PRIVATMEGLEREN
HORISONT

SKJOLDVEIEN 8D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

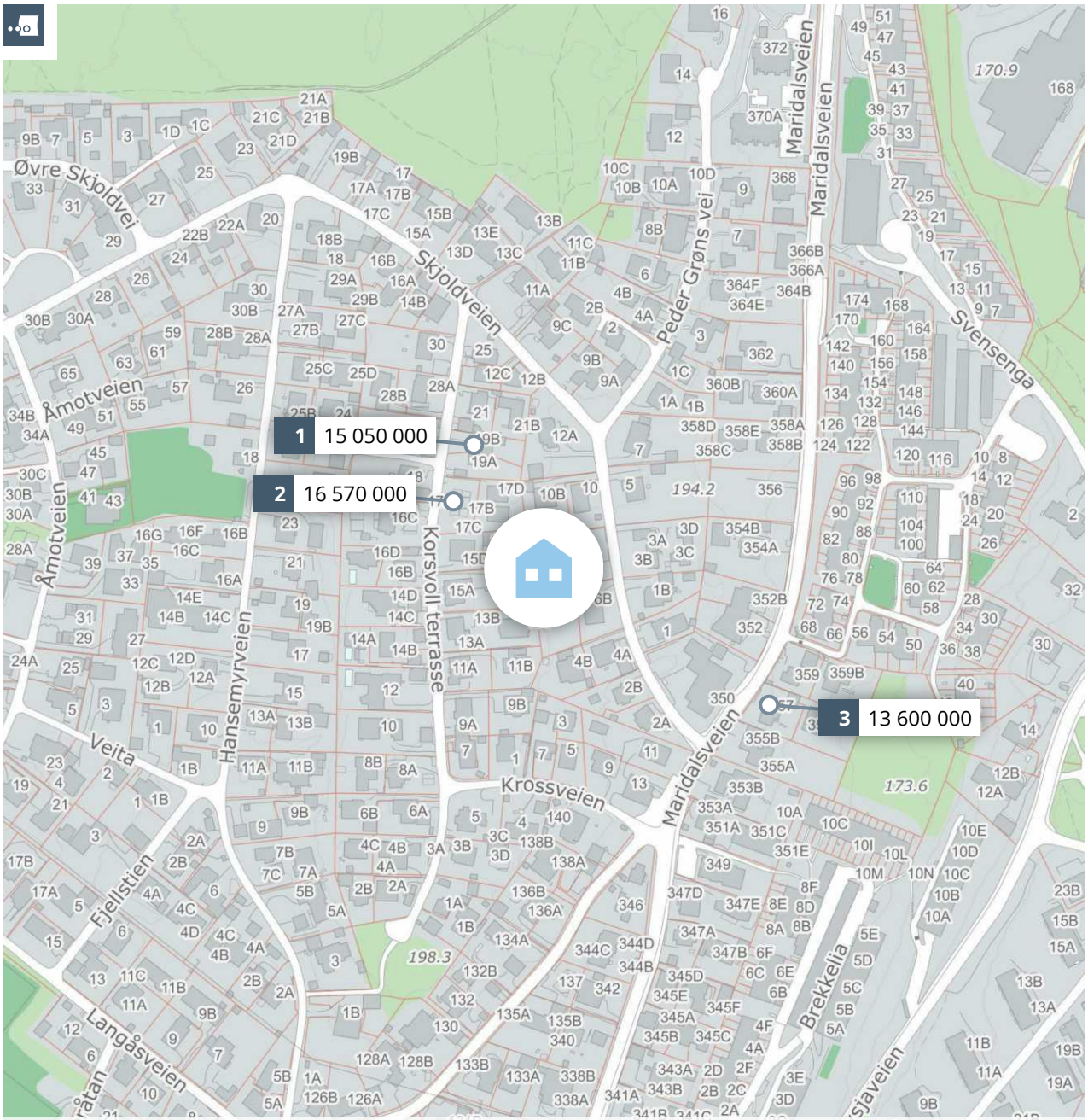
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKJOLDVEIEN 8 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 11.08.2025

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: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skjoldveien 8 D, 0881 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 59 BNR 79 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KORSVOLL

Verdivurdert til

14 750 000

-	14 750 000	81 944
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	180 m²	- m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1996

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Korsvoll terrasse 19 B 153 m² 1948 576 m² 3 sov	02.06.2023	13 900 000	**15 050 000**	0	15 050 000	**98 366**
2	Korsvoll terrasse 17 A 151 m² 2025 764 m² 3 sov	24.06.2025	16 950 000	**16 570 000**	0	16 570 000	**109 735**
3	Maridalsveien 357 165 m² 1929 726 m² 3 sov	17.02.2025	13 750 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**82 424**

Velkommen til Skjoldveien 8 D – en velholdt, innholdsrik og pen enebolig i kjede. Beliggenheten er særdeles barnevennlig og attraktiv, med umiddelbar nærhet til busstopp og matbutikk, samt kort vei til skoler, barnehager, kjøpesentre og populære tur- og rekreasjonsområder. Videre kan eiendommen skilte med en frodig og koselig hage, en garasje, asfaltert gårdsplass og en sydvendt terrasse med gode solforhold.

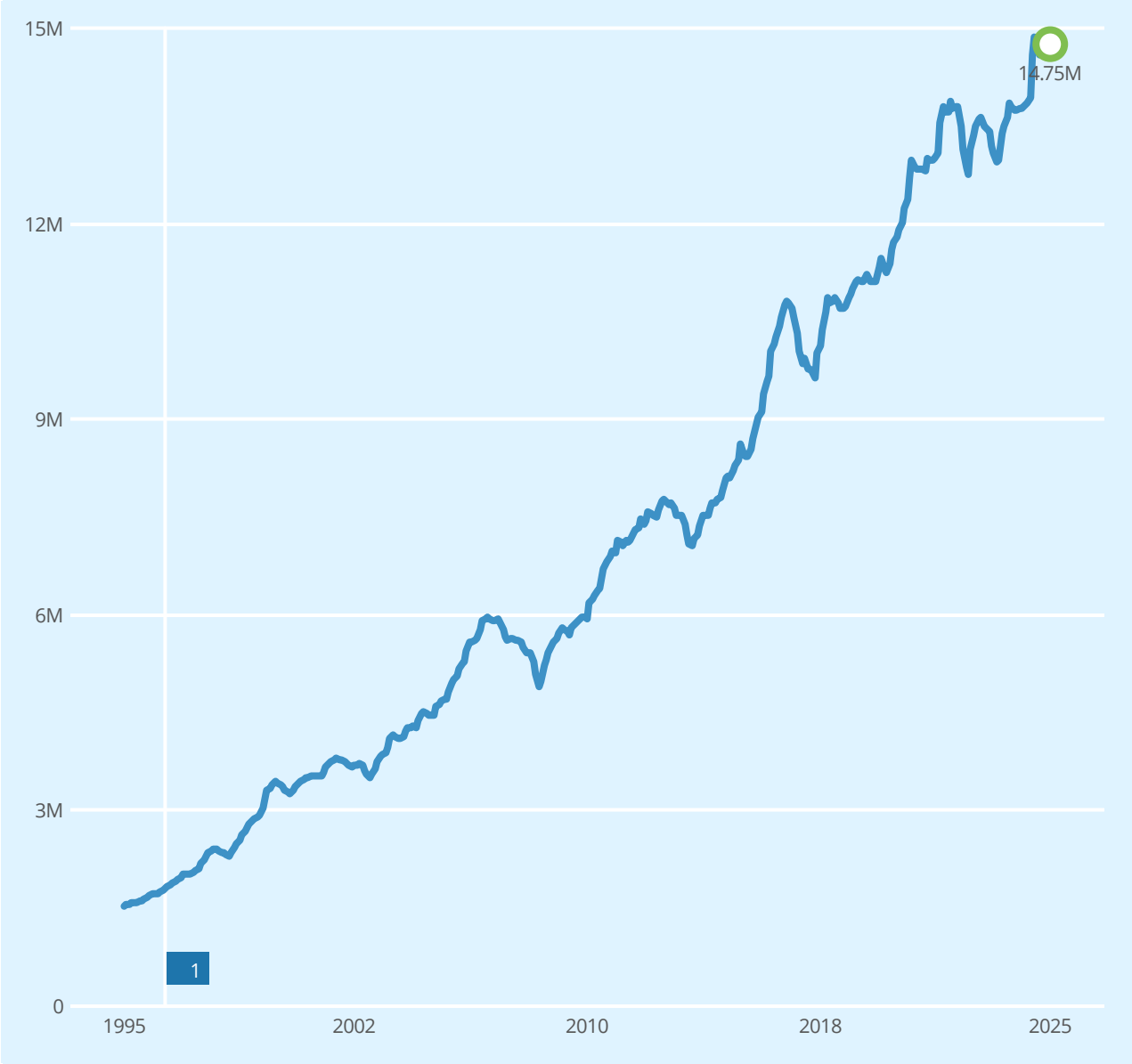
Innvendig er boligen gjennomført i naturmaterialer! Lys furu, bjørk og ottaskifer. Stuen er romslig og innbydende med klebersteinsovn og møbleringsfrihet, og det klassiske kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Videre er det to helflisede bad, et wc-rom, badstue, vaskerom, hobbyrom og hele fire gode sov. Flere rom har plassbygd innredning, og det er god lagringsplass i underetasjen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.11.1996		18.11.1996	-	675 000	-	675 000	2
24.04.1996		24.04.1996	-	2 700 000	-	2 700 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ingen idex

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

17
tomannsboliger til salgs

15.1M
14.7M
14 118 000 Prisantydning i snitt
13.5M
13.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

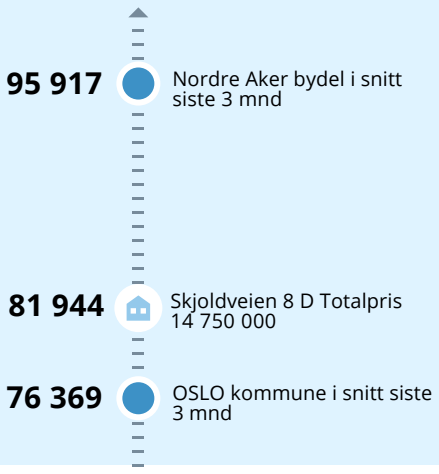
31
tomannsboliger solgt

15.6M
15.3M
14 973 000 Salgspris i snitt
14 685 000 Prisantydning i snitt
14.4M
14.1M
13.8M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Skjoldveien 8 D, 0881 OSLO

OSLO kommune

gnr. 59, bnr. 79, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25234 **Referansenummer:** MF1421

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Espen Tønsaker Aas

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 4 i Skjoldveien 8 D.

Boligen fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjelleren har en inndeling på originale tegninger som sier: Gang, vaskerom, bad, badstue, hobbyrom og boder. Rommet med vedkamin er iht. originale tegninger en bod.

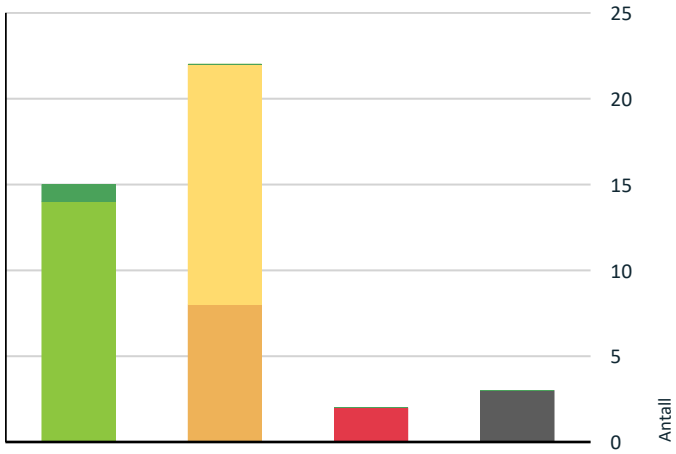
Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

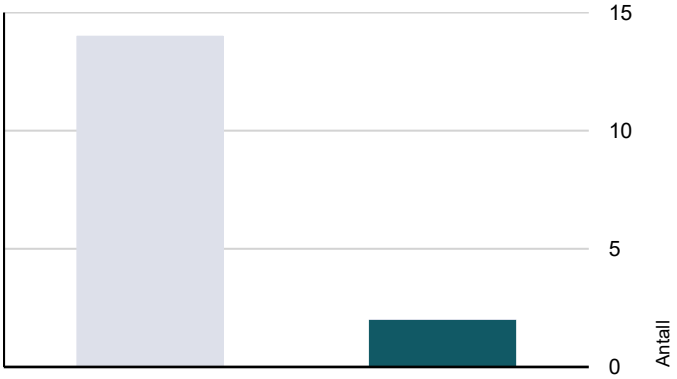
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Boligen var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > Kjelleretasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1 Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Beiset huset og terrassegulvet for rundt ti år siden.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakken grunnet sikkerhetsmessige forhold.

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

Levetid: Teglsteinstak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid: Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Med tanke på at taket er 28 år er det viktig at konstruksjonen holdes under oppsyn.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er fra byggeår og er av metall.
Vannbrett under vinduer i tre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det gjøres oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc. Påregnelig med stedlige utskiftninger med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Musebånd montert mellom panel og vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterkledning trenger stedvis overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Huset trenger generelt ny overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak i trekonstruksjon. Nedfellbar stige fra soverom i 2. etg. Gangbare arealer på deler av loftet.

Det var plassert gjenstander på loftet så alle overflater var ikke synlige.

Loftet virket ventilert med luftespalter i raftekasse.

Det er lokale fuktskjolder i undertak, antatt kondensering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bør holdes under oppsyn.







TG 2 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1996. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Håndtaket på balkongdøren i 2. etg. er noe hard å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Justere håndtak på døren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Tidsmessig entrédør.
Normal funksjon på døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue, terrassen er på 16 m². Trapp/ inngangsparti på 4,87 m².
Utgang til balkong fra ett soverom i 2. etg. Balkongen er på 5,5 m².

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er avvik:

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

Stedvis noe slitt terrasse, rekkverk/ balkong.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Tiltak:

Terrasser/ balkong er i behov av noe overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapper i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappene er noe slitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av trapper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av: Tregulv, parkett og fliser. Gulvbelegg i boden.
Gulvvarme i entré, garderobe og wc-rom i 1. etg.
Gulvvarme på begge soverom i kjeller.
Overflater på vegger består av: Panel i alle rom.
Overflater i tak består av: Panel i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs flis i entré.
Noe slitt gulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjøkken

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og kjeller med støpt såle.

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Ingen avvik på befaringsdagen. Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av Leca fra byggeår. Ildsted i stue og kjeller. Feieluke i u. etg.

Byggeteknisk forskrift § 15-3:

Sprekkdannelser i røykkanal og skorstein gir fare for røyk- og brannspredning. Det er derfor viktig at eventuelle sprekkdannelser er synlige slik at de kan utbedres.

Preaksepterte ytelser:
Elementskorstein må ha minst to frie sider. De frie sidene kan kles med papirtapet som har ubetydelig strekkstyrke slik at sprekkdannelser i skorstein lett kan oppdages, eller forblendes med teglstein som bindes til skorsteinen med mørtel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipen har ikke to synlige vanger i 2. etg. Den ene siden er plassert inne i garderobeskap. Selv om det er skåret ut en liten del av skapet er kravet at hele vangen skal være synlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fjerne sidevangen på skapet slik at pipen blir synlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





Feieluke





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke oppbygging eller fullstendig tilstand.

Det er målt en RH på 57,7% med en temperatur på 17,8 °C.

Skadelig nivå er å anse som relativ luftfuktighet over 70 %.
Muggsopp og råte vil kunne dannes allerede fra RH over 75 %. Men det vil skyte fart i prosessen ved RH over 85 %. Muggsopp har vekstvilkår ned til RH på ca 70 %. Under dette har verken muggsopp eller råte vekstvilkår.





TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

Ingen negative konstruksjonsmessige avvik observert utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre fyllingsdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Godt med garderobeløsninger i boligen.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Boligen blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med gulvvarme. Noen sprekker i veggfliser.

Badet inneholder WC, dusjplass med vegger og to servanter med ettgreps blandebatteri i innredning.

Mekanisk ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør.
Ventilasjonen fremstår som noe redusert.

Ifølge eier er det en feil i sluket som gjør at dette ikke holder tett dersom vannet stiger over klemringen. Dette er en byggefeil fra byggeår.
Selger har levd med dette siden den gang og kun opplevd lekkasje én gang.

Det er også noe lite fall på gulvet fra innside dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som plassbygde hyller med bakvegg som ligger utenfor veggen.

KJELLERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er fra byggeår.

Sprekk i silikon overgang gulv/vegg. Sprekk i flisfuger/flis over innredningen mot tak. Bom under fliser.

Innredning på bad med WC, dusjplass med dusjvegg og servant med ettgreps blandebatteri.

Plastsluk i gulv. Mekanisk ventilasjon. Det er tilluftsspalte under dør. Ventilasjonen fremstår som noe redusert.

Det er også noe lite fall på gulvet fra innside dør til sluk. Dusjkanten til dusjveggene er høyere enn terskelen inn til badet. Dette betyr at gulvet utenfor dusjen ikke har sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner grunnet hyller med løs bakvegg.

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av vaskerommets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Det må påregnes utbedringskostnader på vaskerommet innen kort tid.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger på bad med panel og fliser.
Panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe løse fliser ved kummen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedringskostnader på vaskerommet innen kort tid.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK 97-07 §8-37 punkt våtrom: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på vaskerom.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Selv om vaskerommet er fra byggeår er dette gitt TG 2. Grunnen til dette er at det er mindre utsatt for vannpåkjenning enn ett bad. Ved endret bruk av rommet må rommet oppgraderes med nytt sluk og membran. Det må forventes oppgradering innen kort tid.

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på vaskerom med opplegg for vaskemaskin og kum med ettgreps blandebatteri + innredning.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i rommet. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

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

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom vaskerom og boden. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier.
Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøleskap og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremsto som noe slitt, men funksjonell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Viften over den integrerte koketoppen er noe redusert og det opplyses fra eier at kretskortet på viften er ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å ta en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





SPESIALROM

1 ETASJE > WC-ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC-rom med WC.
Mekanisk ventilasjon i rommet. Tilluftsspalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonen i rommet fremstår som redusert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å ta en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > BADSTUE

TG IU Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue ved bad i kjelleren.

Ifølge selger har aldri badstuen vært i bruk. Badstuen var fylt med gjenstander på befaringsdagen.

Med tanke på alder og at ovnen ikke har vært i bruk anbefales det en kontroll før eventuell bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på begge bad.

Hovedstoppekran plassert i veggen på vaskerom.

Fordelerskap på vaskerom.
Flomsikring til gulv med sluk.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Levetid: Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Fordelerskap til vannrør på vaskerom.
Skapet bærer preg av at dette er noe rustent.

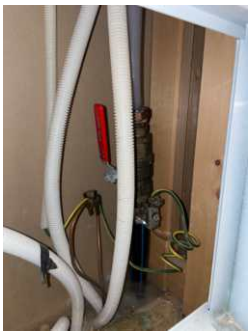
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Med tanke på rusten i skapet bør dette vedlikeholdes slik av eventuelt lekkasjevann ikke kan lekke ut av skapet.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår. Stakeluke på bad i kjeller.

Plastrør har generelt en lang levetid, men det er viktig å ta hensyn til faktorer som kvalitet, installasjon, belastning og miljøforhold. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold kan bidra til å forlenge levetiden og unngå kostbare reparasjoner.

Levetiden på avløpsrør i plast varierer, men kan være minst 50 år eller lenger, avhengig av kvalitet og belastning.



TG 2 Ventilasjon

Det er et mekanisk ventilasjonssystem i huset med motor på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonen fremstår som noe redusert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas vedlikehold/ oppgradering av anlegget.

Tilstandsrapport





Loft

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom. Bereder fra byggeår med ukjent størrelse.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 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.

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

Sikringsskap plassert i garderoben i 1. etg. Sikringsskap med automatsikringer.

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)?

Tilstandsrapport

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.
1997

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra 2020: Installasjon av elbilader i garasjen. 4,6w.

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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?
2022:

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 20.04.2022 i Skjoldveien 8D, 0881 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 23 12 88 50 mellom 09:00-15:00. Husk å oppgi saksnummer 5255947.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning.

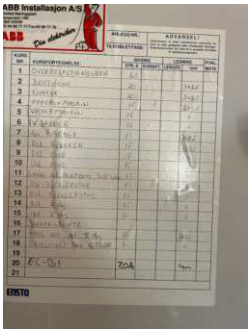
Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei **Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.**







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen.

Grunnarbeider refererer til den første fasen i byggeprosessen, hvor det utføres arbeid på tomten for å forberede grunnen til byggingen. Grunnarbeider omfatter en rekke aktiviteter og oppgaver som er nødvendige for å sikre at byggingen kan gjennomføres på en trygg og effektiv måte. Ukjent byggegrunn på eiendommen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystem fra byggeår. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Synlig grunnmurspapp med klemlist langs huset.

Det ble ikke observert negative avvik på drenssystemet på kontrollerte områder på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på drenssystemets alder.

Levetiden på drenering varierer, men ligger normalt mellom 20 og 60 år. Faktorer som jordforhold, klima, og materialkvalitet påvirker hvor lenge dreneringen varer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur i Leca med pusslag på innsiden. Det ble ikke registrert riss eller sprekkdannelse som antas å ha betydning for tilstand på synlige steder på kontrollstedene. Grunnmur danner innvendige vegger.

Grunnmurens funksjonalitet er i hovedsak å holde hovedkonstruksjoner over grunnmur stabile. I tillegg selvfølgelig og betjene huset med arealer under terrengnivå.

Deler av boligen i u. etg. er under terreng, og er innredet med utførede vegger. Dette er rom som ansees som risikokonstruksjon. Se posten rom under terreng.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein langs gavlen/ terrassen på huset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det kan se ut som om noen av stenene heller litt utover.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den grunn heller ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i denne rapporten må derfor sees på som generelle.

Hovednettet av plast og er fra byggeår og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad.

Levetid: PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1997

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

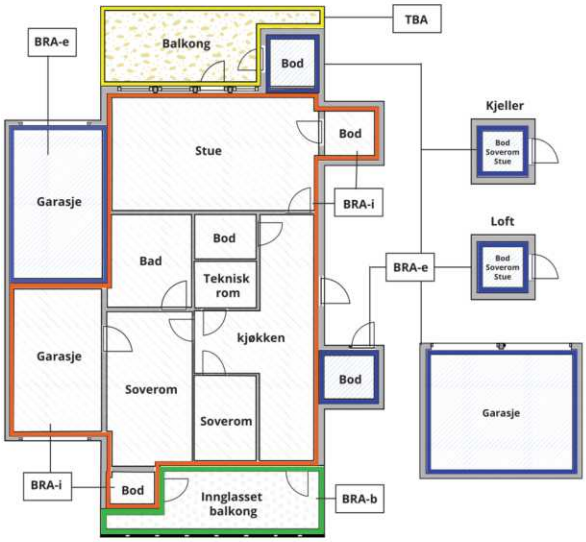
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	60			60	21
2 Etasje	62			62	6
Kjelleretasje	58			58	
SUM	**180**				**27**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Garderobe, WC-rom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
2 Etasje	Gang med trapp, Bad, 4 Soverom		
Kjelleretasje	Gang med trapp, Boder, Bad, Badstue, Vaskerom, Hobbyrom/Kjellerstue		

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjelleren har en inndeling på originale tegninger som sier: Gang, vaskerom, bad, badstue, hobbyrom og boder. Rommet med vedkamin er iht. originale tegninger en bod.

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I ett rom i kjelleren er det laget terrasse over vinduet. Dette gjør at det blir lite lys inn i rommet. Vinduene i rommene er noe høyt opp og kan ikke brukes som rømningsvinduer.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	27			27	
SUM	**27**				
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje på 27 m2 med automatisk ledport.

Garasjen er ikke tilstands vurdert siden dette er ett sekundær bygg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Tomannsbolig	164	16
Garasje	0	0

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Terje Arnold Ulsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	59	79		4	1500 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Skjoldveien 8 D

Hjemmelshaver
Ulsrud Terje Arnold

Kommentar
1500 m2 felles tomt.

Eierandel
181 / 724

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Barnevennlig beliggenhet med kort vei til Korsvoll barneskole, Korsvollbanen og Havnabakken. Nærhet til Nordmarka med fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Kort vei til bl.a. Frysja, Ullevål Stadion og Storo med gode handlemuligheter. Kort gangavstand til bl.a. skole, barnehage, buss og butikk.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Tomannsbolig over tre etasjer med frittstående garasje.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje og bygningsdeler fra byggeår.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.
Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
1996	Elektronisk avlest på EDR.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/MF1421

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251022

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Arnold Ulsrud	Kirsten Ulsrud

Gateadresse
Skjoldveien 8D

Poststed	Postnr
OSLO	0881

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Winterberg Forsikring GH

Polise/avtalenr.: 111111

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport.

Document reference: 155251022

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av toalett 2.etasje
Arbeid utført av	Abrahamsen rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se tilstandsrapport.
Arbeid utført av	Thorkelsson Elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se tilstandsrapport.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Plassert i garasje. Montert i 2010, 4,6kw

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251022

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det som opprinnelig var tegnet som bod, ble innredet som kontor i samråd med utbygger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Småmaur i enhet 8c. Problemet ble løst for noen år siden.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251022

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251022

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Arnold Ulsrud	b89a5eca97811b03296e1f7c0a95020465179cf6	04.08.2025 11:44:17 UTC	Signer authenticated by One time code

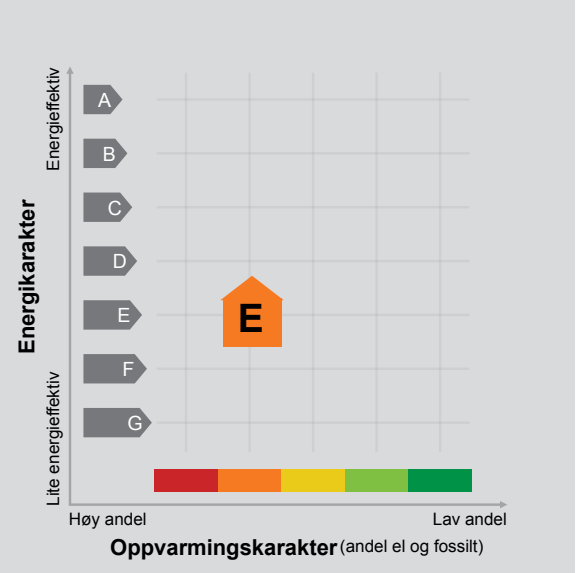
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsten Ulsrud	c6e7ee94d6a72744f5ff5c76a59908e55d3e20c0	04.08.2025 11:47:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251022

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skjoldveien 8D
Postnummer	0881
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81605718
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150764
Dato	04.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1996
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Følgende sameivedtekter er vedtatt på sameiemøtene 22.3 og 28.4.1998:

§ 1. Sameiets navn er Sameiet Skjoldveien 8.

Eiendommen, Skjoldveien 8, gnr 59 bnr 79 i Oslo kommune er oppdelt i 4 eierseksjoner. For hver eierseksjon, er det fastsatt en sameiebrøk basert på bruksenhetens areal. Sameiebrøken for hver seksjon er 1 / 4 av gnr 59 bnr 79. Av vedlegg til vedtektene framgår seksjonenes nummerering, plassering og tilhørende parkeringsplasser/garasjeplasser.
Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner, tinglyst 18.10.1996. Oslo byskriverembete, Dagboken 588864. Kopi finnes vedlagt.

§ 2. Alle sameiere, ialt 4 stk, er medlem av styret.

§ 3. Gjesteparkeringsplasser.
Hver seksjon har sin faste gjesteparkeringsplass i samme rekkefølge som seksjonene ligger. Gjesteparkeringsplasser tillates ikke benyttet til permanent parkering, men er forbeholdt gjester.

§ 4. Seksjon 1 og 2 må være innbyrdes enige om hus-/staffasjefarge på felles bygning.
Seksjon 3 og 4 må være innbyrdes enige om hus-/staffasjefarge på felles bygning.
Ved endring av farge(r), skal ny farge informeres til styret på forhånd.

§ 5. Seksjon 1 og 2 må være innbyrdes enige om valg av markiseduk.
Seksjon 3 og 4 må være innbyrdes enige om valg av markiseduk.
Ved nøytral solavskjerming, som f.eks. utvendige persienner, er opp til den enkelte seksjonsjonseier så sant det ikke skjemmer bebyggelsen på eiendommen.

§ 6. Kennelvirksomhet eller annen form for «dyrepensjonat» aksepteres ikke hverken på idèell eller kommersiell bakgrunn.

SAK 1

Godkjenning av innkalling

Forslaget ble vedtatt

Merknad fra 8A:
Agenda settes endelig som følge av innkomne saker. Sendes alle styremedlemmer. Jf. tidligere meldt.
Sameiet består av ETT styre! Alle må fremkomme med hvem innsender er.
Fordrer at samtlige styremedlemmer er innkalt. Vi har spilt inn at møteformen "styrerommet" ikke er egnet pga uenigheter og sakenes omfang. Vi viser også til at vi har gitt beskjed om at vi er bortreist på ferie på fjellet i en uke fra 21. juni.

Kommentarer

Det viser seg at saken til seksjon 3 vedr. utvidelse av inngangsparti var sendt undertegnede innen fristen, men beklageligvis ble videresendt administrator av møtet for sent til å komme inn i det digitale møtet. Denne saken blir da sak 19 og stemmes over pr. e-post.
Terje Ulsrud 24. juni kl. 19:06

Innkallingen og agenda kan ikke godkjennes fullt ut slik den står, men vi støtter likevel at møtet gjennomføres. Under kommenterer vi punkt for punkt.
- Vi kan ikke se at alle åtte i styret er innkalt eller på annen måte virker å delta. Det er ikke fremlagt fullmakter, det vi kan se. Til og med årsmøtet 2020, består styret av åtte styremedlemmer.
- Sak nr 6: Vi viser til at vi ba om å få sende inn/definere våre egne saker. Formulering fra Lars/styreleder blir misvisende både på innhold og forslag til vedtak. Vi spilte inn sak hvor vi stilte spørsmål til hvorfor ikke arbeidet ble utført i henhold til Oslo kommunes regelverk, ved at overflatevannet ikke håndteres på egen grunn, men ledes ut i Skjoldveien.
- Sak nummer 11 må avvises fordi det ikke fremgår hvem som har fremmet saken. Saken hører forøvrig hjemme i diskusjonen/behandling angående bruk/fordeling av fellesarealer.
- Sak nr 15: Vi ber om at sak 15 omgjøres til vedtakssak, jfr e-poster.
- Sak nr 17: Vi registrerer at våre innspill her ikke er blitt tatt inn til reell behandling. Våre innspill må derfor behandles/sees i sammenheng med kommentarer fra seksjon 1 og seksjon 2 på sak 8.
- Sak nr 18: Endring i sammensetting av styret, skulle nok formelt ha vært behandlet som en egen sak i sameiet, men seksjon 1 forbeholder seg retten til selv å velge hvem av Siri og Henning som skal delta her. Verken Lars eller styreleder har fullmakt til å beslutte dette. Styret bør også bestrebe seg lik kjønnsbalanse. Seksjon 1 velger Siri inn i styret.
Henning Kurås 25. juni kl. 23:16

Legger inn teksten i sak som var innsendt innen fristen i innkallingen til årsmøtet. Denne saken er lagt inn som sak nr 19 og stemmes over gjennom epost siden det var umulig å få rettet opp det den digitale årsmøtet med saker som har kommet inn inne tidsfristen.

Vedlagt følger Sak nr 19 som det stemmes over pr epost og som er innsendt fra seksjon nr 3:
Utvidelse av terrasse Skjoldvn. 8c
I forbindelse med påsetting av håndløper ved nyasfaltert bakke, samt det faktum at terrassen fikk undergravet sitt fundament med setninger, ønsker vi å utvide terrassen foran inngangspartiet med 1,9 meter mot Skjoldvn. Terrassen vil holde seg innenfor livet til endeveggen av Skjoldvn. 8c.
Utvidelsen er tegnet inn på situasjonskartet vedlagt.
Denne utvidelsen er ikke søknadspliktig iht Plan og Bygg. Viser til vedlegg og samtaler med Plan- og Bygningsetaten omkring dette, der dette ikke defineres som tiltak. Dette er heller ikke byggearbeider som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
Videre ønsker vi å sette inn nye vinduer i kjeller under terrasse mot hagen og på endevegg.
Iflg arkitekt vil disse endringene ikke medføre endring på husets karakter og er dermed ikke søknadspliktig.
Vi ber om at denne saken tas opp til avstemming i styret.
Videre sendte vi også inn en sak omkring gjerde mot skjoldveien. Denne saken kommenteres under sak 5 som er en tilsvarende sak. For orden skyld, legges denne ordteksten fra seksjon nr 3 her:
Sender også inn forslag om bytte av trematerialer i eksisterende gjerde mot Skjoldveien uten at dette berører eksisterende portstolper.
Videre foreslås at nye låsbare postkasser settes opp på innsiden av gjerdet dersom Posten godkjenner dette.
Det er allerede er inntatt dokumentasjon fra seksjon nr 1 som er sendt inn etter fristens utløp. Dette er formelt dokumentasjon som aldri skulle vært inntatt i årsmøtet. Registrer at seksjon 1 har sendt ytterligere saker som ønskes inntatt i årsmøtet, noe som er for sent ift fristen i innkallingen til årsmøtet
Knut Harald Granheim 26. juni kl. 01:39

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 3
Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag

Godkjenning av innkalling

SAK 2

Valg av 2 deltagere for signering av protokoll

Forslag 2 ble vedtatt

Valg av møteleder er ikke relevant med bruk av digitalearsmoter.no, men det må velges 2 deltagere for å signere protokollen.

Kommentarer

Da undertegnede har administrert møte og redigert input, finner jeg det ryddig at en annen sameier signerer protokollen
Lars Ritland 26. juni kl. 08:11

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 4
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag 1

Godkjenning av at Lars Ritland og styreleder Terje Ulsrud signerer protokollen
1 stemme for forslaget

For vedtaksforslag 2

Godkjenning av at Knut Harald Granheim og styreleder Terje Ulsrud signerer protokollen
3 stemmer for forslaget

For vedtaksforslag 3

Godkjenning av at Henning Kurås og styreleder Terje Ulsrud signerer protokollen
0 stemmer for forslaget

SAK 3

Godkjenning av årsmelding

Forslag 2 ble vedtatt

Det foreligger 3 alternative forslag til årsmelding.
Alt 1. Den opprinnelige fra Styreleder, vedlegg arsmelding_skjoldveien8_20200604.pdf.
Alt 2. Forslaget fra 8A, vedlegg Momenter til årsmelding for perioden 2016-2019.pdf
Alt 3. Forslag fra 8B basert på 8As forslag, vedlegg Forslag til Årsmelding fra 8B 2020-06-17.pdf, (Alle endringer ift. 8As er synlige i utskriften).

Vedlegg i saken



arsmelding_skjoldveien8_20200604.pdf



Forslag til Årsmelding fra 8B 2020-06-17.pdf



Momenter til årsmelding for perioden 2016 - 2019.pdf

Kommentarer

Viktigste anmerkninger til Lars sitt forslag: Hvilken informasjon Lars legger fram ifb med salg av seksjon 2, er hans ansvar. Sameiet kan etter vår mening ikke vedta en årsmelding hvor vesentlige kjente feil/mangler ikke er omhandlet: Bevisst tilbakeholding av slik informasjon, kan slå tilbake på styremedlemmer som stemmer for dette.
1)Lars skriver i anmerkningsboks at han ikke har deltatt i noen diskusjon om utnyttelse av fellesarealer i perioden, og at punktet derfor ikke hører hjemme i årsmeldingen. Vi må da minne om at seksjon 1 ba om at det ble innkalt til styremøte høsten 2018, hvor bl.a. fellesarealer var et tema. Selv om øvrige seksjoner ikke var villige til å avholde møte, kan man ikke agere som at dette problemet ikke har vært tema i perioden.
2) Det blir helt feil å omtale oppgraderingen av utearealene som helt problemfritt. Det er et faktum at prosjektet med asfaltering, i forkant skulle vært søkt om til Plan- og bygningsetaten, og at det mest sannsynligvis ikke ville blitt godkjent, da det ikke er lov å

lede overflatevann direkte ut i Skjoldveien. Pålegg om retting eller tilbakestilling må påregnes. Vi vil også fremheve årsaken til at overflatevann må håndteres på egen grunn er av hensyn til blant annet miljøet. Manglende håndtering på egen grunn belaster kommunens nett og, med urenset kloakk og plast blant annet som ledes rett ut i økosystemet.
Granheim har informert om at han har koplet lysene i kantstenene mot Skjoldveien 10. Vi forutsetter da at enten har Granheim hatt nødvendig autorisasjon til dette, eller at det ikke har vært nødvendig.
Regnskap
Vår kritikk til samrøre av egne og sameiets regnskap, legger vi til at dette er utført av en som driver egen næringsvirksomhet, og har gjort dette i flere tiår.
Tekst foreslås tatt inn uavhengig av hvilken årsmelding som blir godkjent.
2019 ble siste året hvor Sameiet faktureres for felles kommunale avgifter. Fra 2020 faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra Oslo kemnerkontor.
Det ble oppdaget at sameiet feilaktig har blitt belastet to standplassgebyrer i stedet for ett. Forholdet er rettet fra og med 2020. Kurås har krevd for mye innbetalt refundert til sameiet. Klagen er fortsatt til behandling hos REN.
Henning Kurås 25. juni kl. 22:14

Kommentar til seksjon nr 1 ovenfor vedrørende ledbelysning i kantstein:
Dette arbeidet inngikk delvis i bestillingen som sameiet satte ut til entreprenør for oppgradering av uteområdet, men ble koordinert av undertegnede ved at kantstein ble prefabrikert med forhåndsborret hull til ledlys. For å spare sameiet for kostnader, utførte undertegnede den siste tilkoblingen av trafo for ledlyset der dette er plug and play med plugger og stikkkontakt.
Knut Harald Granheim 26. juni kl. 02:05

Årsmøteprotokollen vil være tilgjengelig for potensielle kjøpere, så det er ikke snakk om å holde tilbake noe informasjon. Det har videre ikke har vært konkrete påbygging-/endringssaker hvor fellesarealutnyttelse har vært tema, til diskusjon i styret eller årsmøte i perioden.
Lars Ritland 26. juni kl. 18:32

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 4
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag 1

Godkjenning av alternativ 1
0 stemmer for forslaget

For vedtaksforslag 2

Godkjenning av alternativ 2
3 stemmer for forslaget

For vedtaksforslag 3

Godkjenning av alternativ 3 (med endringene og kommentarene ift. alternativ 2 fjernet)
1 stemme for forslaget

Ad. sak 3. Feil avstemmingsresultat

Pga. forskjellig rekkefølge på vedlegg og alternative vedtaksforslag har flere samelere som mente å stemme for vedtaksforslag 3, feilaktig stemt på vedtaksforslag 2.

Det forelå 3 alternative forslag til årsmelding.
Alt 1. Den opprinnelige fra Styreleder, vedlegg årsmelding_skjoldveien8_20200604.pdf.
Alt 2. Forslaget fra 8A, vedlegg Momenter til årsmelding for perioden 2016-2019.pdf
Alt 3. Forslag fra 8B basert på 8As forslag, vedlegg Forslag til Årsmelding fra 8B 2020-06-17.pdf, (Alle endringer ift. 8As er synlige i utskriften).

Vi bekrefter med dette at vi mente å stemme på vedtaksforslag 3, "Godkjenning av alternativ 3 (med endringene og kommentarene ift. alternativ 2 fjernet)"

Oslo, 28. juni 2020

Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4
Lara Ritland	Knut H. Granhelm	Terje Ulsrud

Riktig resultat i saken blir da:

Vedtak
Godkjenning av alternativ 3

Antall stemmer for: 4
Antall stemmer for vedtak 1: 0
Antall stemmer for vedtak 2: 1
Antall stemmer for vedtak 3: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

SAK 4

Godkjenning av årsregnskap 2016, 2017, 2018 og 2019

Forslag 1 ble vedtatt

Forslaget til årsregnskap, som er utarbeidet av Lars Ritland, tar utgangspunkt siste godkjente regnskap som er regnskap 2015 (godkjent på årsmøtet 2016). Det baserer seg videre på input fra kasserer i e-post av 2020-05-10 og e-post fra Knut Harald Granheim av 2019-12-23. Regnskapet er avstemt med årsoppgave 2018 og 2019.

Det har gjennom året vært en dialog internt vedr. regnskaper for tiden før siste godkjente regnskap (2015). Årsmøtet vil sette et endelig punktum i denne sak.

For å balansere kommentarene til 8A under, sakses følgende fra Årsmeldingen:
Øvrige sameiere støtter ikke denne kritikken (fra 8A under red. adm.) og velger i stedet å rette en takk til tidligere kasserer for i beste mening å ha betalt fakturaer på vegne av sameiet og over tid hatt relativt store beløp til gode overfor sameiet.

8A skriver:
Kasserer, Siri Kurås og sameiere i seksjon har rettet kritikk til tidligere kasserer og styreleder Ulsrud for samrøre av egen og sameiets regnskapsførsel. Ulsrud har konsekvent belastet konti ikke tilhørende sameiet. Seksjonseiere har innbetalt til sameierkonto, noe som etter oppsamlingsperioder så er tatt ut kontant av Ulsrud, ikke via bankoverføring. Viser til egen sak rundt årsregnskap.

Ved opprettelse av samerierkonto, samt i flere sameiermøter/årmøter har det vært tatt opp og besluttet at alt, inkludert kostnadbilag skulle belastes sameierkonto.

Mer dokumentasjon vil bli ettersendt for gjennomgang av regnskapsoversikt for 2006 - 2015, 2016 og 2017, 2018 og 2019 inkludert avstemming av bankkonto.

Sameiet har ikke inngått avtale om bruk av eksternt regnskapsbyrå, heller ikke at sameiet skal belastes kostnader ved at Ulsrud på eget initiativ har valgt dette.

I tilfelle at kostnader for ovenstående vedtas av årsmøtet, vil jeg som kasserer også kreve honorar for årene 2017 – 2020. Det har gått med betydelig tid til å rydde opp i dokumenter. Ikke minst har det gått med mye unødvendig tid til å måtte til stadighet purre opp manglende innbetalinger fra seksjonseiere i hus 2.

Fra 2020 har Kurås sørget for at sameierne faktureres direkte hver for seg. Det innebærer at det fremover kun vil være en felles faktura pr. år for snømåking. Kasservervet vil slik vi ser det fremover være overflødig etter at 2020 settes punktum for.

Kasser har blitt beskyldt av seksjonseiere i nr 3 om å trakassering o.l. Dette vil jeg på det sterkeste tilbakevvise. Jeg kan dokumentere samtlige e-poster, purringer, SMS-er.

Bruk av regnskapsfører ble aldri behandlet i sameiet, og burde også vært helt unødvendig. Utlegg for andre seksjoner burde vært håndtert ved at utlegg ble innbetalt på sameiekonto for å synliggjøre dette i regnskap. Vi fastholder kritikken om hvordan sameiekontoen har vært benyttet

Vi mener at vi har betalt det vi skal, inntil noe annet kan dokumenteres.

Vedlegg i saken



Årsregnskap Skjoldveien 8 2016-2019 Lars Ritland 2020-06-18.pdf



Visma om bankavstemming.pdf



Vedlegg til sak - regnskap - brev fra Bedøk.pdf



Avstemming 2006 - 2016 - vedlagt e-post 19.03.2019 m kommentarer pr juni 2020_.pdf

Kommentarer

Jeg har ikke blandet kortene på noen måte. Jeg har lagt ut penger for sameiet og tatt ut det jeg hadde til gode etter å ha gjennomgått det med regnskapsfører.
Sameiekontoen hadde ikke dekning for kommunale avgifter, og for å unngå purringer og inkasso valgte jeg å legge ut for sameiet. Det er ene og alene årsaken til at jeg fikk penger til gode. Som sagt hadde jeg kontakt med regnskapsfører før jeg tok uttak etter at det ble mye utestående! UTAKK ER VERDENS LØNN!
Jeg har aldri tatt ut noen penger som jeg ikke hadde til gode!
Det er ev. du som blander kortene! Jeg har ikke benyttet sameiekontoen

til min private konto, men som meddelt tidligere, for å unngå purringer/inkasso til de øvrige sameierne.
Terje Ulsrud 24. juni kl. 19:20

Egen beregnet IB pr 1.1.2016 for seksjon 1 er kr -1723,- mot kr - 833 angitt i regnskapet satt opp av Lars. Egen beregnet UB pr 31..12.19 er kr – 7, mot oppført kr 867. Renter er ikke hensyntatt. Utenom ovennevnte stemmer tallene overens mht. seksjon 1. På bakgrunn av det, stemmer vi for Lars' oppsett.
Til gode Oslo kemnerkontor er riktig oppført til kr 2873 i balansen for 2019.
Innbetalingen ble foretatt på tampen av året for å sikre at beløpet ikke gikk til inkasso, jf. e-poster, da styreleder ikke responderte. Styreleder hadde likevel også betalt denne summen direkte til Oslo kemnerkontor, jf. opplysning fra saksbehandler der.
Det blir feil å inntektsføre det refunderte beløpet på kr 2872 til seksjonseierne for 2020, se egen kommentar til punkt 18.
Henning Kurås 25. juni kl. 15:32

- Angående kommentarer over med henvisning til punkt 18, se siste setningen, rettes henvisningen til punktet som omhandler nullstilling av sameiekonto, sak 12.
-Vedlegg 3, kopi av brev fra Bed Øk, må tas inn på nytt, da det ikke fremkommer hva det står i dette. Vedlegget ble lagt inn som dokumentasjon på manglende bilag når ny kasserer overtok.
Henning Kurås 25. juni kl. 22:24

Så lenge sameiet ikke belastes for administrasjonskostnader fra tidligere kasserer, utgår Siris anmodning om honorar. I motsatt fall, bes det om et honorar på kr 1000 pr år fom 2017 tom 2020, totalt kr 4000.
Kasserer viser til e-poster angående krevende verv med å få inn penger fra sameiere i hus 2, og tilbakeviser at hun har utvist sjikane i dette. Noe som hun kan dokumentere ved kopier av e-poster og sms-er. Forholdet ble ikke tatt tak i av styreleder, til tross for alvorlig påstand.
Henning Kurås 25. juni kl. 22:35

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 4
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag 1

Godkjenne årsregnkapene for 2016, 2017, 2018 og 2019 utarbeidet av Lars Ritland, vedlegg Årsregnskap Skjoldveien 8 2016-2019 Lars Ritland 2020-06-18.pdf
4 stemmer for forslaget

For vedtaksforslag 2

Godkjenne årsregnskapene 2016, 2017, 2018 og 2019 utarbeidet av Lars Ritland, vedlegg Årsregnskap Skjoldveien 8 2016-2019 Lars Ritland 2020-06-18.pdf og betale Siri kr. xxx,- for kassererjobben hun har utført
0 stemmer for forslaget

SAK 5

Vedlikehold av gjerde mot Skjoldveien

Forslag 2 ble vedtatt

8A skriver i sine punkter til Årsmelding 2020:
Avdekket behov for vedlikehold
Gjerdet, inkludert murstolper, mot Skjoldveien virker til å være modent for utskifting. I den tilstanden gjerdet er i pr. i dag må det påregnes at skade på mennesker eller materiell kan skje.

8A skriver som merknad
Gjerdet mot Skjoldveien er mer eller mindre råttent og ustabilt. Primært bør sameiet innhente pris på utskifting av både gjerde og portstolper. Sekundært MÅ i alle fall deler av gjerdet utbedres før vinteren

Kommentarer

Jeg er i en salgsprosess og tilstandsrapporter og bilder er utferdiget. Jeg ønsker av den grunn ikke å ta på meg kostnader/arbeid utover det høyst nødvendige. Jeg oppfatter ikke vedlikehold av gjerdet mot Skjoldveien å være av en slik karakter
Lars Ritland 23. juni kl. 08:29

Kopierer inn innkommet sak fra seksjon nr 3 sendt innen fristen som ikke kom med sakspapirer, men som ligger tett opptil annet innsendt forslag:
Sender også inn forslag om bytte av trematerialer i eksisterende gjerde mot Skjoldveien uten at dette berører eksisterende portstolper.
Videre foreslås at nye låsbare postkasser settes opp på innsiden av gjerdet dersom Posten godkjenner dette.
Oppsummert stemmer vi for nytt tregjerde med nye postkasser, mens portstolper står og eventuelt kun vedlikeholdes ved behov. Tregjerdet foreslås utført i trykkimpregnerte materialer slik at dette blir vedlikholdsfritt
Knut Harald Granheim 26. juni kl. 02:22

Etter å ha tatt gjerde i nærmere ettersyn, ser jeg at vedlikehold av treverk er påkrevet
Lars Ritland 26. juni kl. 08:18

Portstolpene må også skiftes.
Henning Kurås 26. juni kl. 19:32

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 4
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag 1

Sameiet skal innhente pris for utskifting av både gjerde og portstolper i 2020
1 stemme for forslaget

For vedtaksforslag 2

Sameiet skal utbedre nødvendige deler av gjerdet i 2020
3 stemmer for forslaget

SAK 6

Vannføring fra gårdsplass etter asfalteringen 2017

Forslag 2 ble vedtatt

8A foreslår å revurdere vannføring fra gårdsplass etter asfalteringen utført i 2017.

8A skriver:
Dessverre er ikke arbeidet utført i henhold til Oslo kommunes regelverk, ved at overlfatevannet ikke håndteres på egen grunn, men ledes ut i Skjoldveien. Pålegg om tilbakestilling, evt. retting må påregnes.

8A skriver videre:
Sommeren 2017 ble det lagt asfaltdekke på innkjøring, gårdsplass og biloppstillingsplasser, og kantstein med lys innebygd mot naboer i Skjoldveien 10. Granheim tok på seg ansvaret for prosjektet. Seksjon 1 stilte tidlig spørsmål til Granheim om ikke dette måtte søkes om til Plan- og Bygningsetaten, og spørsmål om det var tillatt å lede vann fra eiendommen ut på offentlig grunn, og fikk svar om at dette ikke var nødvendig. Vi anså Granheim for å være erfaren, siden han hadde mye erfaring fra annet byggeprosjekt i nabolaget i Åmotveien.

Vi spør derfor hvorfor ikke dette ikke ble sjekket ut i forkant? Det er helt åpenbart at dette er søknadspliktig; ikke minst med hensyn til at det ikke er lovlig å lede alt vann ut i Skjoldveien, slik det har skjedd siden utbedringen. Vi stiller spørsmål til hvem som skal betale merkostnaden for en utbedring som oppfyller kravene til Plan- og Bygningsloven? Se for øvrig vedlegg .med kopi av vår e-post av 26.04.2017, der vi tar opp behovet for drenering.

Kommentarer

Jeg ønsker absolutt å avvente et evt. pålegg og utbedre ift. pålegget
Terje Ulsrud 24. juni kl. 19:29

Vi viser til at vi ba om å få sende inn/definere våre egne saker. Formulering fra Lars/styreleder blir misvisende både på innhold og forslag til vedtak. Vi spilte inn sak hvor vi stilte spørsmål til hvorfor ikke arbeidet ble utført i henhold til Oslo kommunes regelverk, ved at overflatevannet ikke håndteres på egen grunn, men ledes ut i Skjoldveien.
Vi stemmer for at forholdet tas tak i slik at overflatehåndtering på egen grunn kan godkjennes.
Henning Kurås 25. juni kl. 22:42

Kommentar til utsagn fra seksjon nr 1 ovenfor:
Det er ikke korrekt at undertegnede har ansvarsrett eller sentral godkjenning slik det fremsettes fra seksjon nr 1, men det stemmer at undertegnede ble delegert ansvaret for koordinasjonen mellom styret og en profesjonell entreprenør med lang erfaring. Dette arbeidet pågikk i tett samarbeid med sameiestyret med en rekke møter, der

undertegnede var bindeleddet mellom styret og entreprenør.
Det var store utfordringer med at overflatevann ikke skulle renne inn mot seksjon nr 1 og seksjon nr 2 der høydespranget på tomten er 1,5 meter med naturlig fall mot Skjoldveien. Alle spørsmål fra sameiet ble viderebragt til entreprenør.
Undertegnede la ned et stor antall timer i oppfølgingen av hele jobben, spesielt i forhold til å oppnå motfall til seksjon nr 1 og seksjon nr 2 slik at vann ikke skulle stå imot dette huset som ligger lavere i terrenget enn seksjon innerste hus.
Det er motstridene å lese at seksjon nr 1 klager over at overflate vann følger naturlig, så lenge de selv i alle år har lagt ut drensrør fra taknedløpet ved sin egen inngang og ledet dette vannet mot Skjoldveien. Dette har foregått i mange år før det ble asfalt i gårdsrommet.
Det forelå heller ingen klager omkring dette fra noen seksjoner hverken mens arbeidet foregikk eller etter at arbeidet var ferdigstilt. Det var også Siri i Seksjon 1 som foretok betalingen til entreprenør uten at dette ble påpekt eller at det kom forslag til å holde tilbake beløp til entreprenøren.
Knut Harald Granheim 26. juni kl. 18:09

Seksjon 1 hadde ingen kunnskap om regelverket i 2017. Dette forventet vi at Granheim ivaretok. Som kasserer var Siris oppgave å sørge for at regningen som Granheim godkjente ble betalt fra sameierkontoen.
Det er en god stund siden vi sørget for at vann i takrennen som beskrevet ble ført korrekt til drensrør.
Henning Kurås 26. juni kl. 19:40

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 4
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag 1

Igangsette revurdering av vannføring fra gårdsplass etter asfaltering i 2020
1 stemme for forslaget

For vedtaksforslag 2

Avvente revurdering av vannføring til man evt. skulle få pålegg om dette
3 stemmer for forslaget

SAK 7

Vedlikehold av gjerdet mot Skjoldveien 6 A

Forslaget ble vedtatt

8A skriver:
Gjerdet mellom seksjon nr 2 og nr Skjoldveien 6 A er ødelagt, med bl.a. usikret jernstang, og må utbedres.

Kommentarer

Jeg er i en salgsprosess og tilstandsrapporter og bilder er utferdiget. Jeg ønsker av den grunn ikke å ta på meg kostnader/arbeid utover det høyst nødvendige. Jeg oppfatter ikke vedlikehold av gjerdet mot Skjoldveien 8A til å være av en slik karakter.
Lars Ritland 19. juni kl. 08:29

Dersom gjerdet mot Jenum anses som farlig, oppfordres seksjon 2 til å utbedre i tilstrekkelig grad til at det ikke er farlig
Terje Ulsrud 24. juni kl. 19:35

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 3
Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag

Seksjon 2 tar initiativ til vedlikehold i 2020
3 stemmer for forslaget

SAK 8

Utskiftning av stein med granittblokker 2017 - seksjon 3

Ikke godkjent

8A skriver:
Seksjon 1 etterspurte tegninger og plan for hva som skulle gjøres og hvordan, men fikk til svar at dette ikke forelå. Vi ble på ingen måte informert om seksjon 3s plan og gjennomføring av å få satt opp en høy granittmur, godt trukket utenfor eget hushjørnet. Vi ble svært negativt overrasket når vi kom hjem og så dette utført. Vi forstod også sammenhengen da Granheim i oktober 2017 ringte på med et dokument han ba om vår signatur på for at han skulle bygge ut veranda ved inngangpartiet. Dette avviste vi med begrunnelse av at det ikke var pent, og at det heller ikke var han som stod for tur til å øke BYA. Utbyggingen av større terrasse som Granheim inngikk avtale med utgbygger om ble heller ikke behandlet i sameiet, og er således bygget under manglende fullmakt. Vedlagt følger kopi av før og etter, samt kopi av dokumenten jeg avfotograferte.
Vi mener at muren må krympes både inn og ned.

Vedlegg i saken

Vedlegg til sak endret inngangsparti 8 C_.pdf

Kommentarer

Fra Eierseksjonsloven, som vårt sameie er underlagt, paragraf 49, siteres følgende:
§ 49.Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
A. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
.... sitat slutt
Oppsetting av granittblokkmur mellom seksjonene 2 og 3, går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold og er således, som 8A påpeker i denne saken, gjennomført uten lovpålagt prosess. Imidlertid, siden endringen allerede er gjennomført, synes jeg vi først skal behandle selve endringen, oppsetting av granittblokkmur - fra slik det var før 2017 (se bilder vedlagt saken) - slik loven pålegger oss. Dersom endringen ikke skulle få nødvendig flertall, vil tilbakestillelse/endring følge av dette.

Som flere orienteringssaker i årsmøtet viser, vil det etter stor sannsynlighet innkalles til ekstraordinært årsmøte innen ikke så lang tid. Jeg vil anmode styret om at "Oppsetting av granittblokkmur på nordsiden mot hus 1" , tas til beslutning i samme møte. Dette fordi jeg antar at noen av de andre endringene som foreslås i møtet, ikke kan gjøres likt for alle sameierne. Da kan det bli nødvendig med forhandling der en sameier får godkjennelse for det ene mot at en annen får godkjennelse for noe annet.
Som seksjon 1 (8A) påpeker er det allerede en ubalanse i sameiet ift. hva enkelte sameiere har gjennomført av endringer. Denne ubalansen vil være naturlig å hensynta i kommende forhandlinger om ombygging, påbygging eller andre endringer. Denne ubalansen kan etter min mening sammenstilles slik:
1. Seksjon 2 har anlagt kjellertrapp og -inngang på endevegg mot hus 2
2. Seksjon 3 har etablert kjellerinngang på endevegg mot hus 1
3. Seksjon 3 har etablert bod under letak mellom husene
4. Seksjon 3 har satt opp mur med gjerde på sørsiden av eiendommen mellom husene.
5. Seksjon 3 har satt opp større terrasse enn øvrige sameiere.
6. Seksjon 3 har etablert utvidet inngangsparti med rekkverk.
7. Seksjon 3 har satt opp granittblokkmur på nordsiden mot hus 1 (denne saken)
8. Seksjon 4 har satt opp garasje over sine 2 faste biloppstillingsplasser

Jeg vil anmode sameierne framover om å følge lovpålagte prosesser og ha alle sameieres interesser ivaretatt i sine kommende forslag til endringer, Det betyr at endringene man foreslår, primært skal være mulig å gjennomføre for alle. Endringen bør tegnes inn for alle slik at sameierne kan se hvordan endringen påvirker egen seksjon og sameiet som helhet ut fra estetiske og praktiske forhold. Sameiet kan så kjøre en felles sak med Plan- og bygningsetaten i saker det måtte være aktuelt/påkrevet. I de tilfeller der endringen ikke kan gjøres likt for alle, bør forslagsstiller søke å konkretisere hvordan balansen mellom sameierne kan ivaretas. Dette kan gjøres ved å foreslå andre muligheter for påbygging, ombygging for dem det måtte gjelde eller andre former for gjenytelser. Forslagsstillere må forvente en "what's in it for me" holdning fra øvrige sameiere.
Lars Ritland 23. juni kl. 08:27

Vi stemmer primært for vedtaksforslaget, sekundert støtter vi Lars sine kommentarer over.
Tiltaket skulle i forkant vært fremmet for sameiet, og det er trolig også søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. En eventuell avvisning av vedtaksforslaget, gjør likevel ikke at tiltaket har fått de nødvendige godkjenninger. Man kan ikke først gjøre en omfattende endring i terrenget, for deretter å hevde at ytterligere utbygging av terrassen ikke er søknadspliktig til Plan-og Bygningsetaten.
Henning Kurås 25. juni kl. 14:46

Kommentar til utsagn fra seksjon nr 1 ovenfor:
Siden reklamasjoner fra seksjon nr 1 i sak nr 6 og sak nr 8 fremmes etter at garantitiden til entreprenør har utgått, må disse to sakene avvises. Det har nå gått 3 år siden utearbeider i gårdsrom ble utført av entreprenør før det nå fremmes en klage fra seksjon nr 1.
Det var enstemmig enighet omkring beslutningen i sameiet om oppgraderingen av uteområdet i gårdsrommet som ble satt ut til en profesjonell entreprenør som stod for dette. Dette arbeidet pågikk i tett samarbeid med sameiet, der undertegnede kun var

bindeleddet mellom styret og entreprenør. Tujahekk ble fjernet, grunnmasser skiftet og nye masser tilkjørt. Høydesprangene i terrenget ble tatt opp av forstøtningstein og er utført av den profesjonelle entreprenøren. Høydespranget mot garasjen og nabo i Skjoldveien 10 fikk en forstøtningsmur i stein tilsvarende forstøtningsmur i stein som tok opp høydespranget mellom seksjon 3/4 og seksjon 1/2. Videre ble det asfaltert. Oppgraderingen av gårdsrommet var ikke søknadspliktig og var heller ikke byggearbeider som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold. Arbeidet pågikk over 2 måneder og ingen av sameierne hadde noen innvendinger underveis. Det tok 2 måneder fra plassering av kantsteiner, blomsterbed og forstøtningsstein før det ble asfaltert i gårdsrommet.
Denne forstøtningsmuren i stein erstattet tidligere blomsterbed og har kun erstattet dette. Dette ble utført av entreprenøren for å ta opp høydespranget i terrenget der den faglige vurderingen av dette ligger hos firmaet som fikk oppdraget, tilsvarende som det utførte forstøtningsmuren i stein for å ta opp høydespranget ved garasjen.
Det var store utfordringer med at overflatevann ikke skulle renne inn mot seksjon nr 1 og seksjon nr 2 der høydespranget på tomten er 1,5 meter med naturlig fall mot Skjoldveien. Undertegnede la ned et stor antall timer i oppfølgingen av hele jobben, spesielt i forhold til å oppnå motfall til seksjon nr 1 og seksjon nr 2 slik at vann ikke skulle stå imot dette huset som ligger lavere i terrenget enn seksjon innerste hus.
Det forelå heller ingen klager omkring dette fra noen, hverken mens arbeidet foregikk eller etterpå. Det var også Siri i Seksjon 1 som foretok betalingen til entreprenør uten at dette ble påpekt eller at det kom forslag til å holde tilbake beløp til entreprenøren.
Når nå seksjon nr 1 fremmer en klage 3 år etter utført arbeid, må man spørre seg hva som er agendaen bak dette. Siden klagen ikke er fremmet innen garantitidens utløp, må denne saken avvises.
Knut Harald Granheim 26. juni kl. 18:54

Kommentar til utsagn fra seksjon nr 2 ovenfor:
Ved alle møter omkring oppgradering av uteområdet, var seksjon nr 2 representert ved eier Ingrid Bang. Oppsummert har derfor også seksjon 2 sitt syn blitt representert gjennom hele prosessen. Siden det kan fremstå tvil om dette i dag, limes inn en epost fra seksjonseier i seksjon nr 2 fra Ingrid Bang sendte hele sameiet også med kopi til Lars Ritland. Denne bekrefter også at Seksjon 2 var fornøyd med arbeidet utført av entreprenøren sommeren 2017.
Fra: Ingrid Bang [mailto:ingrid.bang.ib@gmail.com]
Sendt: 7. november 2017 09:15
Til: Siri Kurås <siri.kuras@vikenfiber.no>
Kopi: henning.kuras@posten.no; Lars Ritland <lars.ritland@gmail.com>; markeas@online.no; kristin.haugstoga@tannlegepraksis.no; Knut Harald Granheim <knut.harald.granheim@tannlegepraksis.no>
Emne: Re: Faktura fra Ronny Anleggsservice AS
Hei,
Seksjon 2 har overført kr 50 066,- til sameiekontoen for arbeider gårdsplass.
Takk til Knut Harald for oppfølging av disse arbeidene! Det ble veldig fint. :)
Og takk til Siri for oversiktlig regnskap. Veldig bra jobba!
Så at vi lå litt i minus for 2017 før siste termin innbetaling fordi vi har månedlige

innbetalinger til sameiekontoen.
Har ikke korrigert dette siden vi har ca. 3000,- til gode fra tidligere år.
Ingrid
Dette bekrefter at seksjon nr 2 har vært med på denne beslutningen ved sin medeier. Videre tilbakevises det at forstøtningsmuren som tok høydespranget er byggearbeider som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold. Ergo kreves det heller ikke 2/3 flertall. Dette var heller ikke søknadspliktig. Oppsummert gjelder det også her at dette ble utført av entreprenør i tett samarbeid med sameiet der det var hyppige møter underveis i prosessen, men der seksjon nr 2 ble representert ved medeier som var fornøyd med utført arbeid av entreprenøren. Dette gjør at en klage fra seksjon nr 2 som kommer 3 år etter utført arbeid må underkjennes.
Knut Harald Granheim 26. juni kl. 19:29

Har nylig snakket med Ronnys Graveservice AS. De utførte arbeidet etter Granheims bestilling. Firmaet er ikke en part i dette.
Henning Kurås 26. juni kl. 19:44

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 1
Antall stemmer mot: 2
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag

Seksjon 3 (8C) må krympe muren inn og ned
1 stemme for forslaget

SAK 9

Vaktliste for måking og strøing av innkjøring og rundt søppelkasser

Ikke godkjent

8A skriver:
Det er alles ansvar at det er måket, strødd og fremkommelig ved innkjøring, rundt søppelkasser og postkasser. Nok en gang ber vi om at dette tas på omgang. Vi kan sette opp vaktliste pr. uke.

Kommentarer

God ide, men fordrer at det utvises noe fleksibilitet ift å kunne bytte innbyrdes. Vaktlista bør være nettbasert slik at den kan holdes oppdatert ift. evt. endringer.
Lars Ritland 22. juni kl. 11:10

Etter å ha tenkt mer på saken ønsker jeg primært at vi prøver å legge denne jobben inn i brøyteoppdraget. Hvis ikke det lar seg gjøre, kan en vaktliste være aktuelt. Da kan vi ta dette tas opp som en styresak.
Lars Ritland 26. juni kl. 08:59

Vi foreslår at brøyteoppdraget utvides til å omhandle måking rundt postkasser og søplekasser. Om mulig, også inkludere strøing ved behov.
Knut Harald Granheim 26. juni kl. 19:03

Dette støtter ikke vi. Hver får strø selv. Innkjøring må tas når plog i Skjoldvn har kjørt.
Henning Kurås 26. juni kl. 19:46

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 1
Antall stemmer mot: 3
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag

8A setter opp vaktliste for fordeling av jobben med måking og strøing av innkjøring og rundt søppelkasser før vinteren 2020-2021.
1 stemme for forslaget

SAK 10

Plassering av gjenstand(er) på fellesareal

Ikke godkjent etter loddtrekking

8B foreslår at det må søkes sameiets godkjennelse før plassering av gjenstand(er) på fellesareal. Man foreslår videre at søknad sendes styreleder som har fullmakt til å tillate korttidsplassering (opp til 1 uke). For plassering over lengre tidsperiode må styret godkjenne plasseringen.

Kommentarer

Dette punktet er for uklart til å ta stilling til, og avvises. Vi må igjen minne om at alt uteareal rundt husene, med unntak av faste biloppstillingsplasser, er definert som fellesareal. Om noen mener noe annet, så er ikke det besluttet i sameiet. I tilfelle det skal søkes om noe, skal det søkes til styret, ikke bare styreleder. Styreleder har ikke, og skal heller ikke ha egen beslutningsmyndighet.
Henning Kurås 25. juni kl. 14:53

Jeg tenker det kan utvises skjønn ift. hvilken del av fellesareal man ønsker gjenstand plassert på, størrelsen på gjenstanden, etc.. Man vil ha forskjellig oppfatning i slike saker, og øvrige sameiere vil selvsagt ha anledning til å anmode styret om å få gjenstander plassert på fellesareal fjernet.
Lars Ritland 26. juni kl. 09:26

Vi antar at det her snakkes om arealet med plen som er utenfor vegglivet til Seksjon nr 1 og mot Skjoldveien, der seksjon nr 1 fikk erstatning fra selger Rogne og Lundby fordi seksjon nr 1 ikke eide dette arealet. Men siden dette er utydelig presisert, er det vanskelig å stemme før dette er ytterligere presisert.
Knut Harald Granheim 26. juni kl. 19:12

Alt areal som tidligere nevnt er fellesareal.
Henning Kurås 26. juni kl. 19:49

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 2
Antall stemmer mot: 2
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag

Det må søkes sameiets godkjennelse før plassering av gjenstand(er) på fellesareal. Skriftlig søknad sendes styreleder som har fullmakt til å tillate korttidsplassering (opp til 1 uke). For plassering over lengre tidsperiode må styret godkjenne plasseringen.
2 stemmer for forslaget

SAK 11

Plassering av trampoline på fellesareal mot Skjoldveien

Ikke godkjent

8A har plassert sin trampoline på sameiets fellesareal mot Skjoldveien. Av effektivitetshensyn behandler vi dette som et engangstilfelle som en skriftlig søknad fra 8A om plassering av trampolinen inntil videre på fellearealet mot Skjoldveien. Hvis forslaget ikke vedtas, må trampolinen fjernes umiddelbart.

Kommentarer

Punktet må avvises fordi det ikke fremgår hvem som har fremmet saken. Saken hører for øvrig hjemme i diskusjonen/behandling angående bruk/fordeling av fellesarealer.
Henning Kurås 25. juni kl. 22:43

Iht. sak 10, så vil dette etter min mening være en styresak. Da jeg ikke vet noe om hvor lenge Seksjon 1 ønsker å ha trampolinen plassert her og hvorfor, stemmer jeg i mot forslaget, men oppfordrer med dette seksjon 1 om å rette en anmodning til styret om plasseringen hvis de fremdeles ønsker det.
Lars Ritland 26. juni kl. 09:31

Det må i så fall gjelde alt fellesareal i sameiet.
Henning Kurås 26. juni kl. 19:51

Vi mener styret ikke beslutningsdyktig i saken, da alt fellesareal må tas under ett, jf egen sak.
Henning Kurås 26. juni kl. 19:52

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 0
Antall stemmer mot: 3
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag

8A tillates å plassere trampolinen på fellesarealet inntil videre
0 stemmer for forslaget

SAK 12

Nullstille sameiekontoen

Forslag 1 ble vedtatt

Fra 8B:
Vi ser ingen grunn til å ha penger på sameiekontoen over tid nå og foreslår at vi gjør opp kontoen basert på vedlagte foreløpige regnskap for 2020. Når den ene fakturaen, brøyteregningen, kommer hvert år, er det bare å dele på 4 og be alle innbetale til sameiekontoen og deretter betale regningen derfra. Dette blir mye enklere framover når utgangsaldoen er 0 for alle, så alle må betale inn.
Dersom 8A har mer til gode enn det som fremkommer av godkjent årsregnskap 2019 og regnskap av juni 2020, f.eks. fordi de betalte for for stor søppelkasse, foreslås at dette beløpet konkretiseres og tillegges 8As saldo før nullstilling. Beløpet må gjerne være omtrentlig - f.eks. kr. 1000,- eller kr. 2000,-.

Vedlegg i saken

Regnskap Skjoldveien 8 2020 pr. juni 2020 Lars Ritland 2020-06-18.pdf

Kommentarer

Jeg gir 8A litt tid for evt. å komme med forslag til beløp før jeg avgir stemme
Lars Ritland 19. juni kl. 08:21

Jeg stemmer for alternativ 2, men oppad begrenset til kr. 1000,-.
Terje Ulsrud 24. juni kl. 20:01

Egen beregnet IB pr 1.1.2016 for seksjon 1 er kr -1723,- mot kr - 833 angitt i regnskapet satt opp av Lars. Egen beregnet UB pr 31..12.19 er kr – 7, mot oppført kr 867. Renter er ikke hensyntatt. Utenom ovennevnte stemmer tallene overens mht. seksjon 1.
Til gode Oslo kemnerkontor er riktig oppført til kr 2873 i balansen for 2019.
Innbetalingen ble foretatt på tampen av året for å sikre at beløpet ikke gikk til inkasso, jf. e-poster, da styreleder ikke responderte. Styreleder hadde likevel også betalt denne summen direkte til Oslo kemnerkontor, jf. opplysning fra saksbehandler der.
Det blir feil å inntektsføre det refunderte beløpet på kr 2872 til seksjonseierne for 2020.
For 2020 blir det også feil å kostnadsføre manglende innbetaling på kr 2812,50 for brøyting fra seksjon 3 på øvrige seksjonseiere. Dette beløpet skal føres på seksjon 3 i sin helhet.
Saldo sameierkonto pr 25.juni 2020 er kr 5095,43.

Avventer, som informert, fortsatt svar på klage på vedtak fra REN om tilbakebetaling av for mye fakturert standplassgebyr for årene 1996 - 2019. Dersom klagen fører frem og tilbakebetaling foretas, skal dette beløpet godskrives seksjonseiere.
Henning Kurås 25. juni kl. 15:11

Kommentaren over var ment for punkt 4, og utgår i sin helhet.
Det som gjelder som kommentar er:
Til gode Oslo kemnerkontor er riktig oppført til kr 2873 i balansen for 2019.
Innbetalingen ble foretatt på tampen av året for å sikre at beløpet ikke gikk til inkasso, jf. e-poster, da styreleder ikke responderte. Styreleder hadde likevel også betalt denne summen direkte til Oslo kemnerkontor, jf. opplysning fra saksbehandler der.
Det blir feil å inntektsføre det refunderte beløpet på kr 2872 til seksjonseierne for 2020.
For 2020 blir det også feil å kostnadsføre manglende innbetaling på kr 2812,50 for brøyting fra seksjon 3 på øvrige seksjonseiere. Dette beløpet skal føres på seksjon 3 i sin helhet. De som brøytet har altså ikke fått hele sitt oppgjør, som kasserer har informert styreleder med kopi til øvrige. Kasserer har ikke mottatt tilbakemelding på dette fra styreleder.
Vi stemmer for å nullstille kontoen, men med de korrigeringer som fremkommer. Vi velger derfor å stemme blankt.
Ulsrud og Kurås har også foretatt innbetalinger pr 25.mai på henholdsvis kr 2812,50 og kr 2819,50.
Saldo sameierkonto pr 25.juni 2020 er kr ..., se vedlagte oversikt.
Saldo sameierkonto pr 25.juni 2020 er kr 5095,43.
Avventer, som informert, fortsatt svar på klage på vedtak fra REN om tilbakebetaling av for mye fakturert standplassgebyr for årene 1996 - 2019. Dersom klagen fører frem og tilbakebetaling foretas, skal dette beløpet godskrives seksjonseiere.
Henning Kurås 25. juni kl. 15:24

Så lenge sameiet ikke belastes for administrasjonskostnader fra tidligere kasserer, utgår Siris anmodning om honorar. I motsatt fall, bes det om et honorar på kr 1000 pr år fom 2017 tom 2020, totalt kr 4000.
Henning Kurås 25. juni kl. 22:48

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag 1

Nullstille sameiekontoen ift. balanse i vedlagte regnskap pr. juni 2020.
2 stemmer for forslaget

For vedtaksforslag 2

Nullstille sameiekontoen ift. balanse i vedlagte regnskap pr. juni 2020 etter at 8As saldo er justert for et ca. beløp kr. xxx,- som de har betalt for mye pga. feil søppelkassestørrelse eller andre ytre forhold
1 stemme for forslaget

SAK 13

Innta ny lov i vedtektene

Forslag 1 ble vedtatt

8A gjør sameiet oppmersom på at ny lov med virkning fom 2018 skulle vært inntatt i vedtekter senest innen januar 2019.

Kommentarer

Jeg foreslår at vi tar dette som en sak på neste ordinære årsmøte
Terje Ulsrud 24. juni kl. 20:06

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 4
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag 1

Styret oppdaterer vedtektene og fremmer dem for godkjenning på neste årsmøte
3 stemmer for forslaget

For vedtaksforslag 2

Utsette til ny eier av seksjon 2 (8B) har overtatt
1 stemme for forslaget

SAK 14

4 styremedlemmer og avvikling av kassererrollen

Forslag 1 ble vedtatt

8B skriver:
Det er ineffektivt å ha et sameiestyre med flere medlemmer enn antall sameiere. Det foreslås at styret reduseres til 4 personer - én pr. sameier. Nå som hver sameier betaler kommunale avgifter direkte, er behovet for kassererrollen bortfalt og foreslås avviklet. Styreleder blir fra nå av eneste styremedlem med rett til betaling fra sameiekontoen.

8A skriver:
Vi foreslår at valg av styreleder, endring av styremedlemmer og gjennomgang av vedtekter, avventes til ny eier i seksjon 2 er på plass. Ekstraordinært årsmøte vil da bli avholdt.

Kommentarer

Med henvisning til betalingshistorikken i sameiet, må sameiere kunne innbetale sin andel direkte til leverandør.
Henning Kurås 25. juni kl. 15:46

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 4
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag 1

Redusere styret til 4 personer - én fra hver sameier og avvikle kassererrollen
3 stemmer for forslaget

For vedtaksforslag 2

Valg av styreleder, endring av styremedlemmer og gjennomgang av vedtekter, avventes til ny eier i seksjon 2 er på plass. Ekstraordinært årsmøte vil da bli avholdt
1 stemme for forslaget

SAK 15

Orienteringssak: 8A planlegger etablering av kjellernedgang og bod under terreng

Forslag 1 ble vedtatt etter loddtrekking

8A skriver:
Vi har behov for større plass og bedre tilpasse tenåringers behov for egentid. Planlegger derfor å lage kjellernedgang fra hage i syd, i tillegg til å etablere bod under terreng/terrasse. Arbeidet vil ikke påvirke BYA. Avventer skisse fra arkitekt for innhenting av øvrige seksjonseieres signatur

Kommentarer

Jeg viser til min kommentar til sak 8 (kommer) som i stor grad også vil være relevant ift. senere prosess i denne saken
Lars Ritland 22. juni kl. 11:13

Saken må meldes på nytt for behandling av årsmøte når materialet er klart
Terje Ulsrud 24. juni kl. 20:13

Som tidligere tatt opp og meldt inn har vi behov for utvendig inngang til kjeller, samtoppbevaringsplass. Brev med skisse med inntegning av utvendig trapp til kjeller og bod er sendt via e-post.
Utvendig kjellertrapp skal gå langs sydvegg mot terrassen ved kjellervinduene. Kjellervinduet nærmest terrassen vil kunne skiftes til et litt større. Bod er planlagt lagt under terrenget der terrassen er. Terrassen vil måtte rives for å bygges opp igjen. Tiltaket vil ikke påvirke BYA, da det dreier seg om inngrep under terreng. Øvrige sameiere vil ikke bli berørt av endringen utover det som må påregnes av støy i en,forhåpentligvis kort, byggeperiode.
Før vi engasjerer arkitekten til å søke Plan- og bygningsetaten, må vi få sameieres aksept for tiltaket. Siden det må påregnes lang saksbehandlingstid hos Plan- og bygningsetaten ønsker vi å gå videre med arkitekten NÅ, og ikke måtte vente unødvendig på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte, da saken allerede er innmeldt. Det vil oppleves som urimelig at øvrige sameiere forsinker saken sett i sammenheng med øvrige seksjoners disponeringer. Vi viser i den sammenheng til seksjonseiere av nr. 2 og 3 sine disponeringer mellom husene, seksjonseier nr. 3 utbygget inngangsparti med mer, samt seksjonseier nr. 4s dobbelgarasje.
Dersom saken avvises i årsmøtet, og kun behandles som orienteringssak, ber vi om godkjennelse pr. seksjonseier, jf. utsendt e-post.
Henning Kurås 25. juni kl. 19:11

Jeg viser til min kommentar til sak 8 vedr. prosess i slike saker som denne krever to tredjedelers flertall på årsmøte. Årsmøte må gis tilstrekkelig underlag til å kunne fatte beslutning i saken. I dette tilfellet bør underlaget være den søknaden som arkitekten tar fram og som seksjon 1 ønsker å sende Plan- og bygningsetaten.

Når det er sagt, så synes jeg dette er et spennende tiltak og ønsker at øvrige sameiere og spesielt undertegnede gis mulighet til å kunne gjøre det samme. Det vil utvilsomt være kostnadsbesparende i både planlegging og gjennomføring å samkjøre dette for alle som er interesserte.
Lars Ritland 26. juni kl. 09:50

Lite hensiktsmessig å pådra kostnader med detaljert søknad som sameiere. Vi synes styret v sameierne utøver maktmisbruk i saken.
Henning Kurås 26. juni kl. 19:59

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 0
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag 1

Sameiet tar orienteringen til etterretning
0 stemmer for forslaget

For vedtaksforslag 2

Sameiet tar orientering til etterretning, men påpeker at dette er en sak av en slik karakter at den skal behandles i et (ekstraordinært) årsmøte
0 stemmer for forslaget

SAK 16

Orienteringssak: 8A Planlegger garasje/carport

Forslaget ble vedtatt

8A skriver:
Vi vil bygge garasje over en av våres biloppstillingsplasser. Vi kan evt. diskutere å bygge dobbelgarasje med seksjon 2. Det er naturlig med en dobbelgarasje for hus 1 utenfor gavlvegg noe trukket inn i hage, så nærme Skjoldveien som det tillates. Vi er i dialog med arkitekt.

Kommentarer

Jeg viser til min kommentar til sak 8 (kommer) som i stor grad også vil være relevant ift. senere prosess i denne saken
Lars Ritland 22. juni kl. 11:14

Saken må meldes på nytt for behandling av årsmøte når materialet er klart
Terje Ulsrud 24. juni kl. 20:14

Som kommentert i sak 15 bør underlag for behandling i årsmøtet i denne type sak være den søknaden man ønsker å sende til Plan- og bygningsetaten.
Lars Ritland 26. juni kl. 09:54

Resultat

Totalt antall stemmer: 4
Antall stemmer for: 1
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag

Sameiet tar orienteringen til etterretning, men påpeker at dette er en sak av en slik karakter at den skal behandles av (ekstraordinært) årsmøte.
1 stemme for forslaget

SAK 17

Kommentarer vedr fellesareal

Forslaget ble vedtatt etter loddtrekking

8A skriver:
Fordeling av fellesareal
Alt av uteareal med unntak av biloppstillingsplasser, som er seksjonert til hver seksjon, samt gjesteparkeringsplasser er fellesareal.

• Både Knut Harald Granheim og Lars Ritland har vitnet i retten om at de fra første stund var inneforstått med at alt uteareale var felleseie.
• Garasjeplass hos Ulsrud ble ikke behandlet som en sameiesak; hvorfor ikke?
• Utnyttelse av fellesareal mellom seksjon 2 og 3 ble ikke behandlet som en sameiesak, hvorfor ikke?
• Avtaler andre har gjort med Rogne & Lundby er ikke mer gyldig enn den vi inngikk sommeren 1997 med utbygger. Etter dette er det naturlig å reseksjonere slik at det fremkommer tydelig hva som er å regne som tilliggende areal til den enkelte seksjon.

Øvrige seksjoners disponeringer

1. Både seksjon 3 og seksjon 4 har utvidet biloppstillingsplasser til tre. Dersom dette skal tilates, fordrer det at seksjon 1 og 2 gis samme rettighet til å ta i bruk en 3. biloppstillingsplass. F.eks utenfor inngangspartiene.

2. Søknadpliktig arbeid og ikke behandlet i sameiet - seksjon 3
Terrengendring og størrelse av mur mellom seksjon 3 og 2, er ble av et helt annet omfang, enn det som ble informert om muntlig av Granheim.

Terrengendring og størrelse av mur mellom seksjon 3 og 2, er ble av et helt annet omfang, enn det som ble informert om muntlig av Granheim.
Vi antar at dette prosjektet i seg selv er søknadspliktig.

Kommentarer

Jeg viser til min kommentar til sak 8 (kommer) som også omhandler øvrige sameieres disponeringer
Lars Ritland 22. juni kl. 11:15

Jeg tar kommentarene til etterretning
Terje Ulsrud 24. juni kl. 20:17

Vi registrerer at våre innspill her ikke er blitt tatt inn til reell behandling. Våre innspill må derfor behandles/sees i sammenheng med kommentarer fra seksjon 1 og seksjon 2 på sak 8.
Henning Kurås 25. juni kl. 23:18

Resultat

Totalt antall stemmer: 3
Antall stemmer for: 0
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Normalt (50%)

For vedtaksforslag

Sameiet tar kommentarene til etterretning
0 stemmer for forslaget

SAK 18

Valg av styreverv

Du kan stemme på én styreleder, og så mange styre- og varamedlemmer du vil. Kandidatene med flest stemmer blir valgt.

Informasjon om valget

fram til neste årsmøte (2021)

Følgende ble valgt:

Styreleder

Terje Ulsrud (2 stemmer)

Styremedlem

Lars Ritland (2 stemmer)
Knut Harald Granheim (2 stemmer)
Henning Kurås (2 stemmer)

Alle som stilte til valg:

Styreleder

Terje Ulsrud

Styremedlem

Lars Ritland
Knut Harald Granheim
Henning Kurås

19. Utvidelse av terrasse Skjoldveien 8C

Seksjon 3 (8C) foreslår at de gis tillatelse til å utvide terrasse Skjoldveien 8C

8C skriver::

I forbindelse med påsetting av håndlister ved nyasfaltert bakke,samt det faktum at terrassen fikk utdatert sitt fundament med setninger, ønsker vi å utvide terrassen foran inngangspartiet med 1,8 meter mot skjoldvn. Terrassen vil holde seg innenfor livet til endeveggen av Skjoldvn. 8c.

Utvidelsen er tegnet inn på situasjonskartet vedlagt.
Denne utvidelsen er ikke søknadspliktig iht Plan og Bygg. Viser til vedlegg og samtaler med Plan- og Bygningsetaten omkring dette, der dette ikke defineres som tiltak. Dette er heller ikke byggearbeider som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

Ikke godkjent

Antall stemmer for: 2
Antall stemmer mot: 2
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Kvalifisert (66,67%)

Det er ikke lagt inn noen flertallskriteri
Vanlig (50%) da ~~siden~~ det er vesentlig om byggearbeidene går utover vanlig forvaltning eller ikke.

Protokoll til årsmøte 2020 for Sameiet Skjoldveien 8

Organisasjonsnummer: 917287147
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 18. juni kl. 20:00 til 26. juni kl. 20:00.

Antall deltagere: 4.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av innkalling
Merknad fra 8A:

Agenda settes endelig som følge av innkomne saker. Sendes alle styremedlemmer. Jf. tidligere meldt.

Sameiet består av ETT styre! Alle må fremkomme med hvem innsender er.

Fordrer at samtlige styremedlemmer er innkalt. Vi har spilt inn at møteformen "styrerommet" ikke er egnet pga uenigheter og sakenes omfang. Vi viser også til at vi har gitt beskjed om at vi er bortreist på ferie på fjellet i en uke fra 21. juni.

Vedtak
Godkjenning av innkalling

Antall stemmer for: 3
Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

2. Valg av 2 deltagere for signering av protokoll
Valg av møteleder er ikke relevant med bruk av digitalearsmoter.no, men det må velges 2 deltagere for å signere protokollen.

Vedtak
Godkjenning av at Knut Haraid Granheim og styreleder Terje Ulsrud signerer protokollen

Antall stemmer for: 4
Antall stemmer for vedtak 1: 1
Antall stemmer for vedtak 2: 3
Antall stemmer for vedtak 3: 0
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

3. Godkjenning av årsmelding
Det foreligger 3 alternative forslag til årsmelding.

Alt 1. Den opprinnelige fra Styreleder, vedlegg arsmelding_skjoldveien8_20200604.pdf.



Alt 2. Forslaget fra 8A, vedlegg Momenter til årsmelding for perioden 2016-2019.pdf

Alt 3. Forslag fra 8B basert på 8As forslag, vedlegg Forslag til Årsmelding fra 8B 2020-06-17.pdf, (Alle endringer ift. 8As er synlige i utskriften).

Vedtak
Godkjenning av alternativ 2

Antall stemmer for: 4
Antall stemmer for vedtak 1: 0
Antall stemmer for vedtak 2: 3
Antall stemmer for vedtak 3: 1
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

Feil ved avstemming. Se siste side.

4. Godkjenning av årsregnskap 2016, 2017, 2018 og 2019
Forslaget til årsregnskap, som er utarbeidet av Lars Ritland, tar utgangspunkt siste godkjente regnskap som er regnskap 2015 (godkjent på årsmøtet 2016). Det baserer seg videre på input fra kasserer i e-post av 2020-05-10 og e-post fra Knut Harald Granheim av 2019-12-23. Regnskapet er avstemt med årsoppgave 2018 og 2019.

Det har gjennom året vært en dialog internt vedr. regnskaper for tiden før siste godkjente regnskap (2015). Årsmøtet vil sette et endelig punktum i denne sak.

For å balansere kommentarene til 8A under, sakses følgende fra Årsmeldingen:

Øvrige sameiere støtter ikke denne kritikken (fra 8A under red. adm.) og velger i stedet å rette en takk til tidligere kasserer for i beste mening å ha betalt fakturaer på vegne av sameiet og over tid hatt relativt store beløp til gode overfor sameiet.

8A skriver:

Kasserer, Siri Kurås og sameiere i seksjon har rettet kritikk til tidligere kasserer og styreleder Ulsrud for samrøre av egen og sameiets regnskapsførsel. Ulsrud har konsekvent belastet konti ikke tilhørende sameiet. Seksjonseiere har innbetalt til sameierkonto, noe som etter oppsamlingsperioder så er tatt ut kontant av Ulsrud, ikke via bankoverføring. Viser til egen sak rundt årsregnskap.

Ved opprettelse av samerierkonto, samt i flere sameiermøter/årmøter har det vært tatt opp og besluttet at alt, inkludert kostnadbilag skulle belastes sameierkonto.

Mer dokumentasjon vil bli ettersendt for gjennomgang av regnskapsoversikt for 2006 - 2015, 2016 og 2017, 2018 og 2019 inkludert avstemming av bankkonto.

Sameiet har ikke inngått avtale om bruk av eksternt regnskapsbyrå, heller ikke at sameiet skal belastes kostnader ved at Ulsrud på eget initiativ har valgt dette.

I tilfelle at kostnader for ovenstående vedtas av årsmøtet, vil jeg som kasserer også kreve honorar for årene 2017 – 2020. Det har gått med betydelig tid til å rydde opp

i dokumenter. Ikke minst har det gått med mye unødvendig tid til å måtte til stadighet purre opp manglende innbetalinger fra seksjonseiere i hus 2.

Fra 2020 har Kurås sørget for at sameierne faktureres direkte hver for seg. Det innebærer at det fremover kun vil være en felles faktura pr. år for snømåking. Kasservervet vil slik vi ser det fremover være overflødig etter at 2020 settes punktum for.

Kasser har blitt beskyldt av seksjonseiere i nr 3 om å trakassering o.l. Dette vil jeg på det sterkeste tilbakevvise. Jeg kan dokumentere samtlige e-poster, purringer, SMS-er.

Bruk av regnskapsfører ble aldri behandlet i sameiet, og burde også vært helt unødvendig. Utlegg for andre seksjoner burde vært håndtert ved at utlegg ble innbetalt på sameiekonto for å synliggjøre dette i regnskap. Vi fastholder kritikken om hvordan sameiekontoen har vært benyttet

Vi mener at vi har betalt det vi skal, inntil noe annet kan dokumenteres.

Vedtak
Godkjenne årsregnkapene for 2016, 2017, 2018 og 2019 utarbeidet av Lars Ritland, vedlegg Årsregnskap Skjoldveien 8 2016-2019 Lars Ritland 2020-06-18.pdf

Antall stemmer for: 4
Antall stemmer for vedtak 1: 4
Antall stemmer for vedtak 2: 0
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

5. Vedlikehold av gjerde mot Skjoldveien
8A skriver i sine punkter til Årsmelding 2020:

Avdekket behov for vedlikehold

Gjerdet, inkludert murstolper, mot Skjoldveien virker til å være modent for utskifting. I den tilstanden gjerdet er i pr. i dag må det påregnes at skade på mennesker eller materiell kan skje.

8A skriver som merknad

Gjerdet mot Skjoldveien er mer eller mindre råttent og ustabilt. Primært bør sameiet innhente pris på utskifting av både gjerde og portstolper. Sekundært MÅ i alle fall deler av gjerdet utbedres før vinteren

Vedtak
Sameiet skal utbedre nødvendige deler av gjerdet i 2020

Antall stemmer for: 4
Antall stemmer for vedtak 1: 1
Antall stemmer for vedtak 2: 3
Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

6. Vannføring fra gårdsplass etter asfalteringen 2017
8A foreslår å revurdere vannføring fra gårdsplass etter asfalteringen utført i 2017.

8A skriver:

Dessverre er ikke arbeidet utført i henhold til Oslo kommunes regelverk, ved at overlfatevannet ikke håndteres på egen grunn, men ledes ut i Skjoldveien. Pålegg om tilbakestilling, evt. retting må påregnes.

8A skriver videre:

Sommeren 2017 ble det lagt asfaltdekke på innkjøring, gårdsplass og biloppstillingsplasser, og kantstein med lys innebygd mot naboer i Skjoldveien 10. Granheim tok på seg ansvaret for prosjektet. Seksjon 1 stilte tidlig spørsmål til Granheim om ikke dette måtte søkes om til Plan- og Bygningsetaten, og spørsmål om det var tillatt å lede vann fra eiendommen ut på offentlig grunn, og fikk svar om at dette ikke var nødvendig. Vi anså Granheim for å være erfaren, siden han hadde mye erfaring fra annet byggeprosjekt i nabolaget i Åmotveien.

Vi spør derfor hvorfor ikke dette ikke ble sjekket ut i forkant? Det er helt åpenbart at dette er søknadspliktig; ikke minst med hensyn til at det ikke er lovlig å lede alt vann ut i Skjoldveien, slik det har skjedd siden utbedringen. Vi stiller spørsmål til hvem som skal betale merkostnaden for en utbedring som oppfyller kravene til Plan- og Bygningsloven? Se for øvrig vedlegg .med kopi av vår e-post av 26.04.2017, der vi tar opp behovet for drenering.

Vedtak
Avvente revurdering av vannføring til man evt. skulle få pålegg om dette

Antall stemmer for: 4
Antall stemmer for vedtak 1: 1
Antall stemmer for vedtak 2: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

7. Vedlikehold av gjerdet mot Skjoldveien 6 A
8A skriver:

Gjerdet mellom seksjon nr 2 og nr Skjoldveien 6 A er ødelagt, med bl.a. usikret jernstang, og må utbedres.

Vedtak
Seksjon 2 tar initiativ til vedlikehold i 2020

Antall stemmer for: 3

Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

8. Utskiftning av stein med granittblokker 2017 - seksjon 3
8A skriver:

Seksjon 1 etterspurte tegninger og plan for hva som skulle gjøres og hvordan, men fikk til svar at dette ikke forelå. Vi ble på ingen måte informert om seksjon 3s plan og gjennomføring av å få satt opp en høy granittmur, godt trukket utenfor eget hushjørnet. Vi ble svært negativt overrasket når vi kom hjem og så dette utført. Vi forstod også sammenhengen da Granheim i oktober 2017 ringte på med et dokument han ba om vår signatur på for at han skulle bygge ut veranda ved inngangpartiet. Dette avviste vi med begrunnelse av at det ikke var pent, og at det heller ikke var han som stod for tur til å øke BYA. Utbyggingen av større terrasse som Granheim inngikk avtale med utgbygger om ble heller ikke behandlet i sameiet, og er således bygget under manglende fullmakt.

Vedlagt følger kopi av før og etter, samt kopi av dokumenten jeg avfotograferte.

Vi mener at muren må krympes både inn og ned.

Ikke godkjent

Antall stemmer for: 1
Antall stemmer mot: 2
Antall blanke stemmer: 1
Flertaliskrav: Normalt (50%)

9. Vaktliste for måking og strøing av innkjøring og rundt søppelkasser
8A skriver:

Det er alles ansvar at det er måket, strødd og fremkommelig ved innkjøring, rundt søppelkasser og postkasser. Nok en gang ber vi om at dette tas på omgang. Vi kan sette opp vaktliste pr. uke.

Ikke godkjent

Antall stemmer for: 1
Antall stemmer mot: 3
Antall blanke stemmer: 0
Flertaliskrav: Normalt (50%)

10. Plassering av gjenstand(er) på fellesareal
8B foreslår at det må søkes sameiets godkjennelse før plassering av gjenstand(er) på fellesareal. Man foreslår videre at søknad sendes styreleder som har fullmakt til å tillate korttidsplassering (opp til 1 uke). For plassering over lengre tidsperiode må styret godkjenne plasseringen.

Ikke godkjent

Antall stemmer for: 2
Antall stemmer mot: 2
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)
~~Saken avgjørdes gjennom loddtrekking~~

11. Plassering av trampoline på fellesareal mot Skjoldveien
8A har plassert sin trampoline på sameiets fellesareal mot Skjoldveien. Av effektivitetshensyn behandler vi dette som et engangstilfelle som en skriftlig søknad fra 8A om plassering av trampolinen inntil videre på fellearealet mot Skjoldveien. Hvis forslaget ikke vedtas, må trampolinen fjernes umiddelbart.

Ikke godkjent

Antall stemmer for: 0
Antall stemmer mot: 3
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Normalt (50%)

12. Nullstille sameiekontoen
Fra 8B:

Vi ser ingen grunn til å ha penger på sameiekontoen over tid nå og foreslår at vi gjør opp kontoen basert på vedlagte foreløpige regnskap for 2020. Når den ene fakturaen, brøyteregningen, kommer hvert år, er det bare å dele på 4 og be alle innbetale til sameiekontoen og deretter betale regningen derfra. Dette blir mye enklere framover når utgangsaldoen er 0 for alle, så alle må betale inn.

Dersom 8A har mer til gode enn det som fremkommer av godkjent årsregnskap 2019 og regnskap av juni 2020, f.eks. fordi de betalte for for stor søppelkasse, foreslås at dette beløpet konkretiseres og tillegges 8As saldo før nullstilling. Beløpet må gjerne være omtrentlig - f.eks. kr. 1000,- eller kr. 2000,-.

Vedtak
Nullstille sameiekontoen ift. balanse i vedlagte regnskap pr. juni 2020.

Antall stemmer for: 3
Antall stemmer for vedtak 1: 2
Antall stemmer for vedtak 2: 1
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Normalt (50%)

13. Innta ny lov i vedtektene



8A gjør sameiet oppmersom på at ny lov med virkning fom 2018 skulle vært inntatt i vedtekter senest innen januar 2019.

Vedtak
Styret oppdaterer vedtektene og fremmer dem for godkjenning på neste årsmøte

Antall stemmer for: 4
Antall stemmer for vedtak 1: 3
Antall stemmer for vedtak 2: 1
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

14. 4 styremedlemmer og avvikling av kassererrollen
8B skriver:

Det er ineffektivt å ha et sameiestyre med flere medlemmer enn antall sameiere. Det foreslås at styret reduseres til 4 personer - én pr. sameier. Nå som hver sameier betaler kommunale avgifter direkte, er behovet for kassererrollen bortfalt og foreslås avviklet. Styreleder blir fra nå av eneste styremedlem med rett til betaling fra sameiekontoen.

8A skriver:

Vi foreslår at valg av styreleder, endring av styremedlemmer og gjennomgang av vedtekter, avventes til ny eier i seksjon 2 er på plass. Ekstraordinært årsmøte vil da bli avholdt.

Vedtak
Redusere styret til 4 personer - én fra hver sameier og avvikle kassererrollen

Antall stemmer for: 4
Antall stemmer for vedtak 1: 3
Antall stemmer for vedtak 2: 1
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

15. Orienteringssak: 8A planlegger etablering av kjellernedgang og bod under terreng
8A skriver:

Vi har behov for større plass og bedre tilpasse tenåringers behov for egentid. Planlegger derfor å lage kjellernedgang fra hage i syd, i tillegg til å etablere bod under terreng/terrasse. Arbeidet vil ikke påvirke BYA. Avventer skisse fra arkitekt for innhenting av øvrige seksjonseieres signatur

Vedtak
Sameiet tar orienteringen til etterretning



Antall stemmer for: 0
Antall stemmer for vedtak 1: 0
Antall stemmer for vedtak 2: 0
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Normalt (50%)
~~Saken avgjordes gjennom loddtrekking.~~

16. Orienteringssak: 8A Planlegger garasje/carport
8A skriver:

Vi vil bygge garasje over en av våres biloppstillingsplasser. Vi kan evt. diskutere å bygge dobbelgarasje med seksjon 2. Det er naturlig med en dobbelgarasje for hus 1 utenfor gavlvegg noe trukket inn i hage, så nærme Skjoldveien som det tillates. Vi er i dialog med arkitekt.

Vedtak
Sameiet tar orienteringen til etterretning, men påpeker at dette er en sak av en slik karakter at den skal behandles av (ekstraordinært) årsmøte.

Antall stemmer for: 1
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Normalt (50%)

17. Kommentarer vedr fellesareal
8A skriver:

Fordeling av fellesareal

Alt av uteareal med unntak av biloppstillingsplasser, som er seksjonert til hver seksjon, samt gjesteparkeringsplasser er fellesareal.

• Både Knut Harald Granheim og Lars Ritland har vitnet i retten om at de fra første stund var inneforstått med at alt uteareale var felleseie.

• Garasjeplass hos Ulsrud ble ikke behandlet som en sameiesak; hvorfor ikke?

• Utnyttelse av fellesareal mellom seksjon 2 og 3 ble ikke behandlet som en sameiesak, hvorfor ikke?

• Avtaler andre har gjort med Rogne & Lundby er ikke mer gyldig enn den vi inngikk sommeren 1997 med utbygger. Etter dette er det naturlig å reseksjonere slik at det fremkommer tydelig hva som er å regne som tilliggende areal til den enkelte seksjon.

Øvrige seksjoners disponeringer

1. Både seksjon 3 og seksjon 4 har utvidet biloppstillingsplasser til tre. Dersom dette skal tilates, fordrer det at seksjon 1 og 2 gis samme rettighet til å ta i bruk en 3. biloppstillingsplass. F.eks utenfor inngangspartiene.

2. Søknadpliktig arbeid og ikke behandlet i sameiet - seksjon 3

Terrengendring og størrelse av mur mellom seksjon 3 og 2, er ble av et helt annet omfang, enn det som ble informert om muntlig av Granheim.

Terrengendring og størrelse av mur mellom seksjon 3 og 2, er ble av et helt annet omfang, enn det som ble informert om muntlig av Granheim.

Vi antar at dette prosjektet i seg selv er søknadspliktig.

Vedtak
Sameiet tar kommentarene til etterretning

Antall stemmer for: 0
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Normalt (50%)
~~Saken avgjørdes gjennom loddtrekking~~

18. Valg av tillitsvalgte
Følgende ble valgt:
Styreleder: Terje Ulsrud
Styremedlemmer: Lars Ritland, Knut Harald Granheim, ~~Hanning~~ Siri Kuråsa

Enstemt til Siri etter ønske fra seksjon 1.

19. Utvidelse av terrasse Skjoldveien 8C

Seksjon 3 (8C) foreslår at de gis tillatelse til å utvide terrasse Skjoldveien 8C

8C skriver::

I forbindelse med påsetting av håndløper ved nyasfaltert bakke,samt det faktum at terrassen fikk undergravet sitt fundament med setninger, ønsker vi å utvide terrassen foran inngangspartiet med 1,9 meter mot skjoldvn. Terrassen vil holde seg innenfor livet til endeveggen av Skjoldvn. 8c.

Utvidelsen er tegnet inn på situasjonskartet vedlagt.
Denne utvidelsen er ikke søknadspliktig iht Plan og Bygg. Viser til vedlegg og samtaler med Plan- og Bygningsetaten omkring dette, der dette ikke defineres som tiltak. Dette er heller ikke byggearbeider som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

Ikke godkjent

Antall stemmer for: 2
Antall stemmer mot: 2
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Kvalifisert (66,67%)

Normalt (50%) da ~~siden~~ Det er ikke lagt inn noen flertallkriteri det er uenighet om byggearbeidene går utover vanlig forvaltning eller ikke.

Ad. sak 3. Feil avstemmingsresultat

Pga. forskjellig rekkefølge på vedlegg og alternative vedtaksforslag har flere sameiere som mente å stemme for vedtaksforslag 3, feilaktig stemt på vedtaksforslag 2.

Det forelå 3 alternative forslag til årsmelding.
Alt 1. Den opprinnelige fra Styreleder, vedlegg arsmelding_skjoldveien8_20200604.pdf.
Alt 2. Forslaget fra 8A, vedlegg Momenter til årsmelding for perioden 2016-2019.pdf
Alt 3. Forslag fra 8B basert på 8As forslag, vedlegg Forslag til Årsmelding fra 8B 2020-06-17.pdf, (Alle endringer ift. 8As er synlige i utskriften).

Vi bekrefter med dette at vi mente å stemme på vedtaksforslag 3, "Godkjenning av alternativ 3 (med endringene og kommentarene ift. alternativ 2 fjernet)"

Oslo, 28. juni 2020

Seksjon 2	Seksjon 3	Seksjon 4
Lars Ritland	Knut H. Granheim	Terje Ulsrud

Riktig resultat i saken blir da:

Vedtak
Godkjenning av alternativ 3

Antall stemmer for: 4
Antall stemmer for vedtak 1: 0
Antall stemmer for vedtak 2: 1
Antall stemmer for vedtak 3: 3
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

Årsregnskap Skjoldveien 8 2016

	2016 A	2016 B	2016 C	2016 D	2016 Sameiet
Resultatregnskap					
Driftsinntekter					
Fellesavgift	19 000 kr	21 242 kr	30 987 kr		71 229 kr
Utlegg driftsutgifter				56 438 kr	56 438 kr
Sum driftsinntekter	19 000 kr	21 242 kr	30 987 kr	56 438 kr	127 667 kr
Driftsutgifter					
Kommunale avgifter	12 003 kr	12 235 kr	13 321 kr	12 003 kr	49 562 kr
Snømåking	1 719 kr	1 719 kr	1 719 kr	1 719 kr	6 876 kr
Vedlikehold					
Oppgradering					
Sum driftsutgifter	13 722 kr	13 954 kr	15 040 kr	13 722 kr	56 438 kr
Driftsresultat	5 278 kr	7 288 kr	15 947 kr	42 716 kr	71 229 kr
Finansregnskap					
Renteinntekter	2 kr	2 kr	2 kr	2 kr	6 kr
Resultat finans	2 kr	2 kr	2 kr	2 kr	6 kr
Årsresultat	5 280 kr	7 290 kr	15 949 kr	42 718 kr	71 235 kr
Balanse pr. seksjon					
Inngående balanse 01.01.2016	-833 kr	-4 132 kr	-15 987 kr	68 683 kr	47 731 kr
Utgående balanse 31.12.2016	4 447 kr	3 158 kr	-39 kr	111 401 kr	118 966 kr
Balanse					
Eiendeler					
Omløpsmidler					
Kasse/bank					118 966 kr
Sum eiendeler					118 966 kr
Gjeld/Egenkapital					
Sum gjeld					0 kr
Egenkapital	4 447 kr	3 158 kr	-39 kr	111 401 kr	118 966 kr
Sum gjeld og egenkapital					118 966 kr

Årsregnskap Skjoldveien 8 2017

	2017 A	2017 B	2017 C	2017 D	2017 Sameiet
Resultatregnskap					
Driftsinntekter					
Fellesavgift	71 316 kr	71 986 kr	67 592 kr	66 366 kr	277 260 kr
Sum driftsinntekter	71 316 kr	71 986 kr	67 592 kr	66 366 kr	277 260 kr
Driftsutgifter					
Refusjon utlegg				106 103 kr	106 103 kr
Kommunale avgifter	12 003 kr	12 003 kr	13 321 kr	12 003 kr	49 330 kr
Snømåking	1 736 kr	1 736 kr	1 736 kr	1 736 kr	6 944 kr
Vedlikehold					0 kr
Oppgradering	56 315 kr	56 315 kr	56 315 kr	56 315 kr	225 260 kr
Sum driftsutgifter	70 054 kr	70 054 kr	71 372 kr	176 157 kr	387 637 kr
Driftsresultat	1 262 kr	1 932 kr	-3 780 kr	-109 791 kr	-110 377 kr
Finansregnskap					
Renteinntekter	5 kr	5 kr	5 kr	5 kr	19 kr
Resultat finans	5 kr	5 kr	5 kr	5 kr	19 kr
Årsresultat	1 267 kr	1 937 kr	-3 775 kr	-109 786 kr	-110 358 kr
Balanse pr. seksjon					
Inngående balanse 1.1.2017	4 447 kr	3 158 kr	-39 kr	111 401 kr	118 966 kr
Utgående balanse 31.12.2017	5 713 kr	5 094 kr	-3 814 kr	1 614 kr	8 608 kr
Balanse					
Eiendeler					
Omløpsmidler					
Kassebank					8 608 kr
Sum eiendeler					8 608 kr
Gjeld/Egenkapital					
Sum gjeld					0 kr
Egenkapital	5 713 kr	5 094 kr	-3 814 kr	1 614 kr	8 608 kr
Sum gjeld og egenkapital					8 608 kr

Årsregnskap Skjoldveien 8 2018

	2018 A	2018 B	2018 C	2018 D	2018 Samlet
Resultatregnskap					
Driftsinntekter					
Fellesavgift	27 275 kr	31 975 kr	31 432 kr	31 944 kr	122 626 kr
Sum driftsinntekter	27 276 kr	31 976 kr	31 432 kr	31 944 kr	122 626 kr
Driftsutgifter					
Kommunale avgifter	12 808 kr	12 808 kr	14 306 kr	12 808 kr	52 730 kr
Snømåking	1 719 kr	1 719 kr	1 719 kr	1 719 kr	6 875 kr
Vedlikehold	15 775 kr	16 375 kr	16 375 kr	20 649 kr	69 174 kr
Oppgradering					
Sum driftsutgifter	30 302 kr	30 902 kr	32 400 kr	35 176 kr	128 780 kr
Driftsresultat	-3 027 kr	1 073 kr	-968 kr	-3 232 kr	-6 154 kr
Finansregnskap					
Renteinntekter	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	6 kr
Rentekostnader				0 kr	0 kr
Resultat finans	1 kr	1 kr	1 kr	1 kr	6 kr
Årsresultat	-3 026 kr	1 075 kr	-966 kr	-3 231 kr	-6 148 kr
Balanse pr. seksjon					
Inngående balanse 1.1.2018	5 713 kr	5 094 kr	-3 814 kr	1 614 kr	8 608 kr
Utgående balanse 31.12.2018	2 688 kr	6 169 kr	-4 780 kr	-1 616 kr	2 460 kr
Balanse					
Eiendeler					
Omløpsmidler					
Kasse/bank					2 460 kr
Sum eiendeler					2 460 kr
Gjeld/Egenkapital					
Sum gjeld					0 kr
Egenkapital	2 688 kr	6 169 kr	-4 780 kr	-1 616 kr	2 460 kr
Sum gjeld og egenkapital					2 460 kr

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201426
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	18.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SKJOLDVEIEN 8D
Postadresse:	0881 OSLO
Matrikkel:	0301-59/79

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201426

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Solberg, Vidar

Nordbyvn. 21
1400 SKI

Dato: 01 SEP 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9601164-54 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Nesbakken	Arkivkode:

Byggeplass:	SKJOLDVEIEN 8A	Eiendom:	59/79/0/0
Tiltakshaver:	Rogne & Lundby A/S	Adresse:	Nordbyveien 21, 1400 SKI
Søker:	Rogne & Lundby A/S	Adresse:	Nordbyveien 21, 1400 SKI
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

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

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Bjørn Meling
Fung. seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Rogne & Lundby Eiendomsutvikling

Nordbyveien 21
1400 SKI

Dato: 01 JUL 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9701666-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Abbas K. Hajiri | Arkivkode:

Byggeplass:	SKJOLDVEIEN 8A	Eiendom:	59/79/0/0
Tiltakshaver:	Rogne & Lundby Eiendomsutvikling	Adresse:	Nordbyveien 21 , 1400 SKI
Søker:	Rogne & Lundby Eiendomsutvikling	Adresse:	Nordbyveien 21 , 1400 SKI
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 16.04.1999.

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

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Abbas K. Hajiri
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
SKJOLDVEIEN 8D

Dato: 18.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514372
1035338

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.59 BNR. 79

Vi viser til bestilling av 20250618 for SKJOLDVEIEN 8D.

GNR. 59 BNR. 79

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.06.1928.

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

1498 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

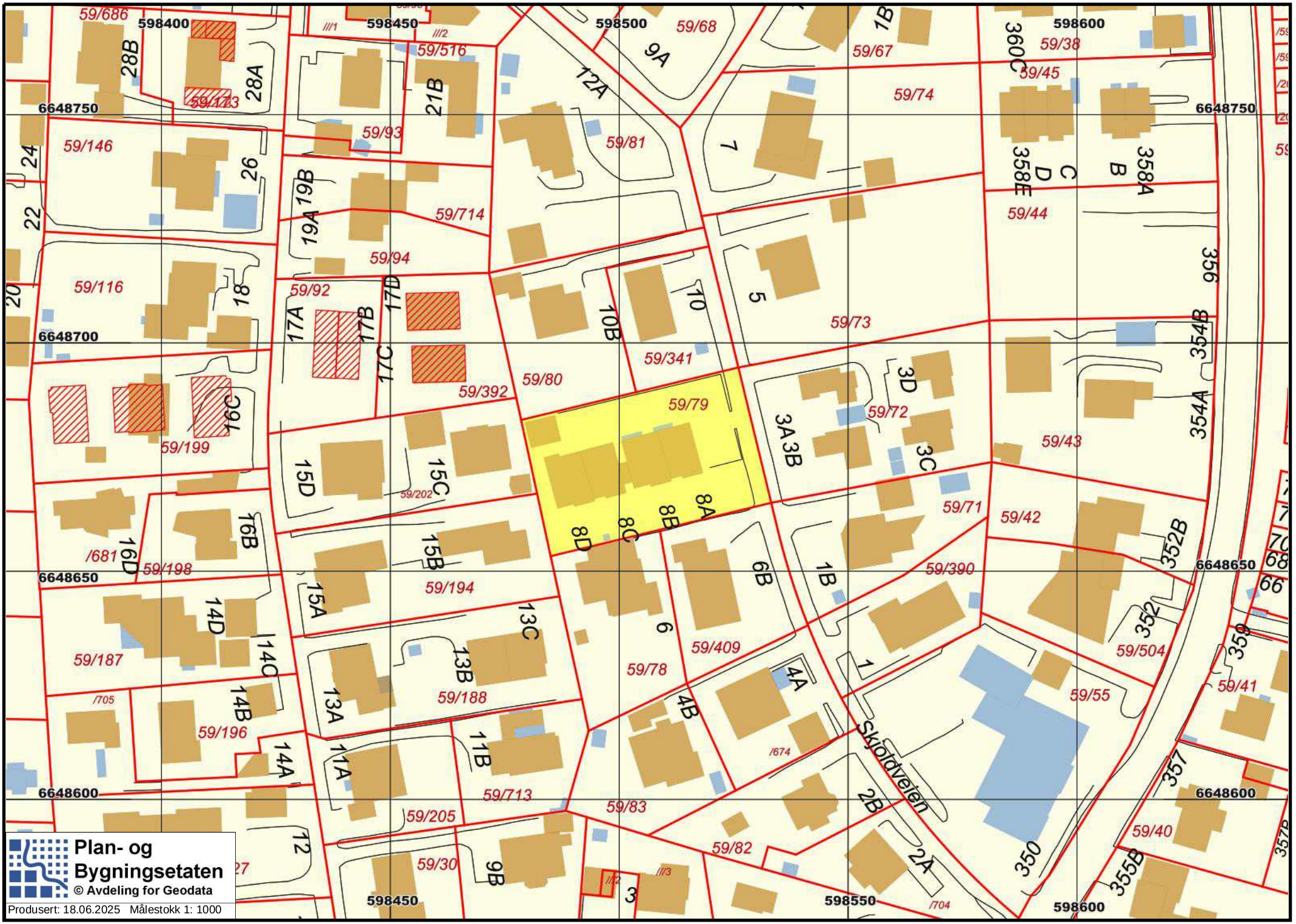
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


59/686
598400
28B
28A
59/173
59/146
24
26
22
20
18
16C
59/199
16B
/681
16D
59/198
14D
59/187
14C
14B
/705
59/196
14A
12
27
6648750
6648700
6648650
6648600
598450
///1
///2
59/516
21B
59/93
19B
19A
59/714
59/94
59/92
17A
17B
17D
17C
59/392
15D
15C
59/202
15B
59/194
15A
13C
13B
59/188
13A
11A
11B
59/713
59/205
59/30
9B
598500
59/68
9A
12A
59/81
59/80
59/79
59/78
59/83
59/82
3
///3
598550
/704
59/67
1B
7
59/74
10B
10
59/341
5
59/73
3D
59/72
3A 3B
3C
59/71
8A
8B
8C
8D
6B
6
59/409
4A
4B
/674
1B
1
Skjoldveien
2B
2A
598600
360C
59/38
59/45
358E
D
C
B
358A
59/44
356
354B
354A
59/43
59/42
352B
59/390
352
59/504
350
59/55
59/41
357
59/40
355B
357B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 18.06.2025 Målestokk 1: 1000

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Espen Tønsaker Aas 155251022
Vår referanse: 3779536/26646131
Bestilling: C3 2025-06-19 (4) 119

Dato
19.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
33660	105	27.6.1995	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	79	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
27 JUN 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 33660

ERKLÆRING

vedrørende

Gnr .....59..... Bnr .....79.....

Undertegnede eier samtykker herved i at min naboeiendom

Gnr .....59..... Bnr .....78.....

bebygges med carport inn til min grense, slik byggemelding for Skjoldveien 6 (Gnr 59 Bnr 78), basert på tegninger av ARCASA arkitekter AS, viser i skisseforslag av 01.06.95, i det jeg i henhold til bygningslovens bestemmelse forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom i strid med de begrensninger bygningsloven med dette pålegger min eiendom, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Doknr: 33660 Tinglyst: 27.06.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 26.06.1995

Tore Egil Westby

Eier/underskrift
Tore Westby

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Espen Tønsaker Aas 155251022
Vår referanse: 3779534/26646121
Bestilling: C3 2025-06-19 (4) 118

Dato
19.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
58864	105	18.10.1996	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	79	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
18 OKT 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 58864

Returneres til:
ROGNE & LUNDBY A/S
NORDBYVN. 21
1400 SKI

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	59	79	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
964744092	ROGNE & LUNDBY EIENDOMSUTVIKLING A/S

Doknr: 58864 Tinglyst: 18.10.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	For-mål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	181	11			21			31			41			51		
2	B	181	12			22			32			42			52		
3	B	181	13			23			33			43			53		
4	B	181	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 724 = nevner: 724

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

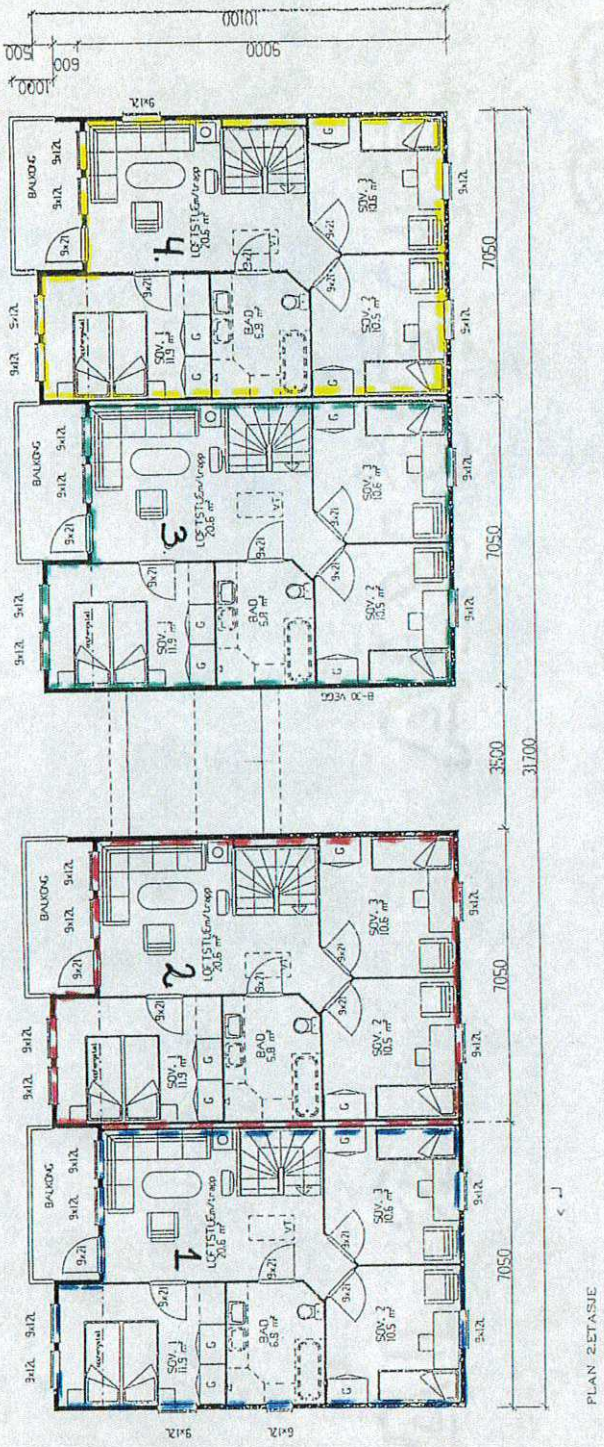
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ens) underskrift
SKI	Rogne & Lundby as EIENDOMSUTVIKLING ERIK LUNDBY
Dato 16/10-1996	

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges

GNR. 59 BNR. 79

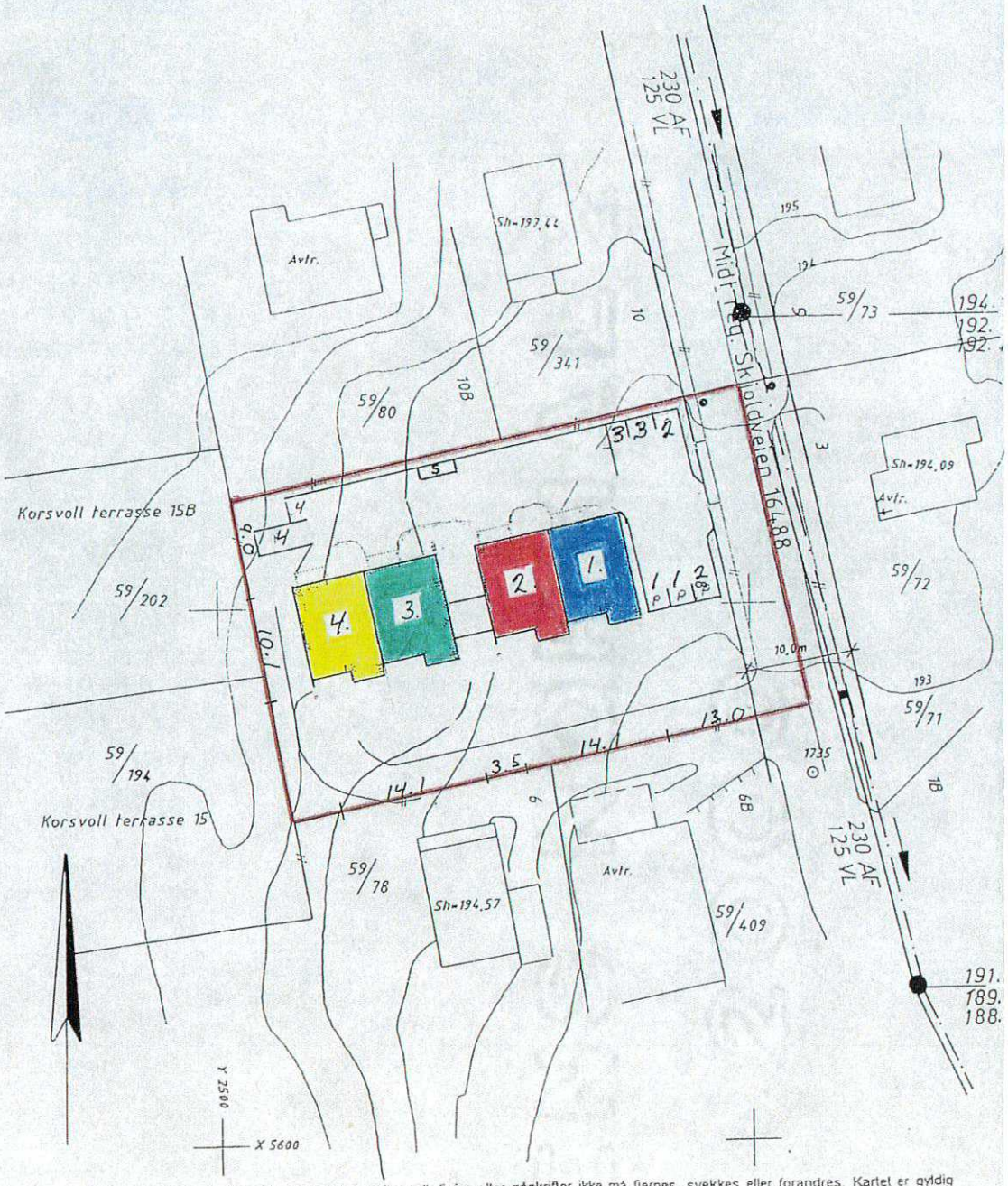


Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART - PLAN - BYGGESAK

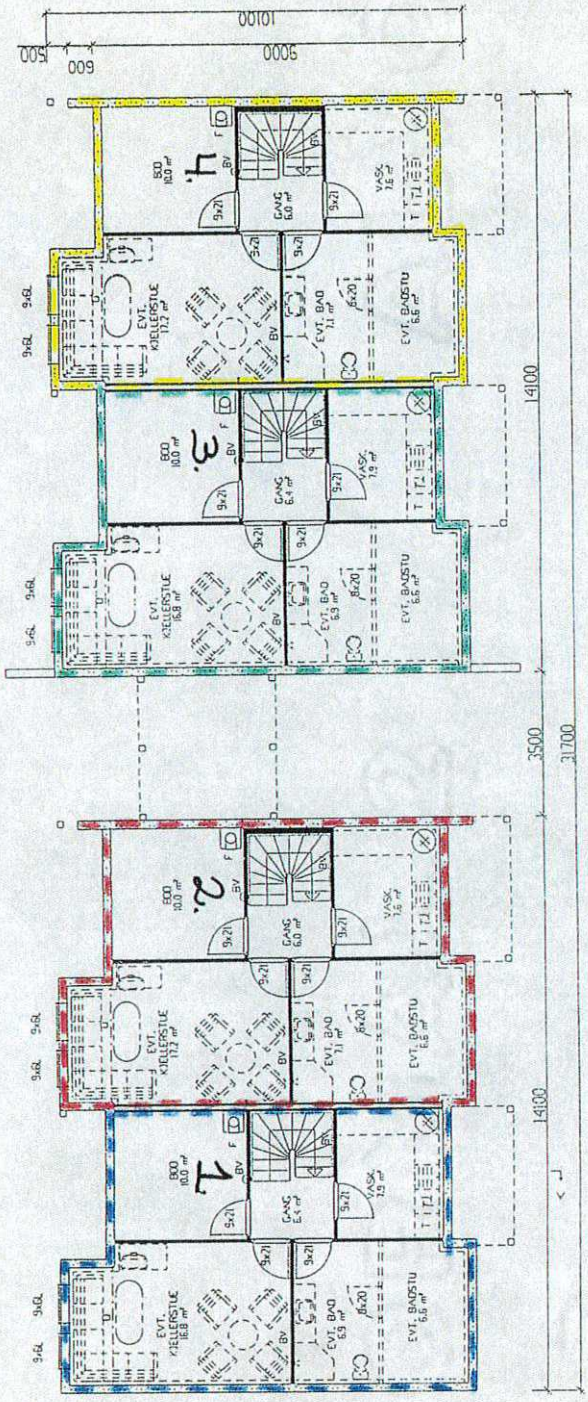
SITUASJONSKART M 1:500 Ekvidistanse 1m

Gnr.: 59	Bnr.: 79	Av Bnr.: 37	Areal: 1498m²
Adresse: Skjoldveien 8			Kartblad: NO D 10 III
Opptatt av Plan- og Bygningsetaten: 18.mars 1996			S.j.nr.:960015321HG/EMF
Ajourført:			S.j.nr.:

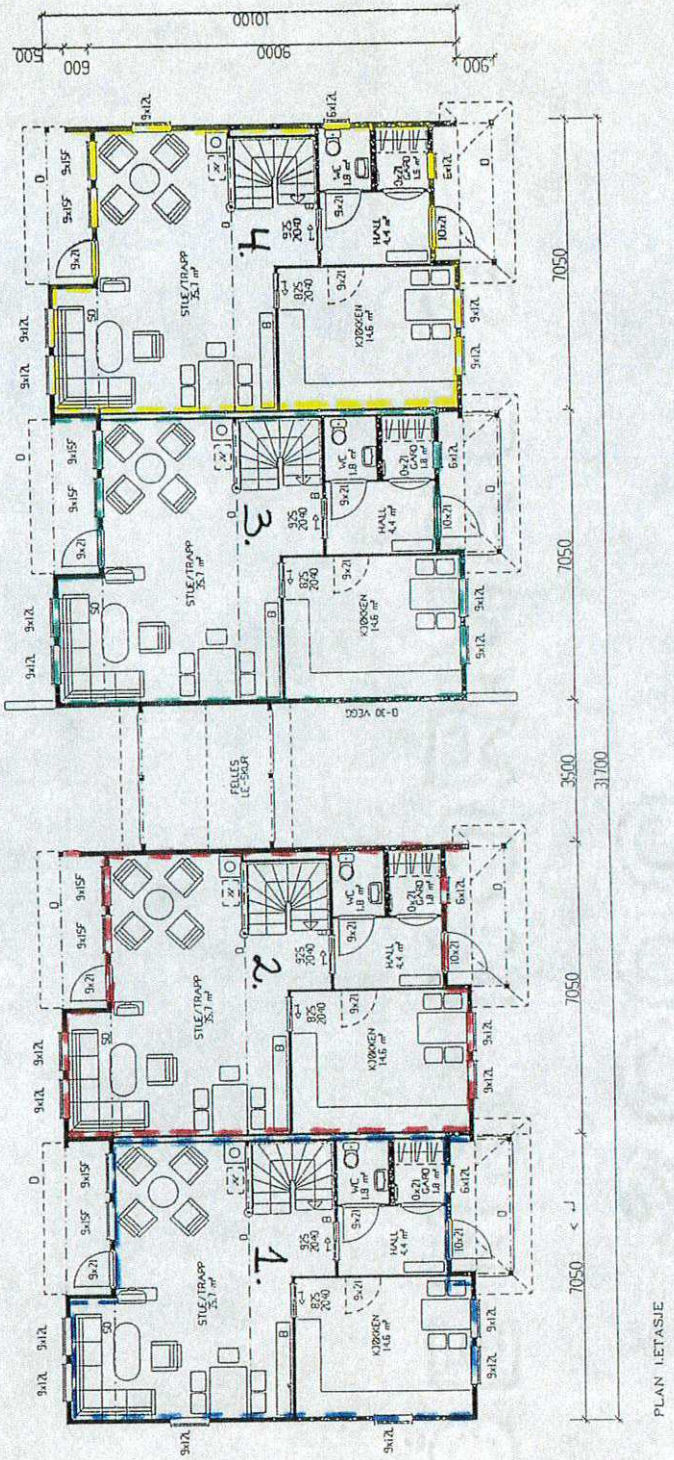


Dette kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato.

GNR. 59 BNR 79


10100
5000
600
500
4.
3.
2.
1.
BOD
GANG
VASK
EVT. KJELLERSTUE
EVT. BAD
EVT. BADSTU
14100
3500
31700
KJELLER

GNR 59 BNR. 79


10100
9000
600
500
900
4.
3.
2.
1.
STUE/TRAPP
KJØKKEN
HALL
VASK
FELLES
7050
7050
3500
7050
31700
PLAN 1.ETASJE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Espen Tønsaker Aas 155251022
Vår referanse: 3779537/26646136
Bestilling: C3 2025-06-19 (4) 117

Dato
19.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25346	105	6.9.1983	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	79	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT

08.SEP.83 025346

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr...59..... Bnr...79.....

Undertegnede eier samtykker herved i at min nabo-eiendom

Gnr...59..... Bnr...78.....

bebygges inntil...3 m fra..... min grense, som byggemelding jnr...83/2198..... viser, i det jeg i henhold til bygningslovens § 70.2 forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygnings-råds samtykke.

Oslo, den...29/8-83...

...Tore Westby...
eier/~~festeren~~ underskrift
Tore Westby
.....

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Espen Tønsaker Aas 155251022
Vår referanse: 3779538/26646141
Bestilling: C3 2025-06-19 (4) 116

Dato
19.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16996	105	15.12.1953	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	79	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dagbokført
15 DEC 1953 16996

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. .....8...Skjoldveien.....

...g.nr....59...b.nr....79.... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 14.12.1953

.....Alfred Westby.....
Skjøteinnehaver.

.....Alfred Westby.....
Eier

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORISONT
BERGENSGATA 1
0468 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Espen Tønsaker Aas 155251022
Vår referanse: 3779535/26646126
Bestilling: C3 2025-06-19 (4) 115

Dato
19.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
53783	105	26.9.1996	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	59	79	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Retur: Plan og Bygningsetaten Oslo
(2eks.) v/Per Olav Øyen

TINGLYST
25 SEP 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 53783

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 059 bnr 0079 SKJOLDVEIEN 8

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens §7, i vedtak av 10.07.1996 i forbindelse med utskillelse/ bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Skjoldveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tilegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Doknr: 53783 Tinglyst: 26.09.1996 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skl, den 26/9 19 96

_____ Fødselsnr. | | | | | | | | | | |

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

Skl, den 26/9 19 96

Rogne & Lundby EIENDOMSUTVIKLING AS

ERIK LUNDBY

Fødselsnr. 96 04 74 40 97 2

TINGLYST
25 SEP 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.:

Finn endelig rapport.

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5255947
Pinkode	9742
Dokumentdato	20.04.2022
Kontrolldato	20.04.2022
Målernummer	7359992894476820
Inspektør	Christian Andersen
Nettkunde	Terje Arnold Ulsrud

Terje Arnold Ulsrud
SKJOLDVEIEN 8D
0881 OSLO

Forhåndsvarsel om vedtak

Tilsynsrapport
Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 20.04.2022 i Skjoldveien 8D, 0881 OSLO. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.
Denne finnes vedlagt.

Involver eier av det elektriske anlegget
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/elreg-ui/
Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal.
Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.
Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Forhåndsvarsel om vedtak
Dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring eller annen relevant uttalelse ikke er mottatt innen **19.07.2022,** varsles du med dette at Elvia AS ved DLE kan treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5255947.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Christian Andersen
Elsikkerhetsingeniør

90714005

Sak avsluttet. Ennett i epostten.
Sendes terje@markeas.no

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Tilsynsrapport.
Skaffe sluttrapp.

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5255947
Pinkode	9742
Dokumentdato	20.04.2022
Kontrolldato	20.04.2022
Målernummer	7359992894476820
Inspektør	Christian Andersen
Nettkunde	Terje Arnold Ulsrud

Terje Arnold Ulsrud
SKJOLDVEIEN 8D
0881 OSLO

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 20.04.2022 i Skjoldveien 8D, 0881 OSLO.
Til stede ved kontroll: Terje Arnold Ulsrud

Har vi attest på at dette ble utbedret fra Arnor Thorkelsson?

Registrerte avvik:

Sikringsskap

1. Anlegget ga ikke beskyttelse ved overspenninger. Jf. fel § 25.
   Kommentar:
   Gjelder manglende overspenningsvern på tross av installasjon av elbillader

Kjøkken

2. Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy. Jf. fel § 19.
   Kommentar:
   Gjelder stikkontakt I benkarmatur over vask

Vaskerom

3. Isolasjonen på utstyr/anleggsdel var tørr og sprø. Jf. fel § 9.
   Kommentar:
   Gjelder lampe i tak.

4. Utstyr/anleggsdel var ikke tilstrekkelig brannbestandig. Jf. fel § 22.
   Kommentar:
   Gjelder punkt over lampe. Lampepunkt har glippe mot nedlektet tak

5. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.
   Kommentar:
   Gjelder stikkontakt i skap. Stikkontakt går til varmtvannsbereder.

Registrerte anmerkninger:

Sikringsskap

1. Anbefaler oppgradering av komfyrkurs, slik at tverrsnittet på ledere øker

Vaskerom

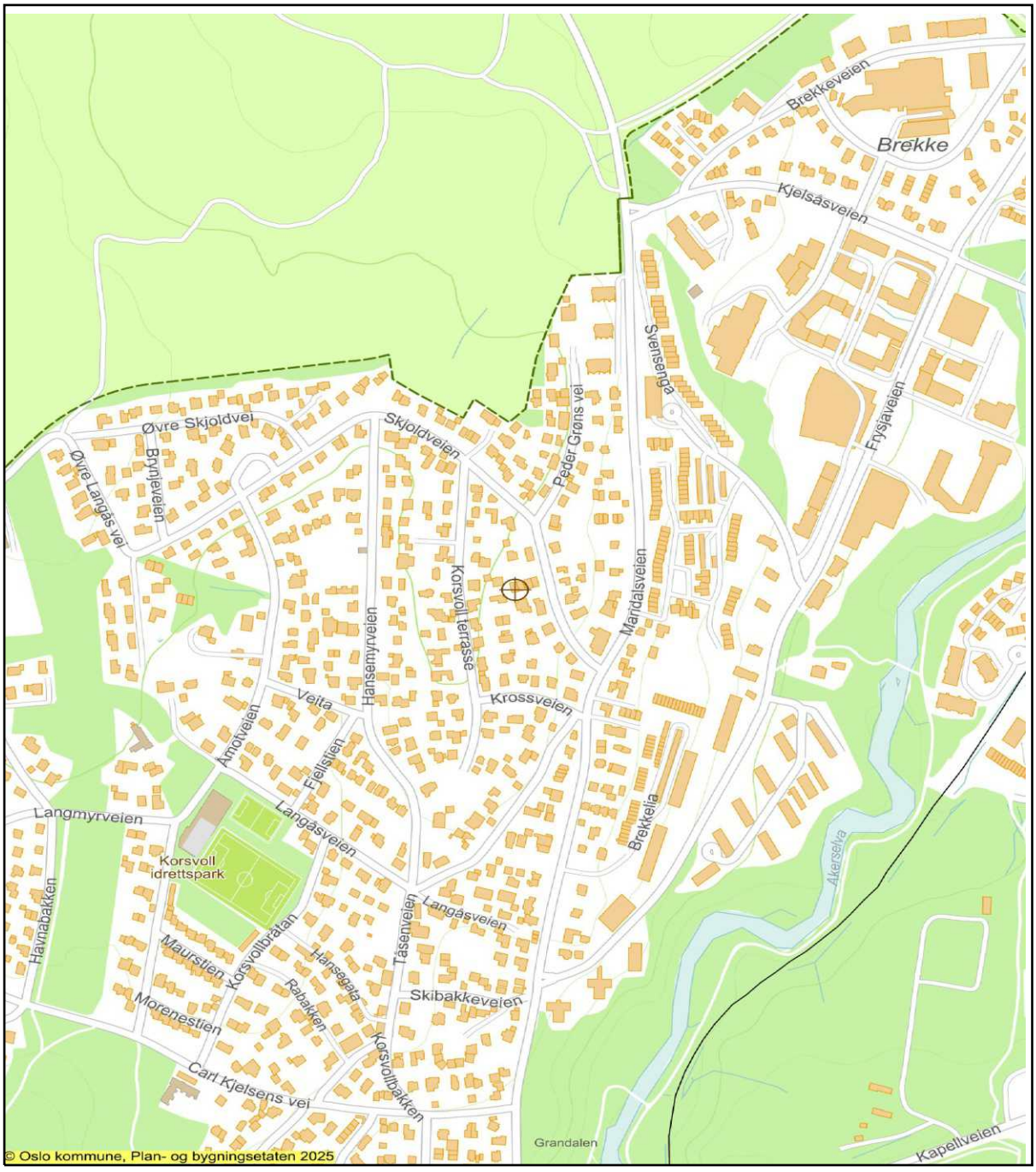
2. Anbefaler direktekobling av varmtvannsbereder

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, www.rettemelding.no.

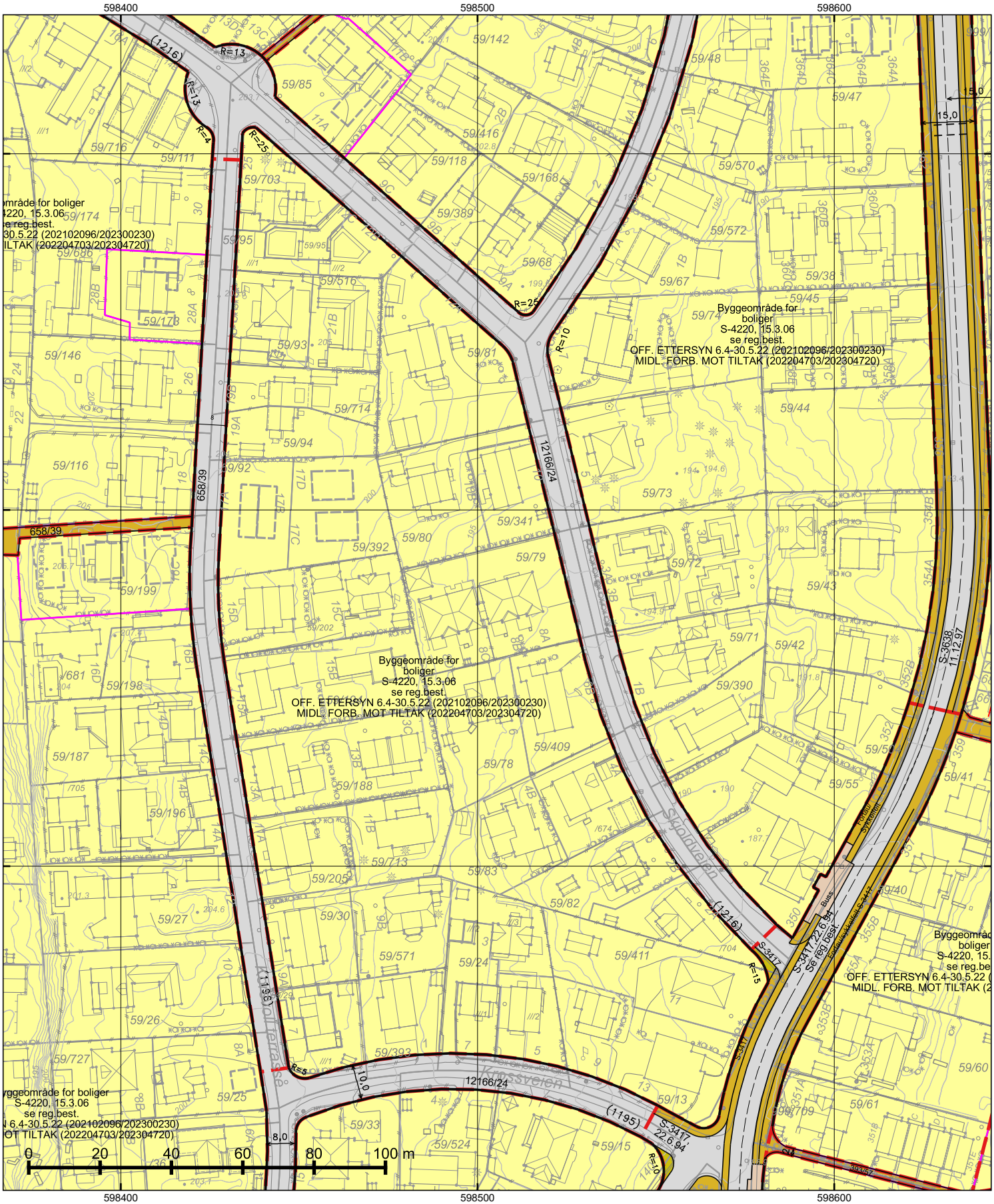
Oversiktskart

Adr.:	Skjoldveien 8 D	**Bydel :**	NORDRE AKER
Gnr bnr :	59 / 79	**Skolekrets (2020/2021):**	Korsvoll



Dato: 18.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2025
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

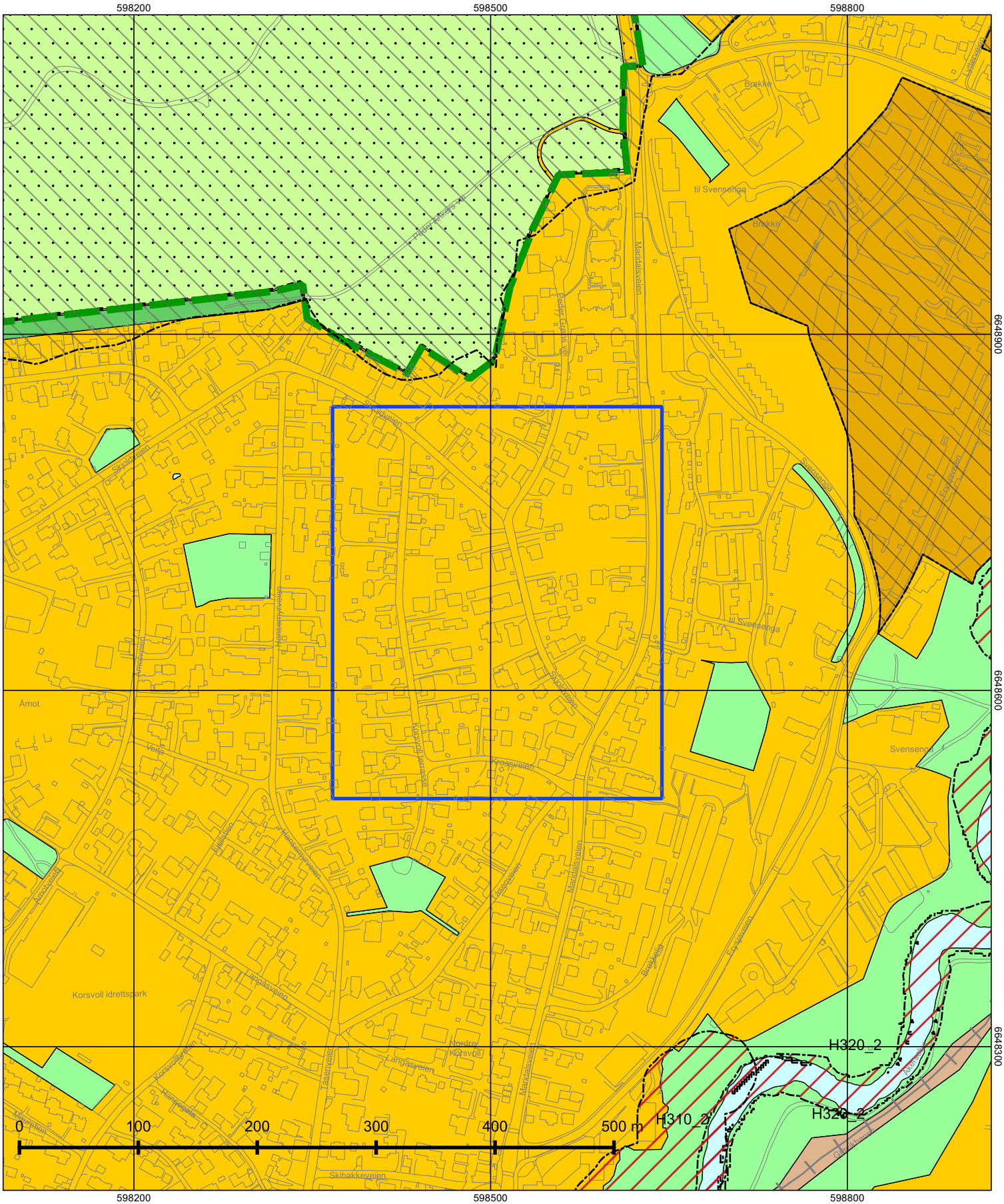
PlottID/Best.nr: 144734/ 86514372
Deres ref.:
Adresse: SKJOLDVEIEN 8D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 59/79

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: 18.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144734/86514372
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

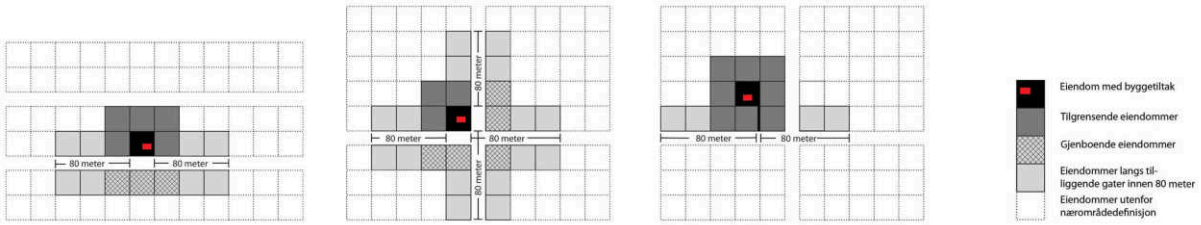
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

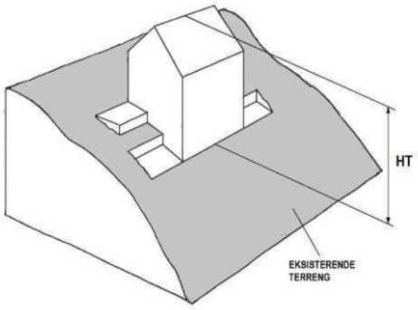
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

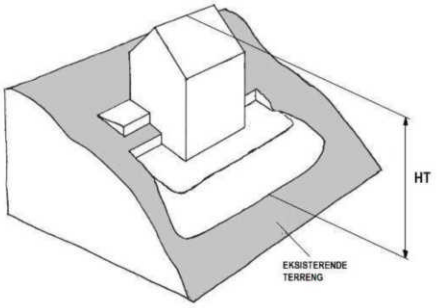
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

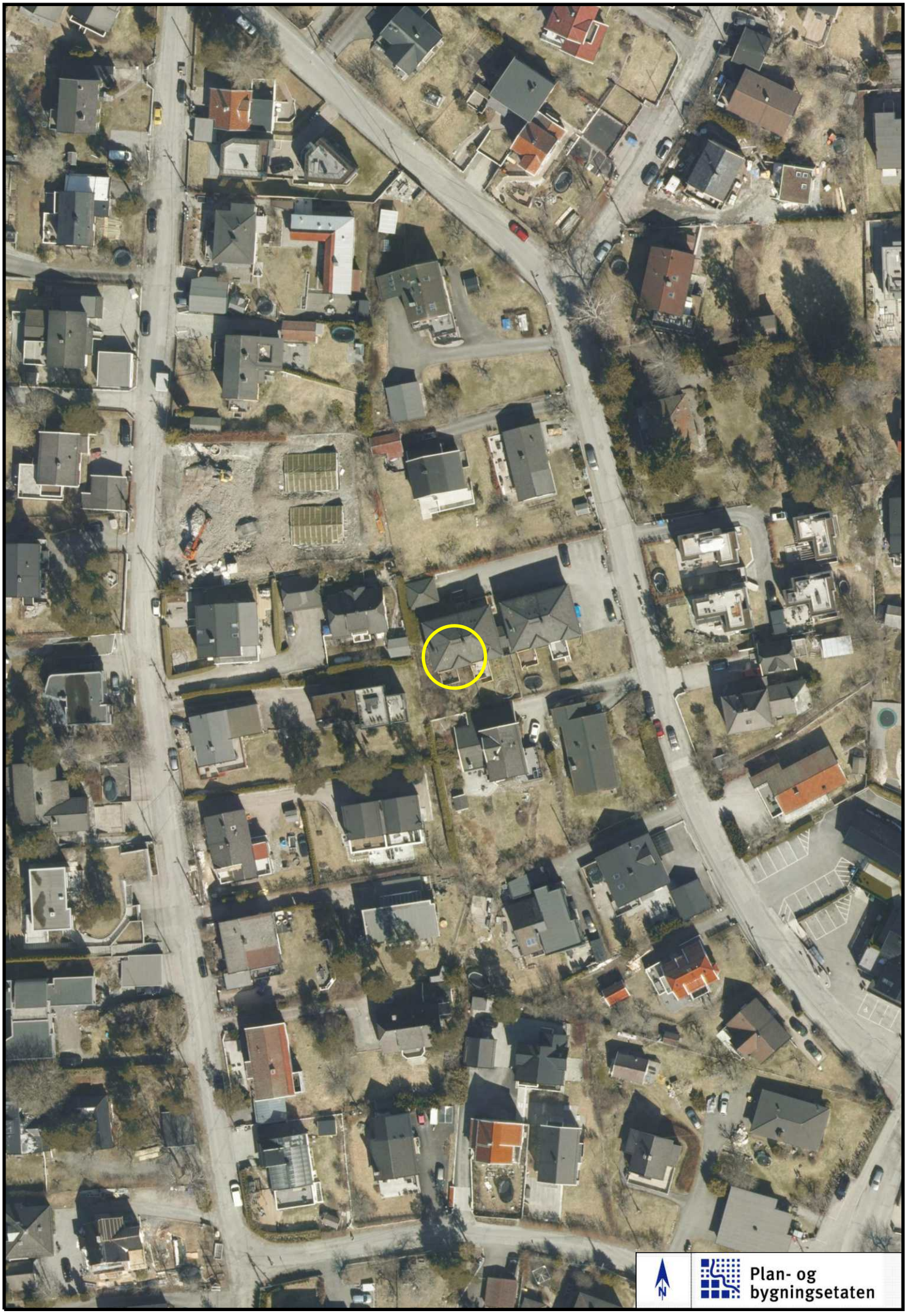
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Skjoldveien 8 D

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.06.2025

Oslo

1216624

Akers reguleringskommissin har godkjent regulerings- og utparcelleringsplan over en del av eiendom 59/37.

1216624 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.08.1924
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 192401113
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Skjoldveien 8D

Nabolaget Korsvoll - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	18 min 1.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	5 min 2.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvoll Linje 51, 54	3 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	18 min 1.5 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	22 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.6 km

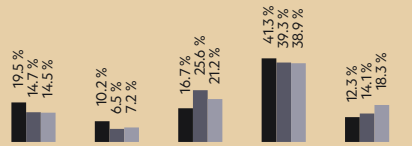
BARNEHAGER

Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 år... 5 barn	6 min 0.5 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 0.9 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 35 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	2 min
Meny Frysja	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Korsvoll	2 112	757
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

—

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

—

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	12 min
Korsvoll skole	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	11 min
EVO Frysja	12 min

«Dette er et topp sted å bo. Marka i nærheten med alle fasiliteter. Flotte skiløyper om vinteren. Flott turterreng for løping.»

— Sitat fra en lokalkjent

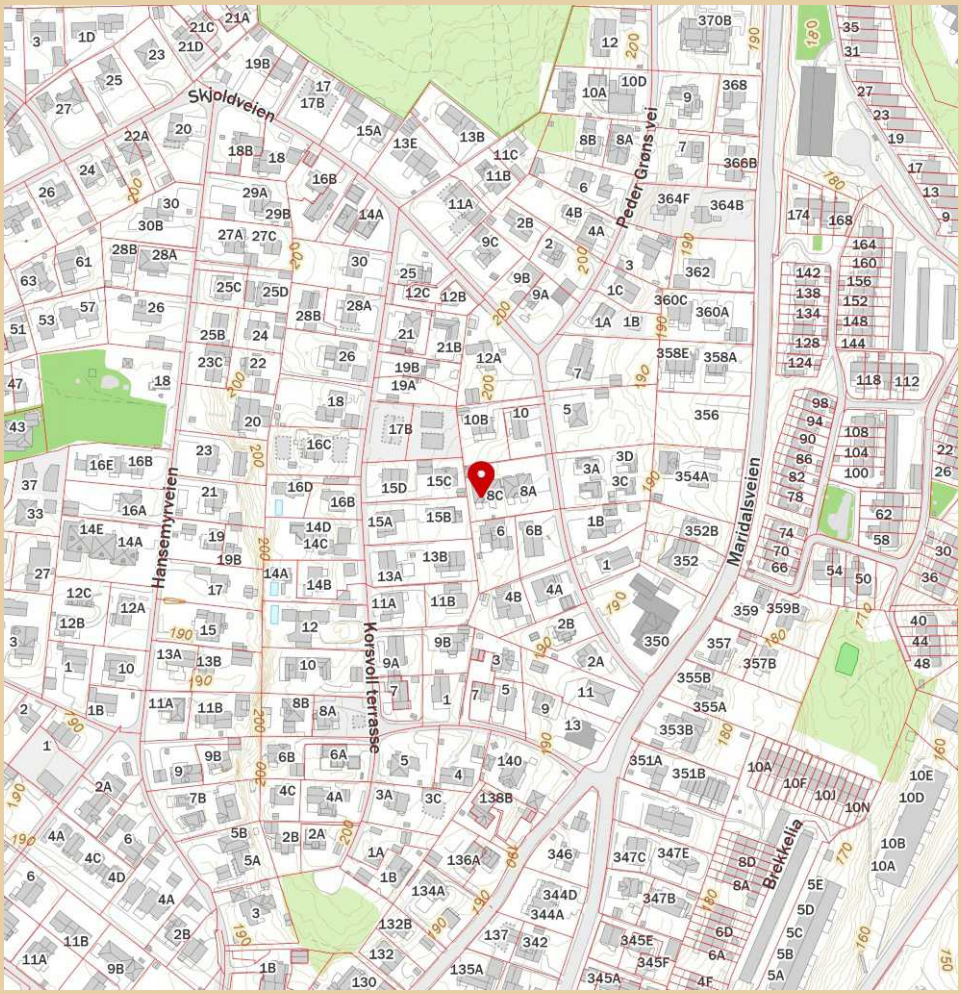
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 93/100



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

Skjoldveien 8D

Nabolaget Korsvoll - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	18 min 1.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	5 min 2.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvoll Linje 51, 54	3 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	18 min 1.5 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	22 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.6 km

BARNEHAGER

Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 å... 5 barn	6 min 0.5 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 0.9 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 35 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	2 min
Meny Frysja	10 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	20 min
Vitusapotek Frysjaparken	9 min
Torgbygget Vinmonopol	22 min

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	12 min
Korsvoll skole	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	11 min
EVO Frysja	12 min

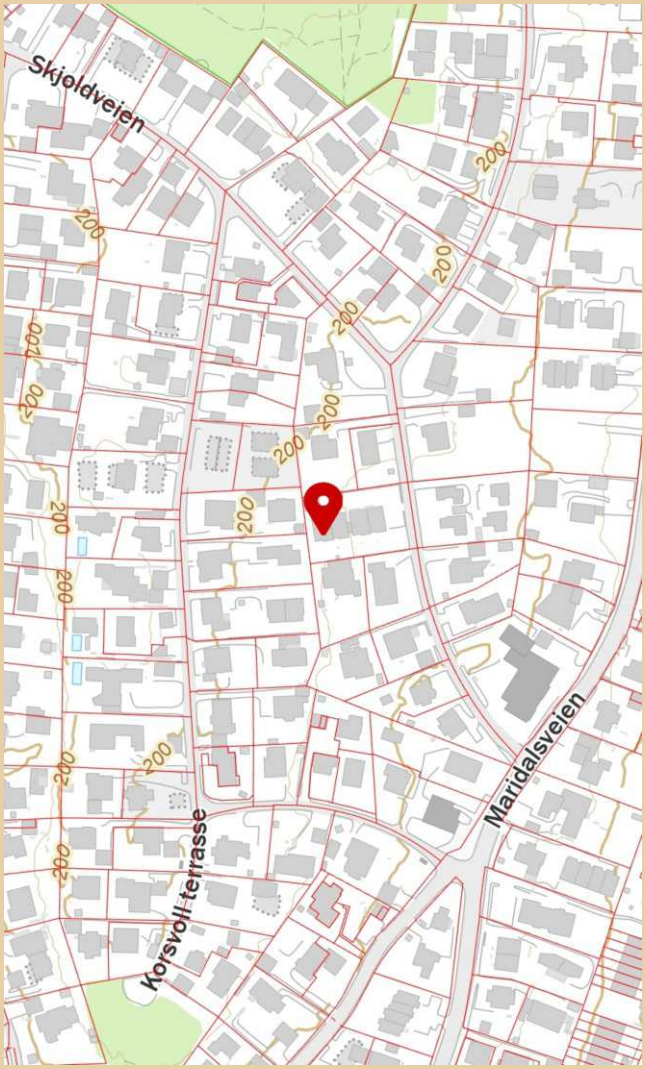
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

Skjoldveien 8D

Nabolaget Korsvoll - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	18 min 1.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	5 min 2.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korsvoll Linje 51, 54	3 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	18 min 1.5 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	22 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 7.6 km

BARNEHAGER

Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 å... 5 barn	6 min 0.5 km
Andromeda barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 0.9 km
Korsvollhallen barnehage (1-5 år) 35 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsvoll	2 min
Meny Frysja	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	20 min
Vitusapotek Frysjaparken	9 min
Torgbygget Vinmonopol	22 min

SPORT

Korsvoll kunstgressbane	12 min
Korsvoll skole	14 min
Avancia Xpress Kjelsås	11 min
EVO Frysja	12 min

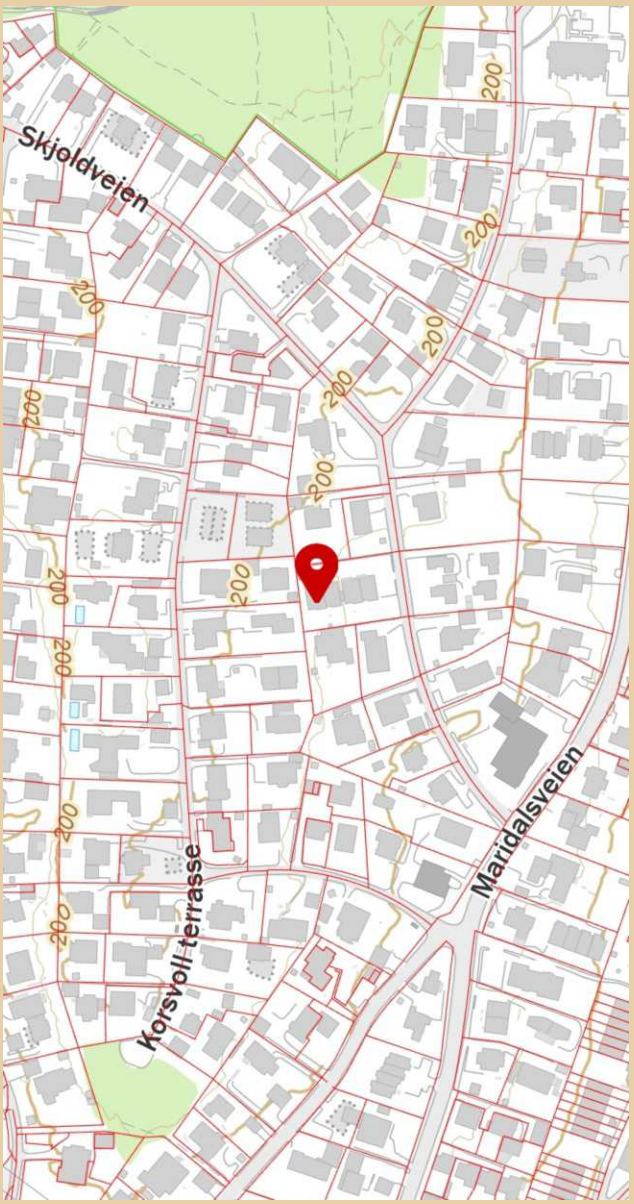
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skjoldveien 8D, 0881 Oslo
Gnr. 59, Bnr. 79, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251022

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Espen Tønsaker Aas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 909 66 076

E-post: espen.tonsakeraas@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.
