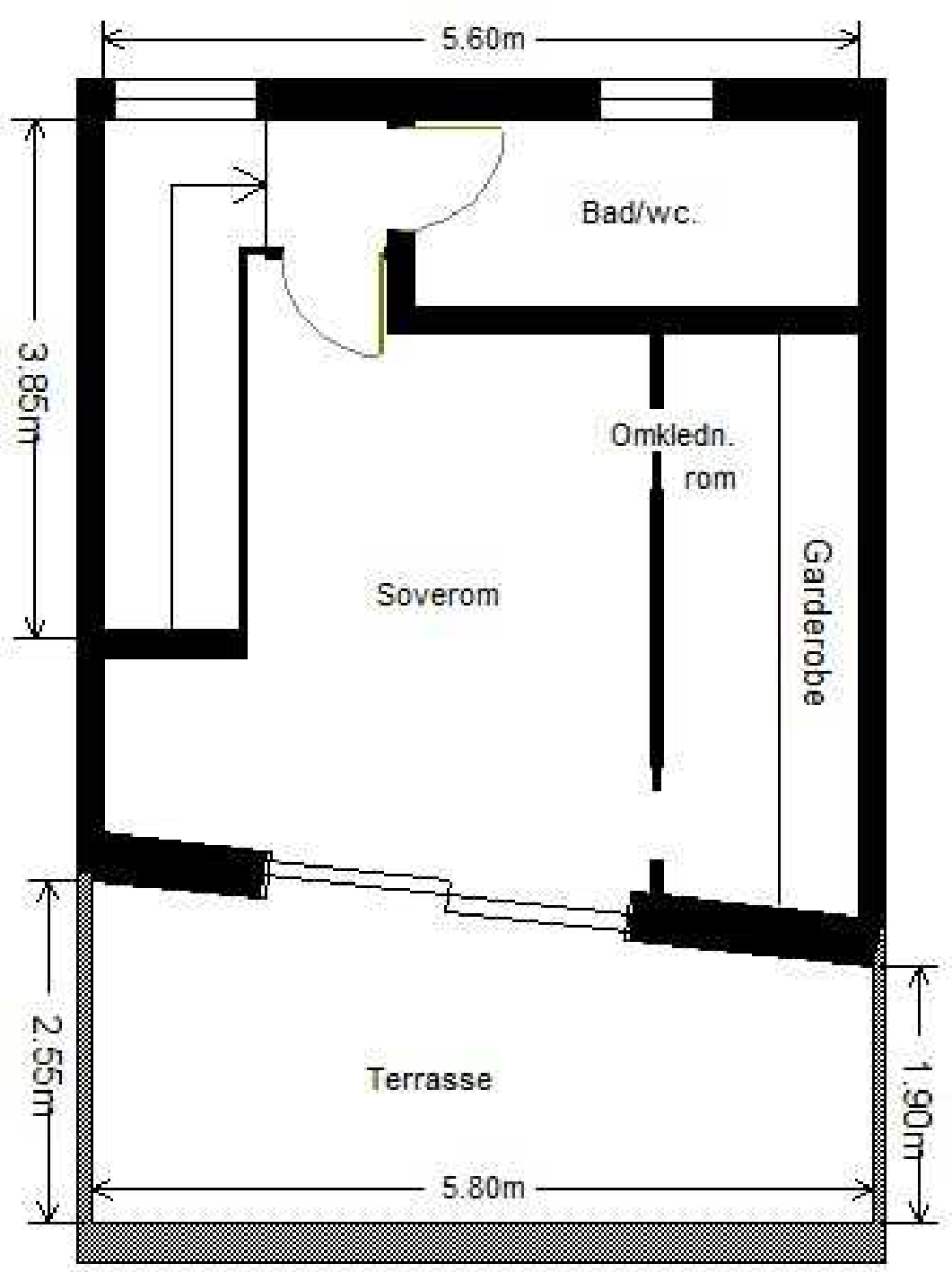
Ullevålsveien 98 C Seksjon nr. 3 Plan 1 BRA i 46 m2.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



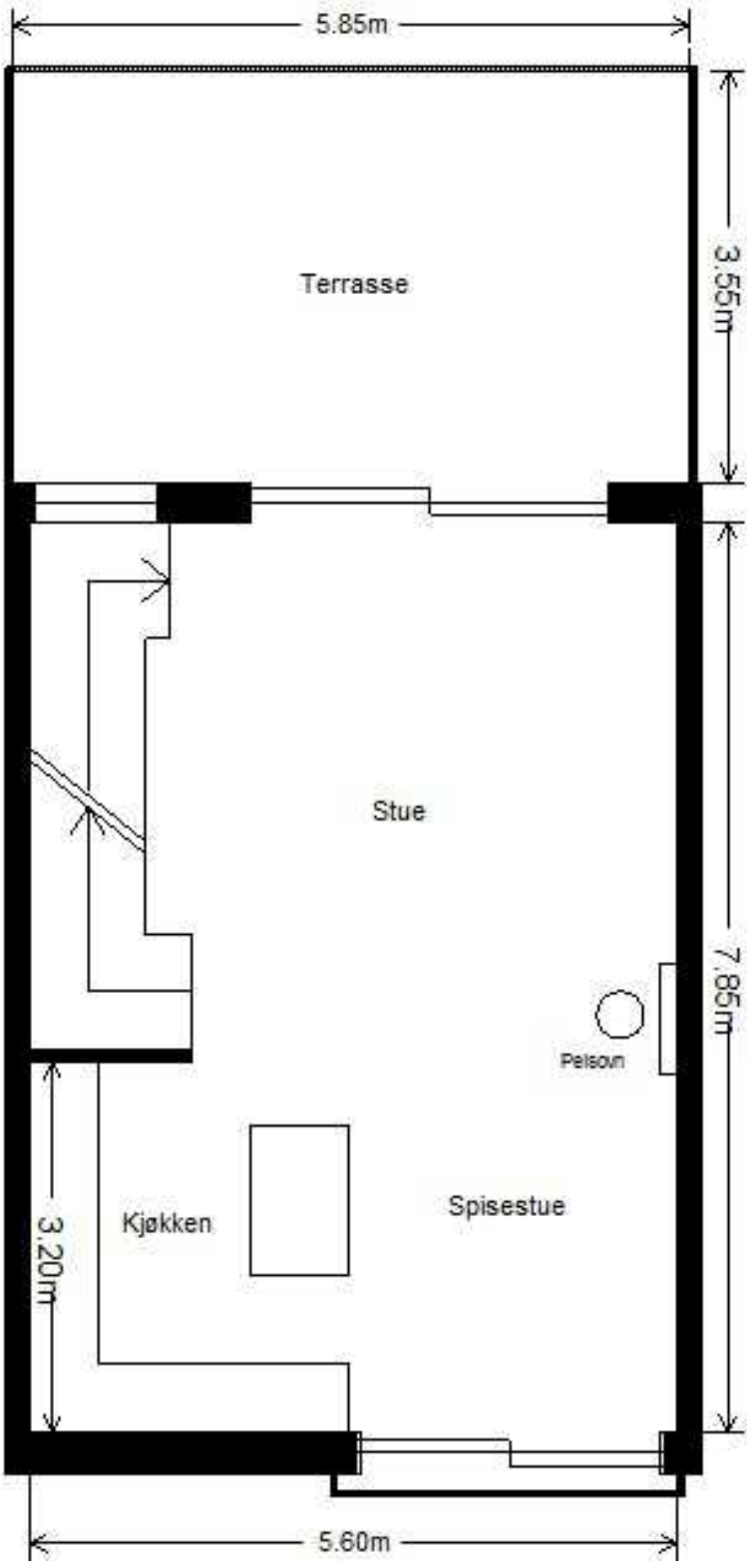
Ullevålsveien 98 C Seksjon nr. 3 Plan 2 BRA i. 52 m2.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Ullevålsveien 98 C Seksjon nr. 3 Plan 4 BRA i 32 m2.

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Ullevålsveien 98 C Seksjon nr. 3 Plan 3 BRA i 44 m2.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260213
Addresse	Ullevålsveien 98C		
Postnr.	0451	Sted	OSLO
Selgers navn	Tønne A Dyvi Huitfeldt		
Selgers navn	Elise Dyvi Huitfeldt		

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?

06/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF forsikring

Våtrom

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

☑ Nei ☐ 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

Beskrivelse:

Hybel på ca. 27 kvm

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent til beboelse (rom til varig opphold)

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I en av sameieseksjonene tror man at man oppdaget en enkelt skjeggkre i 2021. Ingen andre har sett noen, men som et føre-var tiltak ble det utført sanering i alle enheter. Det har ikke blitt oppdaget noen siden. Se protokoll fra årsmøte

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.05.2026

Signert av *Tønne A Dyvi Huitfeldt*

Signert av *Elise Dyvi Huitfeldt*

Initialer selger:
T A
E D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Ullevålsveien 98C, 0451 OSLO	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302148**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300509012**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **385**
Seksjonsnummer **3**	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 **2018**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
119,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
119,75 kWh/m²	**20 837 kWh**



Ullevålsveien 98C, 0451 OSLO

Detaljering

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

Ullevålsveien 98C, 0451 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
159260213	13.05.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Ullevålsveien 98C, 0451 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Tønne A Dyvi Huitfeldt Elise Dyvi Huitfeldt
Eiendom:	gnr. 47, bnr. 385, snr. 3 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Dyve & Partnere

Martine Erga
Medhjelper

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 47, bnr. 385, snr. 3 i Oslo
Adresse: Ullevålsveien 98C, 0451 OSLO
Onr. 159260213

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4500

Felleskostnader inkluderer Forsikringer, tv/internett tilkobling, kommunale utgifter, vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 27.5.2026

Forsikret i IF Polisenr SP1808715.7.1 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Jon Tallberg
Adresse:	Ullevålsveien 98E
Telefon:	90882492
Fax:	
E-post:	jontallbe@gmail.com

Send svar til: lars.ryen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: ___Oslo_____/_____27. mai 2026_____

Jon Tallberg (sign.)
Forretningsførers stempel/underskrift

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ullevålsveien 98

Sted: Ullevålsveien 98 B

Dato: 23. april 2026

Tilstede: Ivar Slengesol, Jon Tallberg, Morten Nordvold, Siri Sundby og Elise Dyvi Huitfeldt

Alle seksjonseiere var tilstede. Årsmøtet var beslutningsdyktig.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder og referent

Jon ble valgt til møteleder. Referat føres av Elise. Enstemmig godkjent.

2. Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble enstemmig godkjent.

3. Godkjennelse av regnskap

Regnskapet ble gjennomgått. Felleskostnadene er satt til kr. 243 000 per år for å dekke kommunale avgifter, samt opprettholde en forsvarlig buffer. Sameiet har kr. 86 000 på konto. Det anses ikke nødvendig å øke bufferen, da bygget er relativt nytt og risikoen for større uforutsette utgifter er lav.

Sameiet har en forsikring som dekker skader, herunder ble garasjedøren dekket av forsikringen. Det foreligger en serviceavtale på brannalarmen, og det øvrige tekniske anlegget fungerer tilfredsstillende.

Strømregningen har vært noe høyere enn tidligere, men Ivar og Jon har kontroll på energibruken i garasjen og det er ingen uautorisert bruk lenger. Det er ikke behov for å sette av ekstraordinære midler.

Regnskapet ble enstemmig godkjent.

4. Valg av styre

Årsmøtet vedtok enstemmig å la styrets sammensetning bestå slik det er i dag. Styret består av følgende personer:

Jon Tallberg (styreleder), Siri Sundby (styremedlem/økonomiansvarlig), Ivar Slengesol (styremedlem), Morten Nordvold (styremedlem), Elise Tveiten/Tønne Dyvi Huitfeldt (styremedlem).

5. Saker til behandling

Dugnad og vedlikehold

Følgende dugnadsoppgaver ble besluttet:

- Sortere syklene i boden og gi bort sykler som ikke er i bruk
- Søppelsekker med løv kjøres bort til Smestad
- Sluket i garasjen renses (ansvarlig: Morten)
- Spyling av asfalt (ansvarlig: Ivar)
- Ivar har vært på taket i desember for å rense for løv – vedlikehold av taket fortsetter som før

Ingen flere saker til behandling, og møtet ble avsluttet.

Oslo, 08.05.2026

Jon Tallberg (Møteleder/styreleder)

Siri Sundby (Medundertegner)

Referat fra Årsmøte i eierseksjonssameiet Ullevålsveien 98

Dato: 5.2.2025

Til stede: Ivar Slengesol, Morten Nordvold, Tønne Huitfeldt & Elise Tveiten, Siri Sundby og Jon Tallberg

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent

2. Valg av ordstyrer og en til å underskrive protokoll

Vedtak: Jon Tallberg ble valgt til ordstyrer, som sammen med Siri signerer protokollen/årsmøtereferatet.

3. Regnskap 2024

Vedtak: Regnskap ble godkjent

Det har vært utskifting av ytterdør til garasje, avholdt funksjonstest av brannvarslingssystemet av Fagerborg Elektriske og gjennomført en tilstandsrapport i fellesarealer i 2024. Kopi av tilstandsrapport er sendt til seksjonseierne. I rapporten ble brannvarslingssystemet underkjent grunnet manglende serviceavtale. Dette er bragt i orden.

4. Budsjett 2025

Vedtak: Budsjettet for 2025 blir som regnskapet 2024. Ingen nye store kostnadsposter. De månedlige felleskostnader for 2025 justeres likevel til kr. 4500 fra 20.2.2025.

5. Evt.

Ivar og Jon går gjennom brannvarslingssystemet sammen med Fagerborg Elektriske for å forstå hvorledes systemet virker ved utløsning av reell brannalarm. Dersom det må gjøres endringer, informerer styreleder om dette.

Jon og Ivar gjennomgår FDV-dokumentasjonen for bygget for å se om det er vedlikeholdsavtaler/ serviceintervaller som må overholdes på teknisk utstyr og fasader. Dersom det er saker som mot formodning må utbedres i år, engasjerer styreleder befaring med leverandører for å kunne bringe saken til styret dersom det er behov for utbedringer.

Alle seksjonseiere har ansvar for å sjekke sluk på eget tak for å unngå vanninntrengning.

Ivar innstiller levering av nye filtre til ventilasjonssystemet til sameiets beholdning av filtre er redusert.

Arbeidsfordelingen i sameiet videreføres.

Tidspunkt for dugnad i sameiets fellesarealer besluttes når været gjør det naturlig å avholde dette.

Jon Tallberg

Siri Sundby

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ullevålsveien 98

Sted: Ullevålsveien 98 A
Dato: 13. januar 2022
Kl.: 20.00

Tilstede:

Elise Tveiten
Tønne Dyvi Huitfeldt
Siri Sundby
Ivar Slengesol
Morten Nordvold
Jon Tallberg

Alle fem seksjonseiere var tilstede.

Til behandling forelå:

1.Valg av møteleder, referent og seksjonseier til å undertegne protokollen
Jon ble valgt til å lede møtet
Elise ble valgt til referent
Enstemmig godkjent.

2. Godkjennelse av innkalling og dagsorden
Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Godkjennelse av regnskap
Regnskapet ble enstemmig godkjent.

3.Valg av styre
Årsmøtet vedtok enstemmig å la styrets sammensetning bestå slik det er i dag.

Styret består av følgende personer:
Jon Tallberg (styreleder)
Siri Sundby (styremedlem/økonomiansvarlig)
Ivar Slengesol (styremedlem)
Morten Nordvold (styremedlem)
Elise Tveiten/Tønne Dyvi Huitfeldt (styremedlem)

4. Saker til behandling
- Justering av felleskostnader
    - Felleskostnadene reduseres til kr. 3 500 fra og med april 2022
    - For januar, februar og mars 2022 betales 2 000 kr i felleskostnader
- Vedlikeholdsplan
    - Vask av fasade hvert andre år
    - Utvendig vindusvask for alle seksjoner i april/mai
    - Jon undersøker mulighet for garasjerengjøring til våren
    - Morten sjekker ut om det er noe forebyggende som bør gjøres med takene
- Fordeling av ukentlige arbeidsoppgaver

    - Alle beholder sine arbeidsoppgaver
    - Ivar kjøper inn lekasand slik at vi kan strø på forsiden
- Oppgradering av blomsterbedd
    - Jon og Marthe tar ansvar for å fikse blomsterbeddet ved siden av den nye trappen
    - Alle er enige om at de blå/lilla blomstene er fine
- Status skjeggkre
    - Det har ikke blitt observert skjeggkre, men som et føre-var tiltak vil det bli utført sanering i alle seksjoner. Ivar bestiller dette etter påske.
- Status utbedringer
    - Utbedringene har vært vellykkede
    - Alle seksjoner har fått montert stikkontakter i garasjen
    - Gjenstår å få montert og idriftsatt viften hos Siri
    - Gjenstår å få fikset nedløpet på taket
    - Gjenstår å få dokumentasjon for utførte arbeidet
    - Hver enkelt seksjon tar ansvar for småutbedringer som gjenstår for sin del
- Organisering av sykler i garasjen
    - Sykler som ikke brukes ofte henges på veggstativ i garasjen
- Dugnad våren 2022
    - Enighet om dugnad 21. april kl. 17.00
    - Kartlegge hvordan man kan gå frem for å plante eføy eller annen form for busk for å dekke den hvite muren til naboen. Trenger mye jord og må kanskje støpe.
- Dialog med de øvrige sameiene
    - Status utbedring av mur
    - Mulighet for å bruke én parkeringsplass til av/påstigning

Ingen flere saker til behandling, og møtet ble avsluttet.

Oslo 14. mai 2020

Jon Tallberg
(Møteleder/styreleder)

(styremedlem)

Årsmøte U98 - økonomi

5. februar 2025

Økonomi – avrundet

NOK pr år:	2021	2022	2023	2024	
OSLO KOMMUNE	82 000	84 500	100 500	116 630	29 200 pr kvartal
If Skadeforsikring	30 000	31 500	33 500	36 260	9 200 pr kvartal
Telia – TV/ internett	22 000	22 000	22 700	25 650	2 200 pr måned
Fortum Strøm	13 500	37 000	15 300	13 800	640 – 3000 pr måned
Filter	8 100	8 300	8 800 (4 850?)	4 870	
U96/ 94/ 98	1 400		9 250		Brøyting + asfaltering
Addsecure	2 700	2 200	2 200	2 310	Alarm i bygget
Gebyrer	1 300	1 300	1 400	1 500	140 pr måned
Totalt fast	**161 000**	**186 800**	**193 700**	**201 000**	
Diverse		55 400	40 500	27 400	
Totalt		**242 200**	**234 200**	**228 400**	**(5*4 000*12 = 240 000)**

Diverse i 2024	**27 400**
Fagerborg installasjon (jan 3750, mars 1840, mai 8375)	14 000
Strøsand	230
Borthenting (3)	2 500
Vindusvask	8 700
Klipp hekk (vin nabo)	1 000
Slange	1 000

Garasjedør	**=0**
Dør	- 35 400
Lås og montering	- 10 500
Tilbake fra IF	+ 45 900

Økonomi

- Hvor mye bør vi ha på konto som en buffer?
  - Er det kjente ekstra utgifter fremover?
- Enighet om utgifter

Saldo

- 31.12.2020: 120 000,-
- 31.12.2021: 145 000,-
- 31.05.2022: 101 000,-
- 31.12.2022: 87 000,-
- 31.12.2023: 61 500,-
- 31.12.2024: 71 000,-

Referat fra Årsmøte i eierseksjonssameiet Ullevålsveien 98

Dato: 5.2.2025

Til stede: Ivar Slengesol, Morten Nordvold, Tønne Huitfeldt & Elise Tveiten, Siri Sundby og Jon Tallberg

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent

2. Valg av ordstyrer og en til å underskrive protokoll

Vedtak: Jon Tallberg ble valgt til ordstyrer, som sammen med Siri signerer protokollen/årsmøtereferatet.

3. Regnskap 2024

Vedtak: Regnskap ble godkjent

Det har vært utskifting av ytterdør til garasje, avholdt funksjonstest av brannvarslingssystemet av Fagerborg Elektriske og gjennomført en tilstandsrapport i fellesarealer i 2024. Kopi av tilstandsrapport er sendt til seksjonseierne. I rapporten ble brannvarslingssystemet underkjent grunnet manglende serviceavtale. Dette er bragt i orden.

4. Budsjett 2025

Vedtak: Budsjettet for 2025 blir som regnskapet 2024. Ingen nye store kostnadsposter. De månedlige felleskostnader for 2025 justeres likevel til kr. 4500 fra 20.2.2025.

5. Evt.

Ivar og Jon går gjennom brannvarslingssystemet sammen med Fagerborg Elektriske for å forstå hvorledes systemet virker ved utløsning av reell brannalarm. Dersom det må gjøres endringer, informerer styreleder om dette.

Jon og Ivar gjennomgår FDV-dokumentasjonen for bygget for å se om det er vedlikeholdsavtaler/ serviceintervaller som må overholdes på teknisk utstyr og fasader. Dersom det er saker som mot formodning må utbedres i år, engasjerer styreleder befaring med leverandører for å kunne bringe saken til styret dersom det er behov for utbedringer.

Alle seksjonseiere har ansvar for å sjekke sluk på eget tak for å unngå vanninntrengning.

Ivar innstiller levering av nye filtre til ventilasjonssystemet til sameiets beholdning av filtre er redusert.

Arbeidsfordelingen i sameiet videreføres.

Tidspunkt for dugnad i sameiets fellesarealer besluttes når været gjør det naturlig å avholde dette.

Jon Tallberg

Siri Sundby

Protokoll fra ordinært sameiemøte i Eierseksjonssameiet Ullevålsveien 98

Sted: Ullevålsveien 98 C

Dato: 28. mai 2018

Kl.: 20.00

Tilstede var:

Fem seksjonseiere var tilstede.

Totalt var 5 stemmer representert.

Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder, referent og seksjonseier til å undertegne protokollen

Isak ble valgt til å lede møtet.

Isak ble valgt til referent.

Linn ble valgt til å undertegne protokollen.

Enstemmig godkjent.

2. Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Innkomne saker til behandling

Fra Linn:

- Forsikring - Ivar har fått to tilbud så langt og purrer på den tredje og siste
  - Vedtak: Isak undersøker hva som ligger i forutsetningen i tilbudet fra IF, om at utleie ikke skjer. Årsmøtet vedtok enstemmig å gi Isak fullmakt til å tegne forsikring.

- Fagperson som blir med på befaring av fellesareal
  - Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig å engasjere Opak til å delta på overtakelsen av fellesarealene.

- Nummerskilt på husene
  - Vedtak: Morten kontakter leverandører og kartlegger alternativene.

- Smekklåser / låserutiner på fellesareal
  - Vedtak: Morten undersøker leverandører av kodelåser, og legger frem alternativene for styret før bestilling skjer.

- Sykkelstativ
  - Vedtak: Jon innhenter tilbud, og legger disse frem for styret før bestilling skjer.

- Muligheter for gjesteparkering
    - Vedtak: Per i dag er det ikke mulighet for dette, men på et senere tidspunkt er det enighet om at man undersøker muligheten for å etablere gjesteparkering ved siden av hus A.

- Felles format navneskilt på postkasser
    - Vedtak: Morten undersøker dette, og ble tildelt fullmakt til å kjøpe inn skilter på vegne av sameiet.

- Invitere naboblokkene på grilling e.l. - lage litt bedre stemning
    - Vedtak: Ser det an.

- Status renovasjon
    - Vedtak: Ble satt spørsmålstegn ved avfallsbeholdernes kapasitet. Årsmøtet var enig om at kapasiteten vurderes løpende, og gir styret fullmakt til å øke kapasiteten dersom det etter styrets oppfatning blir nødvendig.

- Vaktmester - tror dette blir nødvendig. Kan vi inngå avtale med noen av naboblokkenes vaktmester?
    - Vedtak: Avventer engasjering av vaktmester. Styret utarbeider rutiner for drift av anlegget.

4. Styrets forslag til behandling

- Avklare behovet for forretningsfører
    - Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at Jon og Linn inntil videre utfører arbeidet med henholdsvis føring av regnskap og kassererarbeid.

- Avklare behovet for regnskapsfører
    - Se ovenstående punkt.

- Vedlikeholdsfond
    - Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at dette vil bli behandlet på et senere tidspunkt.

- Felleskostnader
    - Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig at alle seksjonene innbetaler en èngangssum på kr 10 000 så snart konto er opprettet. Årsmøtet vedtok videre at hver seksjon betaler kr 5 000 per måned i felleskostnader fra og med 20. juni 2018.

5. Valg av styre

Årsmøtet vedtok enstemmig å la styrets sammensetning bestå slik det er i dag.

Styret består således av følgende personer:

Isak Mørkved Kværnø (styreleder)

Ivar André Slengesol (styremedlem)

Jon Tallberg (styremedlem)

Linn Jordet Nygaard (styremedlem)

Morten Nordvold (styremedlem)

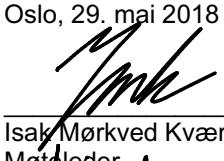
11. Øvrig

- Linn og Ivar foreslo å endre nettingveggen for sykkelparkeringen slik at man frigjør noe plass til de tilstøtende p-plassene. Linn undersøker med Naturbetong om det er mulig å gjøre noe med dette, og legger frem alternativene for styret til nærmere behandling.

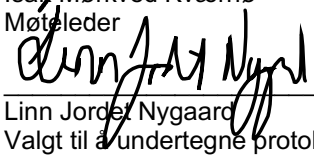
- Morten undersøker mulighetene for solseil på terrassene.

- Styret utarbeider utkast til husordensregler, som endelig vedtas av årsmøtet.

Oslo, 29. mai 2018



Isak Mørkved Kværnø
Møteleder



Linn Jordet Nygaard
Valgt til å undertegne protokollen

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ULLEVÅLSVEIEN 98

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ullevålsveien 98, og har gårdsnummer 47 og bruksnummer 385 i Oslo kommune.

Sameiet består av 5 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelse og tomt

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av

en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

Sameierne har enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til de enkelte seksjonene. Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

Det er utarbeidet utomhusplan som viser hvilke arealer boligseksjonen disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap. Utomhusplan følger som vedlegg til disse vedtekter.

2.3.3 Fysisk bruk av parkeringsplassene

Garasjeanlegget er en del av sameiets fellesareal. Den enkelte sameier har enerett til bruk av plasser i garasjeanlegget slik det er nærmere angitt i kart over garasjekjelleren, vedlagt til disse vedtekter. Sameierne har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

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

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk og gulvbelegg på takterrasser og balkonger, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke o oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene

etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6.1 Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

7. STYRET

7.1 Styremedlemmer

Sameiet skal ha et styre hvor samtlige eierseksjoner er representert. Styret skal således bestå av 5 styremedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående, eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om

eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ullevålsveien 98

Sted: Ullevålsveien 98 C
Dato: 21. mai 2020
Kl.: 18.00

Tilstede var:
Fem seksjonseiere var tilstede.
Totalt var 5 stemmer representert.
Til behandling forelå:

1. Valg av møteleder, referent og seksjonseier til å undertegne protokollen
Isak ble valgt til å lede møtet.
Isak ble valgt til referent.
Linn ble valgt til å undertegne protokollen.
Enstemmig godkjent.

2. Godkjennelse av innkalling og dagsorden
Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Godkjennelse av regnskap
Regnskapet ble enstemmig godkjent.

4. Valg av styre
Årsmøtet vedtok enstemmig å la styrets sammensetning bestå slik det er i dag.

Styret består således av følgende personer:
Isak Meyer Kværnø (styreleder)
Ivar André Slengesol (styremedlem)
Jon Tallberg (styremedlem)
Linn Jordet Nygaard (styremedlem)
Morten Nordvold (styremedlem)

5. Saker til behandling
- Felleskostnader
    - Enstemmig vedtatt å ikke gjøre endringer
- Status el-anlegg i kjeller
    - Isak følger opp. Ber om utbedring innen fire uker, etter det meldes at vi får noen andre til å utføre arbeidet.
- Fellesoppgaver
    - Vanne og klippe (Jon og Marthe)
    - Luke bed og rake løv (Linn og Johann)
    - Holde nedkjørsel til garasje ren (Isak og Cecilie)

    - Søppelrommet (etter behov - Ivar og Louise)
    - Feie/vaske bakgang til garasje (Morten og Cecilie)
- Skjeggkre
    - Da ingen andre har observert skjeggkre i sine seksjoner, og det ikke har blitt observert flere hos Ivar og Lucie, er det sannsynlig at de som ble observert hos Ivar og Lucie kommer fra eksterne kilder, og ikke fra bygningskroppen. På denne bakgrunn følges ikke dette opp ytterligere.

6. Øvrig
- Rengjøre garasjen
    - 7. juni - kl. 19

Ingen flere saker til behandling, og møtet ble avsluttet.

Oslo, 27. mai 2020

_____

Isak Meyer Kværnø
Møteleder/styreleder

_____

Linn Jordet Nygaard
Valgt til å medundertegne protokollen

Oslo

Utskriftsdato: 26.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 26.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-47/385 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ullevålsveien 98C 0451 OSLO
Fakturamottaker:	Eierseksjonssameiet Ullevålsveien 98 Ullevålsveien 98a 0451 OSLO
Eiernavn:	Ullevålsveien 98 Eierseksjonssameiet

Kommunale avgifter	NOK 130 563,61
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 130 563,61

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**32 606,78**	**0,00**	26040000255419035	12052819	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**32 606,78**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Renovasjonsgebyr	49 815,53
Vann- og avløpsgebyr	80 748,08
Totale avgifter	**130 563,61**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 26.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-47/385/0/3 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ullevålsveien 98C 0451 OSLO
Fakturamottaker:	Huitfeldt Tønne A Dyvi Ullevålsveien 98c 0451 OSLO
Eiernavn:	Huitfeldt Tønne A Dyvi

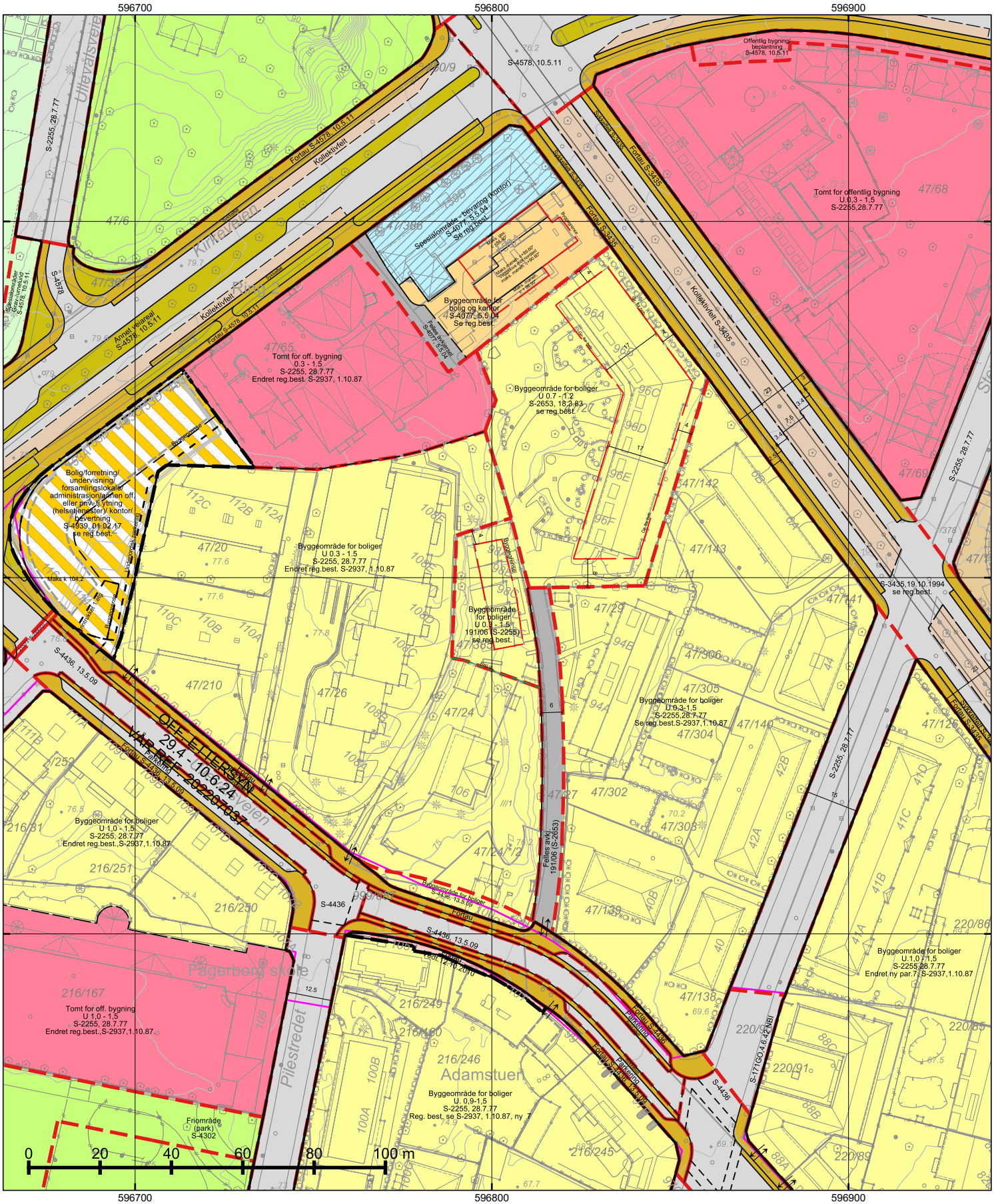
Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 15 261,00
Totalt	NOK 15 261,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	15 261,00
Totale avgifter	**15 261,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

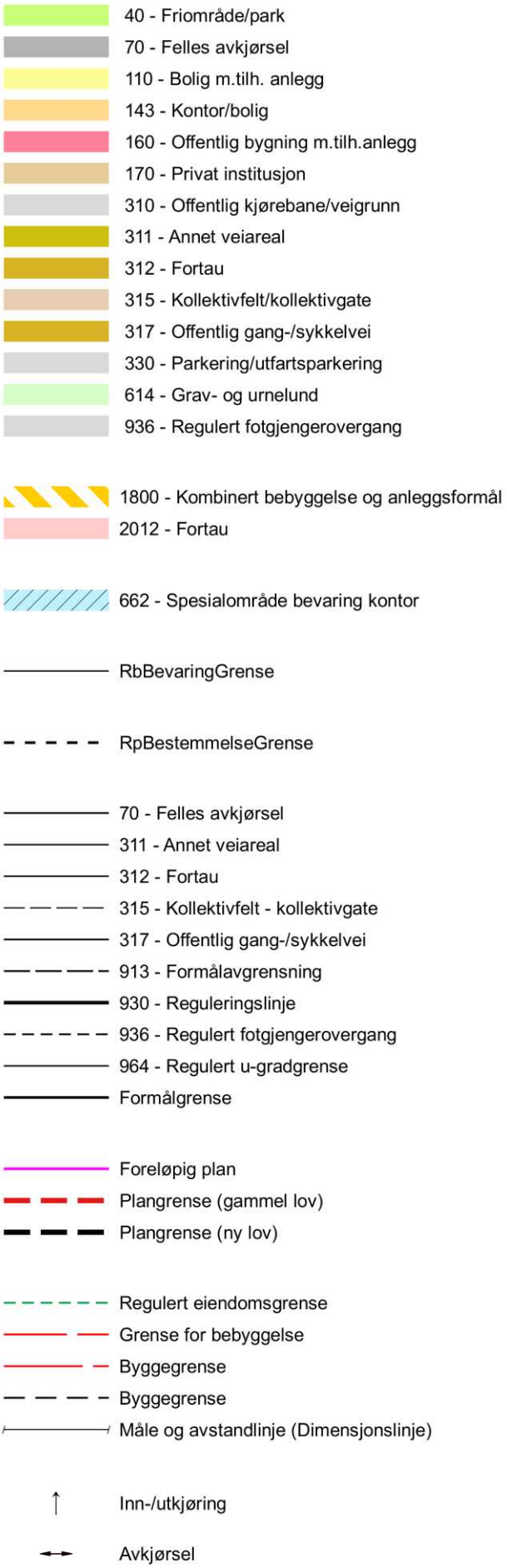
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

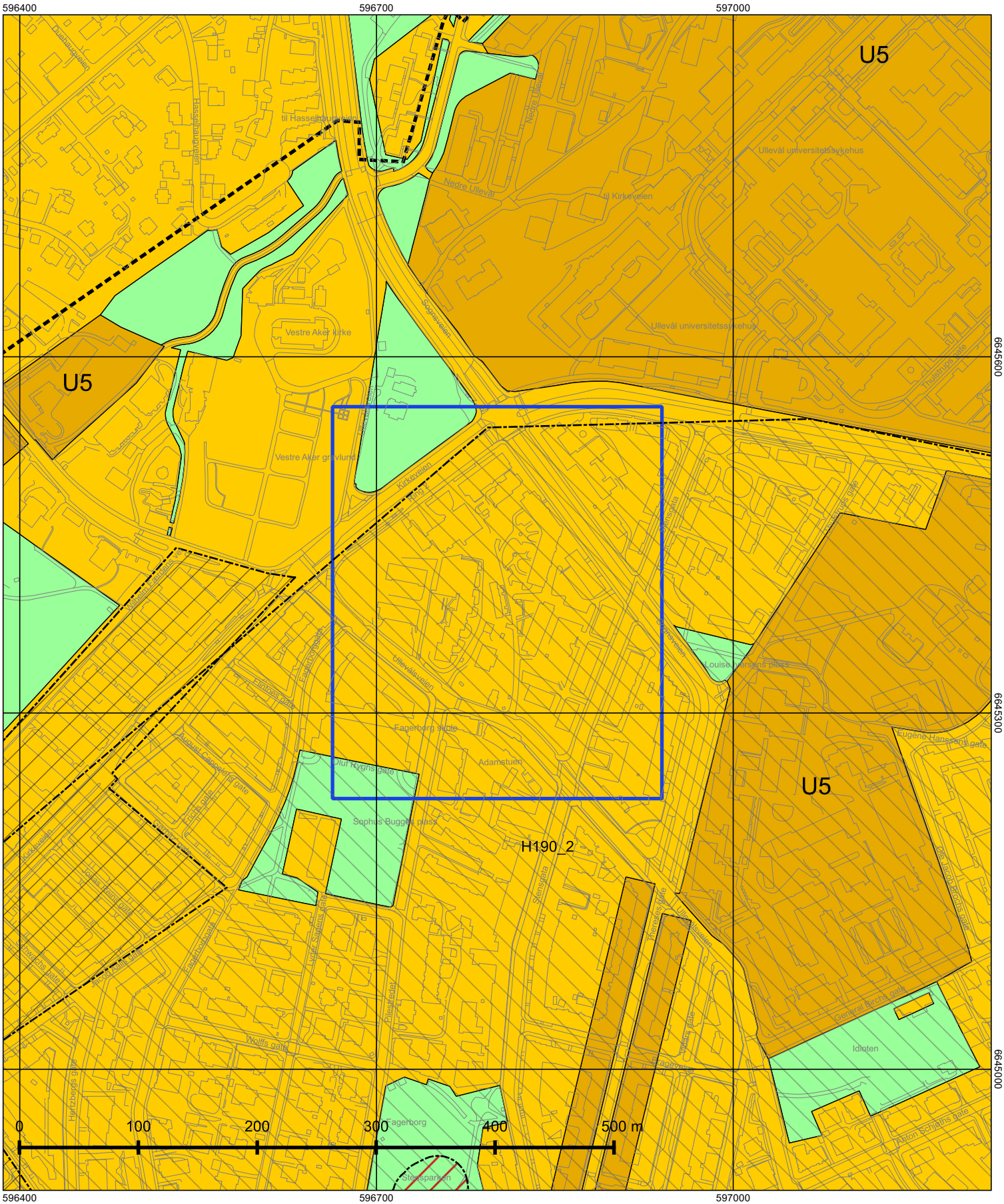
PlottID/Best.nr: 157902/ 86532875
Adresse: Ullevålsveien 98
Gnr/Bnr: 47/385
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157902/86532875
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

19106

ULLEVÅLESVEIEN 90. Bebyggelsesplan, samt mindre vesentlig reguleringsendring med reguleringsbestemmelser for gnr. 47, bnr. 24, 27.

Vedtaksdato: 31.10.2006
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Vedtaksdokumenter: 200303873
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2255, S-2653, 200303873

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 47 BNR. 27, ULLEVÅLSVEIEN 102B M. FL, S-2653, VEDTATT 18.03.1983:

Felles avkjørsel

§ 8. Felles avkjørsel skal være felles for gnr. 47, bnr. 139, 143***, 24*** og 29***, senere utskilte parseller av disse*** og for boligområdet i reguleringsplanen. ***Felles avkjørsel skal ha fast dekke i 4 meters bredde.***

UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR ULLEVÅLSVEIEN 90, GNR. 47 BNR. 24

§ 1. Avgrensning

Planens avgrensning er vist med reguleringsgrense på plankart med kart nr. PSK-200303873, datert 06.01.2004, revidert 20.02.2006.

§ 2. Grad av utnytting

Maksimal tillatt bruksareal er 900 m^2 T-BRA. Bruksareal under terreng medregnes i grad av utnytting.

§ 3. Plassering og høyde

Bebyggelsen skal ligge innenfor de på kartet viste byggegrenser. Bygningskonstruksjoner under terrengnivå tillates med 1 meters avstand til nabogrense. Utvendige trapper på terreng ved kortvegger mot nord og syd tillates lagt inntil nabogrense.
Bygningens høyde mot sør skal ikke overstige kote 84,0. Bygningens høyde mot nord skal ikke overstige kote 87.0. Bygningen skal ha en jevnt stigende pulttaksform som faller mot sør.

Trapperom med utgang til takterrasse tillates med maksimal høyde på kote 88,8. Takterrasse skal ha maksimal bredde på 5 meter målt i byggets lengderetning. Takterrassen tillates med pergola. Taket skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takterrassen og pergolaen skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Ett karnapp i inntil 5 meters bredde tillates å krage inntil 1 meter over byggegrense mot øst. Karnappet kan ha maksimal høyde på kote 84,0 inkludert eventuelt rekkverk. Det skal være fri høyde på minimum 2,2 meter under karnappet.

§ 4. Leilighetsfordeling

Det tillates inntil 2 ettroms leiligheter. Minimum 60 % av leilighetene skal være treroms leiligheter eller større.

§ 5. Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minimum 1 plass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 6. Utomhusplan

Eksisterende vegetasjon mellom sveitservillaen og nybygget, særlig større trær, skal bevares i størst mulig utstrekning. Det skal utarbeides utomhusplan som viser gangveier, utendørs trappeanlegg, oppstillingsplass for biler og sykler, beplantning og eksisterende vegetasjon som skal bevares, eller som må erstattes dersom den blir skadet/ødelagt.

Utomhusplanen skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse og godkjennes av bygningsmyndighetene. Tomten skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Erga
ULLEVÅLSVEIEN 98C

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532875
9207444

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 385

Vi viser til bestilling av 20260513 for ULLEVÅLSVEIEN 98C.

GNR. 47 BNR. 385

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.08.2016.

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

874.6 m²

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

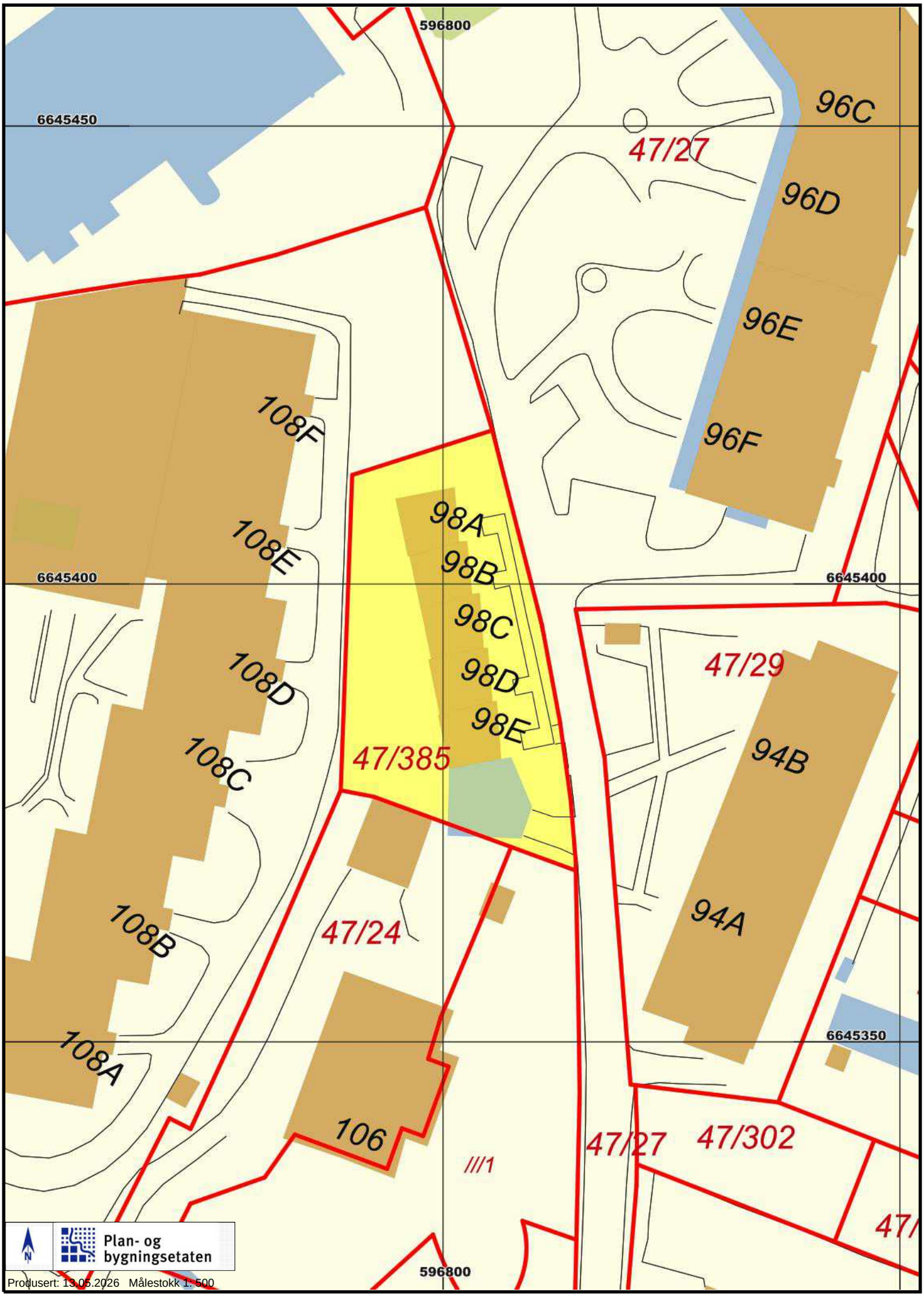
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


596800
6645450
47/27
96C
96D
96E
96F
108F
108E
108D
108C
108B
108A
98A
98B
98C
98D
98E
47/385
6645400
6645400
47/29
94B
94A
47/24
106
6645350
47/27
47/302
///1
596800
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.05.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MELLBYE ARKITEKTUR INTERIØR AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Dato: 07.09.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201212649-80 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLEVÅLSVEIEN 98 A-E	Eiendom:	47/385/0/0
Tiltakshaver:	U90 UTBYGGING AS	Adresse:	c/o AS Naturbetong Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO
Søker:	MELLBYE ARKITEKTUR INTERIØR AS	Adresse:	Filipstadveien 5, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Ullevålsveien 98 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av rekkehus med felles underjordisk parkeringsanlegg, mottatt 01.09.2018.

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 201212649			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan	A-003	15.11.2013	21/9
Situasjonsplan	A-001	17.04.2015	35/7
Landskapssnitt	L_600	27.03.2015	35/9
Plan underetasje	A-100	09.04.2015	35/10
Plan 1. etasje	A-101	09.04.2015	35/11
Plan 2. etasje	A-102	09.04.2015	35/12
Plan 3. etasje	A-103	09.04.2015	35/13
Plan tak	A-104	10.04.2015	35/14
Plan garasje	A-099	09.04.2015	35/15
Etasjeplaner	A-300	09.04.2015	35/16
Snitt AA	A-111	10.04.2015	35/17
Illustrasjonssnitt	A-112	10.04.2015	35/18
Fasade øst	A-121	09.04.2015	35/19
Fasade vest	A-122	09.04.2015	35/20
Fasade syd	A-123	09.04.2015	35/21
Fasade nord	A-124	09.04.2015	35/22

Utomhusplan	L_201	27.03.2015	36/4
Snitt A-A	A-111	22.05.2015	36/5
Byggegrense	E-20	19.11.2016	45/4

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

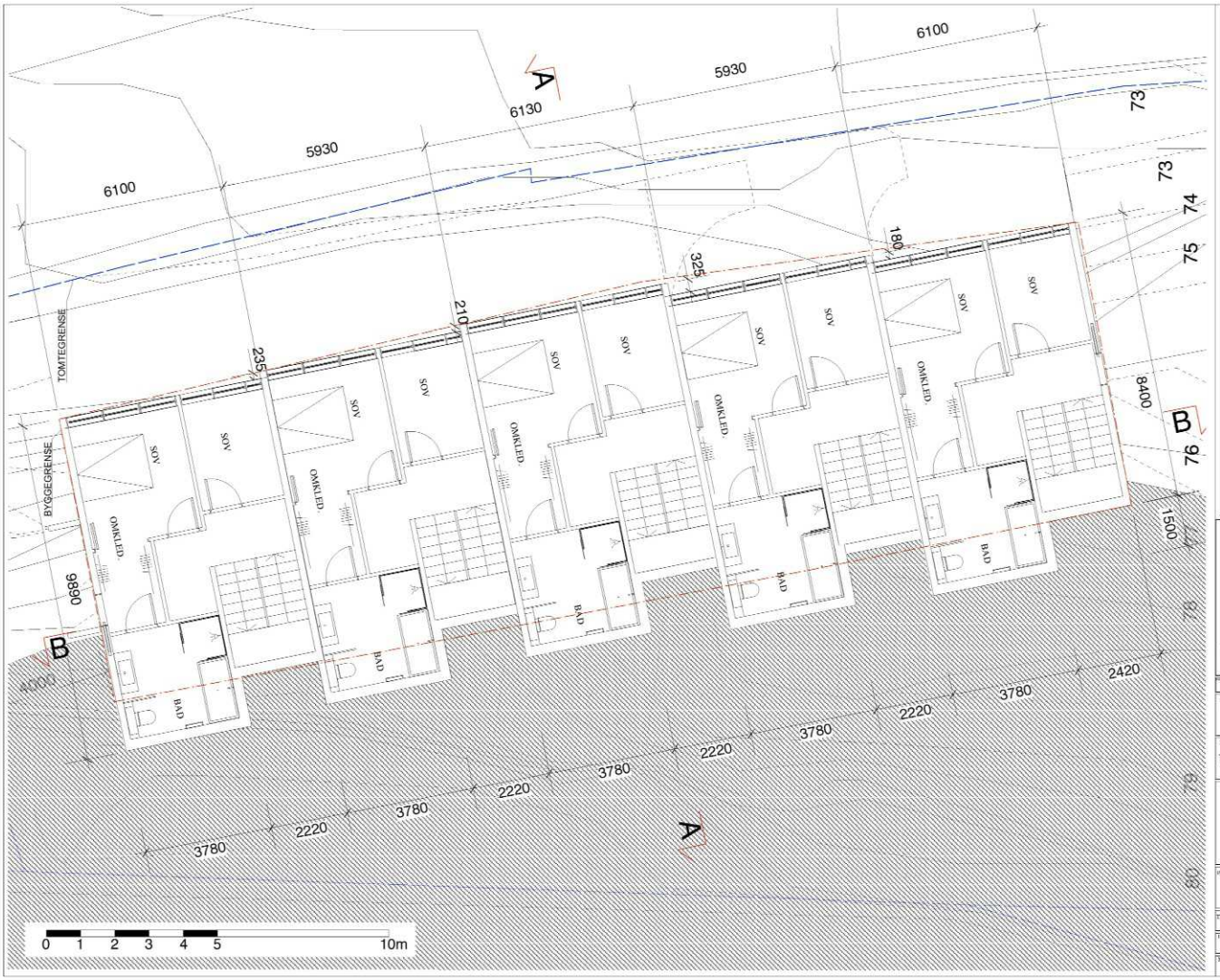
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.09.2018 av:

Roar Havdal Mortensen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
U90 UTBYGGING AS, c/o AS Naturbetong Sørkedalsveien 7, 0369 OSLO

E-3



C	09.04.15	GA	BAD
B	15.11.13	GA	SNITTHENVISNING
A	22.02.13	GA	RAMMETILLATELSE

BYGGHERRE:
PRUDENCIA AS

PROSJEKT:
ULLEVÅLSVEIEN 90

MELLBYE
ARKITEKTER AS
HILPSTADVEIEN 5
0250 OSLO
TELEFON 22 01 69 00
TELEFAX 22 01 69 01
E POST: post@mellbye.com

INNHOLD:
PLAN 1.ETASJE

TEGN STATUS: RAMMETILLATELSE

ETASJE DATO	OPPDRAG NR.	KONTOR
12.01.11	11960	
MÅL: 1:100	TEGNINGS NR. A-101	INDEKS: C



ULLEVÅLSVEIEN 98 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.06.2020

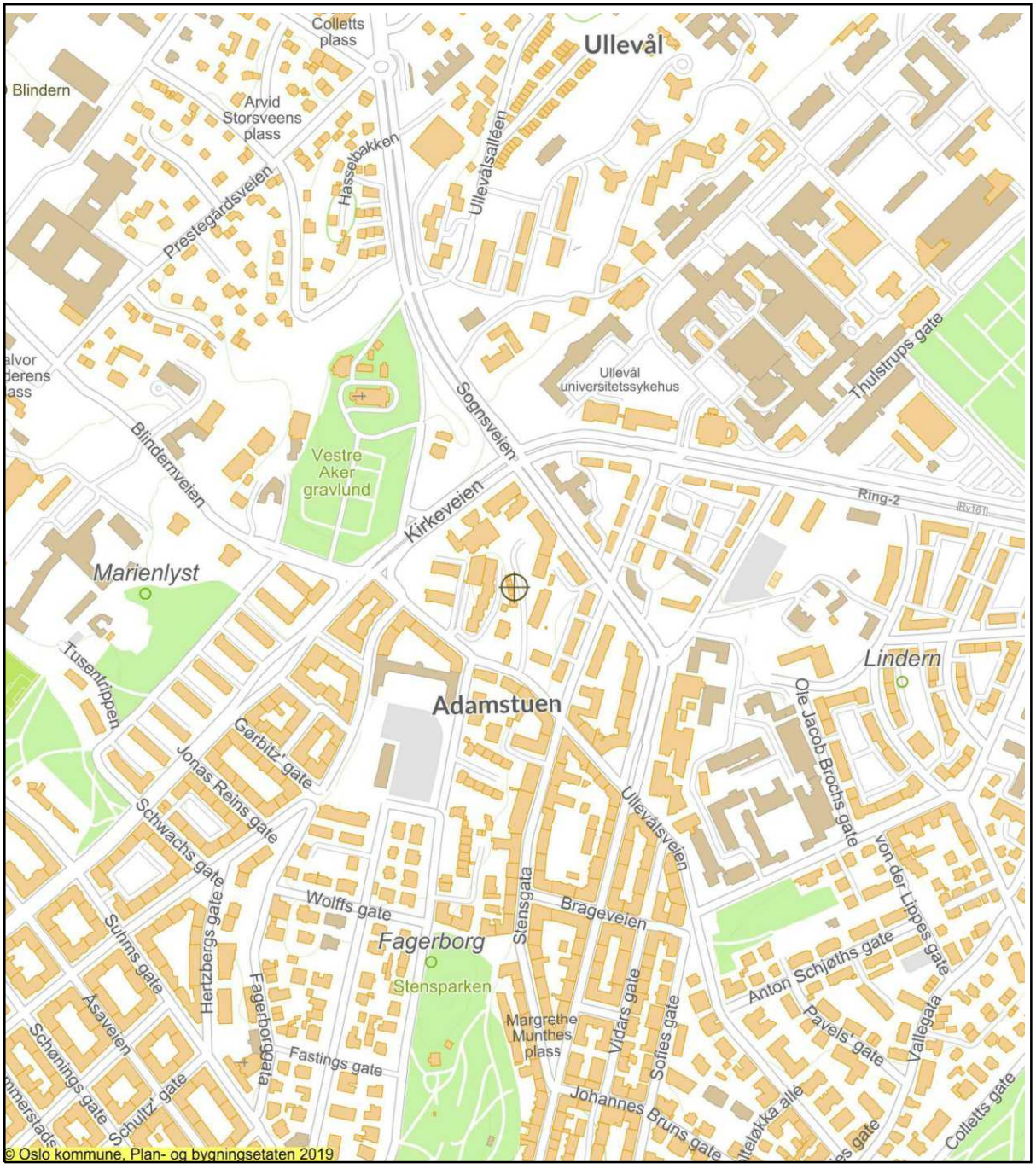
Oversiktskart

Adr.: ULLEVÅLSVEIEN 98 C

Gnr bnr : 47 / 385

Bydel : ST.HANSHAUGEN

Skolekrets (2019/2020): MARIENLYST



Dato: 09.06.2020 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

28.05.2026

Ullevålsveien 98C, 0451 OSLO

Gnr. **47** Brnr. **385** SNR. **3**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

15 500 – 16 500 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: Utleiemegleren.no



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Frogner

Sigurd Terjesen Hauge
Eiendomsmegler

E-post: sigurd.hauge@utleiemegleren.no
Tlf: 45418776

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ullevålsveien 98C, 0451 Oslo
Gnr. 47, Bnr. 385, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260213

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Lars Ryen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 477 08 008

E-post: lars.ryen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
