PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

ÅSJORDET 7 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysninger om sameiet

Vedtekter og husordensregler

Attester og byggetegninger

Servitutter

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

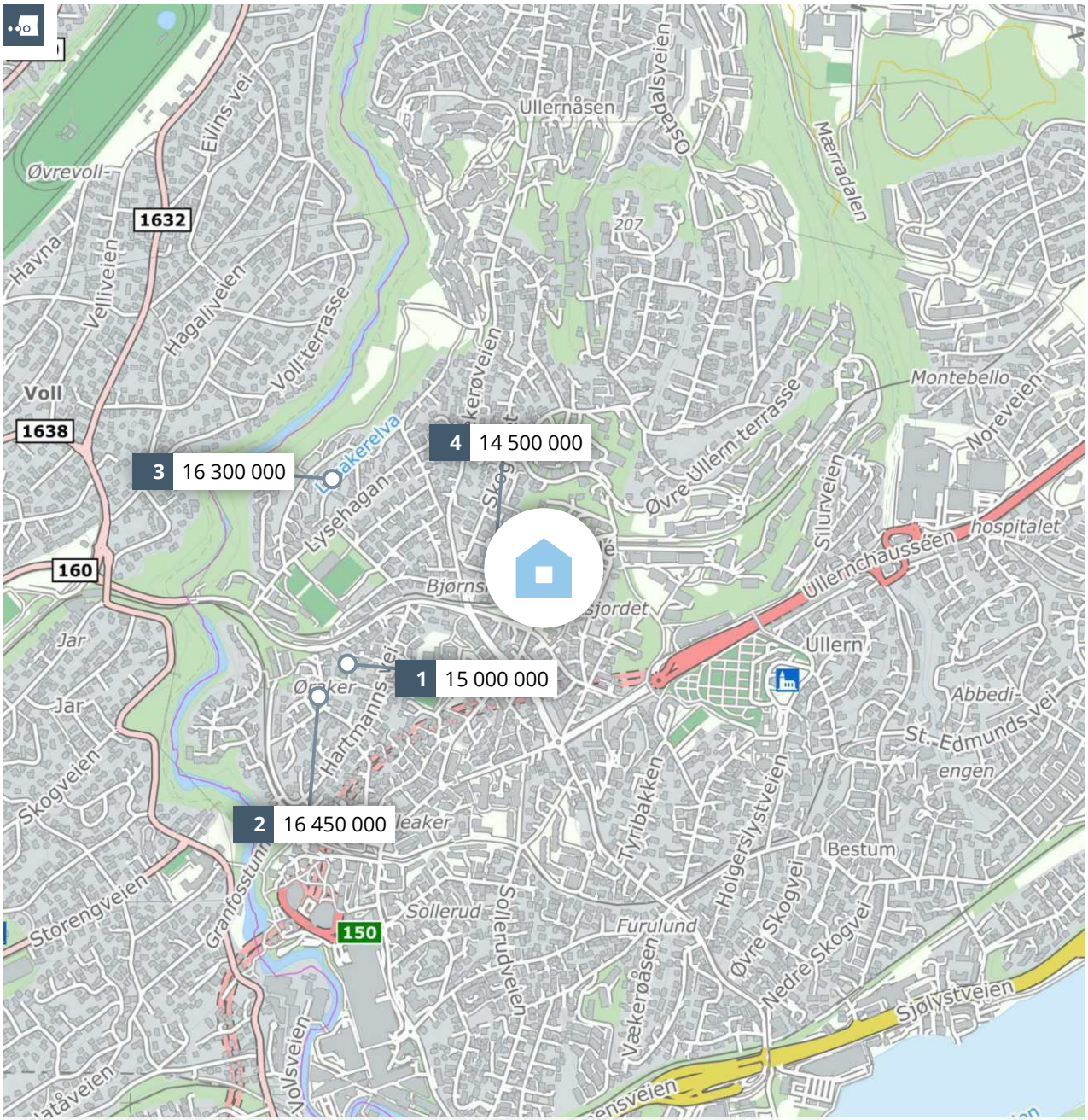
Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ÅSJORDET 7 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 13.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsjordet 7 C, 0381 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 28 BNR 470 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ULLERNÅSEN

Verdivurdert til

13 750 000

-	13 750 000	92 905
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	- m²	- m²	39 m²	- m²	- m²

Tomt	1 484 m²
Byggeår	2009

Fellesutgifter	5 457
Formue	78 430
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hartmanns vei 36 C 159 m² 1981 651 m² 4 sov	07.06.2023	14 900 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**94 340**
2	Mortensvingen 4 A 176 m² 2007 1 241 m² 4 sov	12.06.2024	15 750 000	**16 450 000**	0	16 450 000	**93 466**
3	Bjørnerabben 27 B 168 m² 2024 892 m² 4 sov	02.04.2024	15 900 000	**16 300 000**	0	16 300 000	**97 024**
4	Skogfaret 5 C 155 m² 2011 2 007 m² 3 sov	24.02.2024	14 900 000	**14 500 000**	0	14 500 000	**93 548**

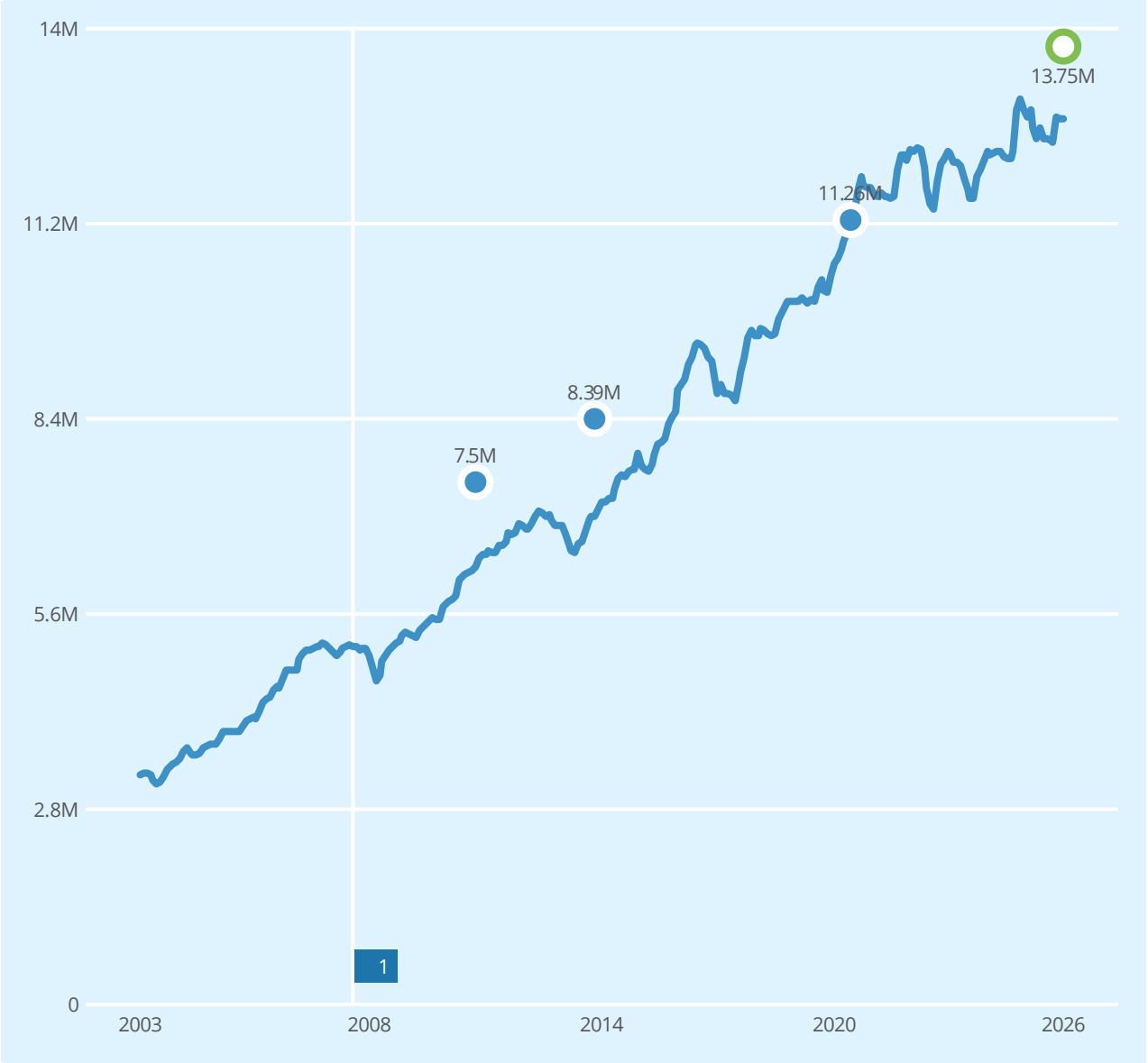
Lys og moderne enebolig i solrike omgivelser på Ullern. Eiendommen ligger i blindgate på et hyggelig tun med felles garasjeanlegg. Boligen fremstår som velholdt med fantastisk lys. Huset har et nydelig arkitektonisk preg med svært gode materialvalg. Huset er tegnet av ark. Anders Hokholt som var første beboer i huset. 2 garasjeplasser i felles garasje.

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 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.11.2020	17.11.2020	18.02.2021	11 500 000	11 260 000	0	11 260 000	
26.05.2014	15.06.2014	03.10.2014	8 390 000	8 390 000	0	8 390 000	
18.11.2010		23.06.2011	7 650 000	7 500 000	0	7 500 000	
06.07.2010		06.07.2010	-	468 000	-	468 000	2

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

Eneboliger til salgs i Ullern bydel nå

19
eneboliger til salgs

29.0M
28.3M
27.6M
26 861 000 Prisantydning i snitt
26.2M
25.5M
24.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Eneboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

18.9M
18.7M
18 574 000 Prisantydning i snitt
18.5M
18 461 000 Salgspris i snitt
18.3M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

92 905 Åsjordet 7 C Totalpris 13 750 000

80 505 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

75 806 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Åsjordet 7 C, 0381 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 470, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 17.11.2025 **Rapportdato:** 27.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18400-1043 **Referansenummer:** MB2569

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Ommund Liland

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.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

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.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

EIENDOMSREGISTERET OPPLYSER
- Selveier tomannsbolig (horisontaldelt): 301-28/470/0/1.
(Boligen er registrert som en horisontaldelt tomannsbolig hos Plan- og bygningsetaten, samt i andre eiendomsregistere. Dette antas grunnet at seksjon 1 og 2 er tilknyttet horisontalt under terreng med felles garasjeanlegg, og hvor begge seksjonene ble byggemeldt som én tomannsbolig. Takstingeniør har valgt å benevne boligen som en enebolig da den oppleves som én separat frittstående boenhet.)
- Bydel Ullern
- Delbydel Ullernåsen
- Grunnkrets Ullernåsen
- Kirkesogn Ullern
- Valgkrets Øraker skole

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i et attraktivt, veletablert og barnevennlig boligområde i bydel Ullern på Åsjordet. Boligen ligger i en blindvei. Gode solforhold og utsikt utover Oslofjorden Det er kort vei til Røa og til CC Vest som tilbyr det meste av forretninger og servicetilbud. Nærhet til tur- og friluftsområder med bla. kort vei til Mærradalen, Lysakerelven og Sørkedalen. Videre er det gangavstand til offentlig transport med buss og T- bane i området, samt dagligvare og barnehage. Skoler, barnehager og godt med fritidstilbud er det også i området.

OM TOMTEN
- Eiendommen har et felles bruttoareal på 1508 m². Felles asfaltert adkomst via privat vei.
- Tomten er flat til skrånende. Hage opparbeidet med gressplen, terrasseplatting, steinbed, blomsterbed og støttemurer i granitt. Godt skjermet med hekkbeplantning og murt skjermvegg mot naboer. Asfaltert adkomst til garasje og entré.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV BOLIGEN
- Frittliggende enebolig med utsikt og gode solforhold. Direkte adkomst via felles garasje og videre inn i boligen. Velfungerende og innholdsrik planløsning over tre plan. Genrelt god kvalitet på innredninger, overflater og utstyr. Gjennomtenkt og velfungerende ventilasjonsanlegg. Godt med vinduer og relativt åpne planløsninger i oppholdsrom gir godt med lys og romlighet i hovedetasjene. Sydøstvendt altan/terrasseplatting med adkomst via to- fløyet terrassedør fra stue som gir god kontakt med uteområdet. Stor sydvestvendt markterrasse med tilgang fra pantry.
- Boligen fremstår som gjennomarbeidet med gjennomtenkte og dels påkostede løsninger. Boligen er løpende vedlikeholdt og dagens eiere har foretatt en del oppgraderinger og utskiftninger som får boligen til å oppleves som tidsmessig innredet og godt ivaretatt. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold, dog bør det alltid påregnes noe kostnader med oppussing og vedlikehold ved overtagelse av bruktbolig. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

UTLEIE
- Det foreligger ingen begrensning iht. kommune reguleringer mht. utleie av deler eller hele boligen, dog er boligen underlagt Plan- og bygningslovens bestemmelser mht. rom godkjent for varig opphold, forsvarlig rømning mv.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER/ TILSTAND'
- Byggeår 2009.
- Ukjent byggegrunn. Antatt fundamentert på faste masser.
- Støpt såle og bærende grunnmur i betong med innvendig isolert stenderverk mot terreng. Bærende yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig pussplater og partier med panelt liggende kledning. Betongdekke mellom u. etg. og 1. etg. forøvrig isolert trebjelkelag i etasjeskillerne. Flatt isolert tak med toppmembran og gesimsløsning.
- Bygningen fremstår i god stand hensyntatt byggeåret.
- Noe vedlikeholdsoppgaver må påregnes ved overtakelse av bruktbolig.

ROMFORDELING:
U. etg:
- Entré med trapp, hobbyrom, Bad, Gang/ sluse til garasje.
Etasje 1:
- Stue/kjøkken, Pantry/ grovkjøkken med opplegg vaskemaskin, Toalettrom, Trapperom.
Etasje 2:
- Soverom 1 med "walk through" garderobe og separat bad 1, Bad 2, Soverom 2, Soverom 3 , Gang med trapperom.

ANNET
- Sentralstøvsuger.
- Sydvestvendt markterrasse med markise på vegg.
- Sydøstvendt altan med utgang fra stue med markise på vegg og uttagbar skjermduk mot nabo.
- Kaldtvannskran på fasade 1. etg.

OPPVARMING:
- El. oppvarming med panelovner. Varmefolie under parkett i 1. etg.
- Varmekabler i gulv på våtrom, samt i flislagt områder i u. etg og i pantry i 1. etg.
- Peisovn i stue 1. etg.

TAKHØYDER, målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Stue/ kjøkken 1. etg. ca. 262 cm.
- Hobbyrom u. etg. ca. 246 cm.
- Hovedsoverom 2. etg. ca. 238 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

PARKERING
- 2 p. plasser i felles garasjeanlegg, avsatt plass ca. 26 m².
- Takhøyde ca. 268 cm.

SAMEIET
- Åsjordet 7 er et eierseksjonssameie med org. nr. 995 667 355.
- Sameiet består av 6 eierseksjoner.
- Sameiebrøk 169/ 829
- Vedtekter og evt. tinglyste forhold, bruksrettigheter, evt. felleskostnader mv. er ikke gjennomgått av takstingeniør, og det

Beskrivelse av eiendommen

anbefales å sette seg godt inn i informasjonen som følger med salgsoppgaven.

REGULERINGSFORHOLD
- Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
- Det er en pågående plansak med revisjon av "småhusplanen".
- Regulering S- 4220- Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (småhusplanen) med midlertidig forbud mot tiltak.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Kort historikk:
- Åsjordet på Ullern er et boligområde i Oslo med røtter tilbake til jordbrukstiden. Navnet stammer fra et gammelt jordbruksareal ved Ullernåsen og ble offisielt tatt i bruk som veinavn i 1962. Området var tidligere en del av Øvre Ullern gård, som har historie fra middelalderen, og ble utparsellert og utbygd til boliger fra 1930-tallet. Åsjordet stasjon på Kolsåsbanen, åpnet i 1942, har vært sentral for områdets utvikling.

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

- Underetasjen inneholder et innredet rom som i byggesaken er beskrevet som «hobbyrom». Hobbyrom defineres normalt som tilleggsdel og er som regel ikke godkjent for varig opphold. Rommet vurderes å ha tilstrekkelig dagslys, rømningsmulighet og takhøyde (246 cm) i henhold til forventede krav. Rommet fremstår som potensielt tilrettelagt for varig opphold. Det presiseres at takstingeniørens vurdering kun gjelder de fysiske forholdene og ikke er juridisk bindende. Takstingeniøren har ingen myndighet til å godkjenne evt. behov for bruksendring og kan ikke holdes ansvarlig for utfallet av eventuell søknad til kommunen, som alene har kompetanse til å avgjøre dette.

- Ferdigattest utstedt 24.04.2012. Tiltak tomannsbolig/ rekkehus.
(Boligen er registrert som en horisontaldelt tomannsbolig hos Plan- og bygningsetaten, samt i andre eiendomsregistere. Dette antas grunnet at seksjon 1 og 2 er tilknyttet horisontalt under terreng med felles garasjeanlegg, og hvor begge seksjonene ble byggemeldt som én tomannsbolig. Takstingeniør har valgt å benevne boligen som en enebolig da den oppleves som én separat frittstående boenhet.)

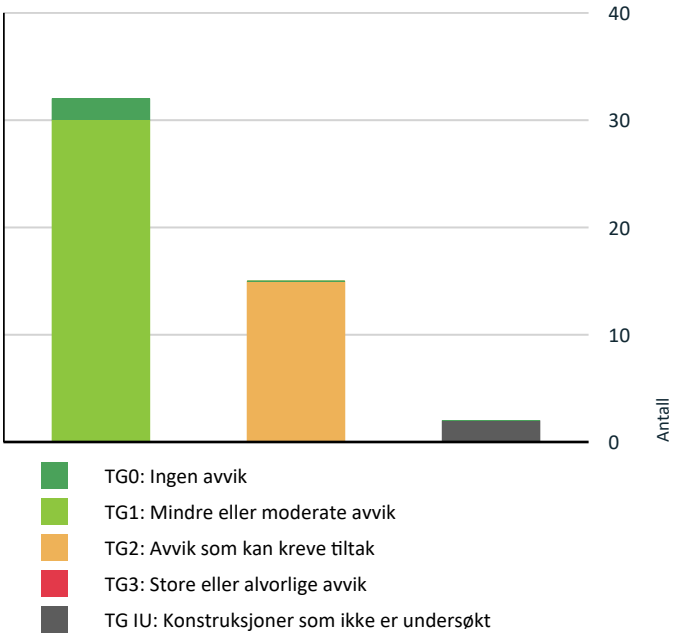
Søknaden om Rammetillatelse ble innsendt i 2005 og bygningen er derfor underlagt forskrifter av TEK- 97 med senere oppdateringer.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Evt. tinglyste forhold er ikke gjennomgått.
- Evt. seksjonsbegjæring og seksjoneringstegninger er ikke gjennomgått.
- Sameiets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke gjennomgått.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av eier pr. mail og på befaringen, og er vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet iht. NS 3600.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som også kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Måleverktøy:
- Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS
- Niveleringsmåler benyttet: Bosch Universal Level 360 (laser).
- Boligens areal er oppmålt og beregnet med 3D- laserskanner fra Leica som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny Avhendingslov pr, 1. januar 2022.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
2009	Byggeår iht. Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

- Taktekking lot seg ikke besiktige da det er for høyt til å benytte stige i henhold til gjeldende HMS-retningslinjer. Det anbefales å benytte lift eller annet egnet utstyr for nærmere inspeksjon av taket.

- Taktekking fra byggeåret er ukjent, og bygningen er 16 år gammel. Taket fremstår tilnærmet flatt, og det forutsettes at det er fall mot utvendig nedløp. Det antas at taket er tekket med asfaltbelegg eller takfoliemembran.

- Det er ikke registrert lekkasjer innvendig, og det er ikke synlige utvendige tegn på avvik som kan være konsekvens av feil ved taktekkingen.

- Det er ikke observert innvendige avvik eller lekkasjetegn ved visuell inspeksjon av underliggende himling.

Levetid | Undertak over 30 år – "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Asfalttakshingel over 15 år – "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Asfalttakbelegg/takfolie over 18 år – "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Taktekkingen nærmer seg eller har passert halve forventede levetid, avhengig av hvilken type tekking som er benyttet.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på type taktekking eller utført arbeid, noe som medfører økt usikkerhet om tilstand og utførelse.

Tilstandsgrad:TG2 er satt for å belyse usikkerhet knyttet til ukjent tekking uten dokumentasjon, samt generell aldersvurdering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon på type taktekking og utført arbeid for å redusere usikkerhet rundt takets tilstand. Videre bør taket inspiseres av fagperson for å vurdere behov for vedlikehold eller utbedringer, da økt alder og manglende dokumentasjon medfører risiko for lekkasjer og påfølgende kostbare skader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp og beslag

Type:
- Takrenner, nedløp og øvrige beslag er hovedsakelig utført i kobber. Lakkert metall er benyttet i forbindelse med tekking av overlysvindu til interntrapp.
Alder:
- Byggeåret.
- Bortledning av vann via nedløp fra tak: - Tilfredsstillende.
- Det er registrert nedløp ført ned i drensrør. Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, som er omtalt nærmere lenger ned i rapporten.
Snøfanger: - Taket er tilnærmet flatt, og det er ikke behov for snøfangere.
- Elementene er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke utført funksjonstester.
- Kobber er et av de mest holdbare tekkematerialene. Kobbertakrenner har typisk en levetid på 30–45 år, med produsentgarantier ofte rundt 25–30 år.
- Holdbarheten avhenger av lokale forhold (avstand til kyst, vedlikehold, montering). - Skjøter og festepunkter er svake punkter som bør følges opp regelmessig.
- Regelmessig rengjøring av renner og nedløp er viktig for å unngå blokkering og frostskader.
- Levetiden for beslag i lakkert metall (typisk stål med polyester- eller plastisolbelegg) ligger vanligvis i området 25–40 år, avhengig av kvalitet på lakken, montering og vedlikehold.

Tilstandsgrad: TG1. Ingen nevneverdige avvik registrert. Normal værslitasje hensyntatt byggeåret.



Nedløp fra tak ledes i rør med fall ut og utkast i blomsterbed. Varmekabel i rør



Beslag i forbindelse med vindu i himling i interntrapp

Tilstandsrapport



Vannbrett i kobber



Noe brekkasje i pussflateovergang mot terreng

TG 1 Veggkonstruksjon

- Veggene har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning består av pussplater og mindre partier med liggende bordkledning i malt tre.

- For fasadepussplater tilsvarende StoVentec eller lignende systemer, er forventet teknisk levetid typisk 40–60 år, avhengig av korrekt montering, vedlikehold og klimabelastning. Systemene er designet for å tåle varme, kulde, fukt og mekanisk belastning.

- For malt liggende bordkledning i tre (typisk gran eller furu) er forventet teknisk levetid 40–50 år ved normalt vedlikehold og korrekt montering (luftet og drenert kledning). Levetiden forutsetter at kledningen er grunnet og malt, og at det utføres jevnlig vedlikehold som vask og påføring av nytt toppstrøk.

Tilstandsgrad: TG1. Normalt god stand hensyntatt byggeåret.

Mindre avvik:
- Pussplatene er ledet under drenspukk og vanskeliggjør nødvendig lufteprinsipp og ekstra værpåkjenning av fasadeplater med puss.
- Det er registrert noe manglende vedlikehold og rengjøring av overflater.
- Vedlikehold, herunder kontroll av puss, reparasjon av eventuelle skader og rengjøring, er nødvendig for å opprettholde levetiden.
- Det anbefales å fristille endeved på fasadeplater mot terreng ved å redusere drenspukk langsmed fasadelivet.



Noe stedvis misfarging på overflater



Pussflater og malt trekledning



Pussplater er ført ned i pukk

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

- Takkonstruksjonen er innbygget og skjult og kun vurdert fra bakkeplan og på innside himling i 2. etg.
- Antatt konstruksjon i trebjelkelag med ukjent isolasjons- og lufteprinsipp. Det kan synes som det er etablert lufting av takkonstruksjon via gesims, men dette er ikke verifisert da det ikke foreligger dokumentasjon.
- Ingen synlige avvik i takkonstruksjon ble notert innvendig i boligen på befaringen.

- Takstingeniør kan ikke innestå for evt. skjulte avvik da takkonstruksjonen er gjenbygget, og som ikke lar seg påvise på befaringen da det heller ikke foreligger dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Det er ikke gitt TG iht. NS 3600 da takkonstruksjonen er skjult.

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Gesimsløsning med antatte luftespalter.

TG 1 Vinduer

- Vinduer er fra byggeperioden, generelt av god kvalitet.
- Vinduene er utvendig i malt tre, og har innvendige vindusrammer/karmer/foringer i eik med isolérglass.
- To stykk to-fløyede store balkongvinduer i stue/kjøkken.

- Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
- Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år, men de kan vare mye lenger.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

- Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at noen av vinduene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette. Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

- Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje over tid. Det kan derfor være enkelte skader/ slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Mindre avvik:
- Utvendig karmer bærer noe preg av manglende vedlikehold, men har normal værslitasje hensyntatt byggeåret.
- Det bør påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall for å unngå redusert levetid.

TG1 gis da komponentene har normale aldersrelaterte forhold, men fungerer som de skal og har ikke vesentlige avvik.



"Fransk balkong" 2- fløyede vinduer.



Innvendige eikeforinger på vinduer.



Utvendige vinduer med malte overflater.



Takvindu over interntrapp i boligen

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

- Glattmalt massiv entrédør med nøkkelfri løsning.
- Brannklassifiserte malte ståldører med brannklassifiserfing iht. forskrift.
- 2- fløyet terrassedør. Utvendig i malt tre, med innvendige vindusrammer/karmer/foringer i eik med isolérglass.

Ytterdører er i god stand hensyntatt byggeåret, TG1.



Brannklassifisert (EI60) ståldør til garasje.



Glattmalt entrédør med nøkkelfri adkomst.



2- fløyet terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Østvendt altan med utgang fra stue dels beliggende over underliggende varmt rom og dels på terreng.
- Rekkverk i malt panel med nyere håndløper i impregnert treverk.
- Ukjent konstruksjonsprinsipp og tettesjikt da det er skjult, og det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det er lagt nye impregnerte terrassebord på gulvdekke.

- PVC- og andre syntetiske membraner som brukes på terrasser i nordisk klima har normalt lang levetid, ofte 20–30 år ved korrekt montering og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Skjult tettesjikt uten dokumentasjon.
- Alder ca. 16 år gir økt risiko for lekkasje.

Tilstandsgrad: TG2. Grunnet usikkerhet rundt oppbygging av skjult konstruksjon og tettesjikt, samt levetidsbetrakning.

Konsekvens/tiltak

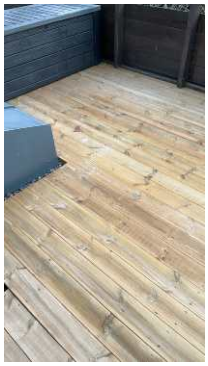
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er synlige symptomer på svekkelse av tettesjikt.
- Lekkasjer kan gi omfattende fuktskader med store utbedringskostnader.

For å lukke avviket:
- Regelmessig oppfølging er nødvendig.
- Kontroll eller utskifting bør vurderes.



Altan



Nyere impregnerte terrassebord.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

- Vestvendt hellelagt markterrasse etablert over underliggende felles garasjerom.

Tilstandsgrad: TG1. Ingen synlige avvik registrert.

Forbehold:
- Konstruksjoner under markterrassen som er del av underliggende fellesareal er skjult og udokumentert, og er derfor ikke vurdert.
- Det foreligger ingen opplysninger om fordeling av seksjonens kostnader og felleskostnader ved eventuelle avvik eller tiltak som berører fellesarealer.



Markterrasse mot vest

TG 2 Andre utvendige forhold

- Gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, evt. trapperom og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.
- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Forholdet utløser TG2 iht. NS3600.

- Manglende dokumentasjon og planverk for felles konstruksjoner gjør det vanskelig å vurdere byggets tekniske tilstand og behov for vedlikehold. Dette kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og redusert forutsigbarhet for beboere og styret.

For å lukke avviket:
- Det må utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i tråd med anbefalingene i NS 3600.
- Dette er boligselskapets ansvar å rekvirere, og evt. kostnadsestimat er derfor ikke angitt i denne vurderingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Én- stavs eikeparkett og fliser i u. etg. og i pantry.
Vegger:
- Malte flater. Noe dekormotiv på vegg i barnerom.
Himling:
- Malte flater.
- Downlights i trappegangen og i omkledningsavdelingen i forbindelse med
hovedsoverommet i 2. etasje.

- Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad: TG1. Normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.

Kommentar: Det bør påregnes noe oppgradering/ oppussing av overflater i en bruktbolig hensyntatt byggeåret.

Mindre avvik:
- Det er påvist bom (manglende vedheft) i fliser i u. etg.
- Konsekvens: Fliser kan løsne helt og eller sprekke.
- For å lukke avviket: Fliser må tas opp og limes på nytt hvis mulig. Alternativt nye fliser.



En- stavs eikeparkett



Himlinger og vegger med pusset og malte flater

Tilstandsrapport



Dekormotiv på vegg i barnerom

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

- Støpt såle mot grunn og støpt etasjeskiller mellom u. etg. og 1. etg. Forøvrig etasjeskillere i trebjelkelag.
- To utvalgte rom er kontrollert med laser for å måle høydeforskjeller.
- Da ikke alle rom er kontrollert, kan større avvik forekomme.

I denne boligen er kjøkken/stue og hovedsoverom kontrollert:
- Soverom: 5 mm. avvik på 2 m, totalt 6 mm. gjennom hele rommet.
- Kjøkken/stue: 2 mm. avvik på 2 m, midt rom 5 mm. Totalt 6 mm. gjennom hele rommet.
- Kravet iht. NS 3600 er maks 10 mm på 2 m og totalt 15 mm. gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad: TG1. Nivåavvik er minimale og tilfredsstiller forskriftskrav.

TG 2 Radon

- Ved søknadstidspunktet var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
- Krav til radonsikring kom med TEK10 (2010).
- Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør er ikke kjent med senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger eller radonreduserende tiltak.
- Det foreligger heller ingen dokumentasjon på radonsikring.
- Byggets konstruksjon og ventilasjon i underetasjen vurderes å kunne bidra til lavere radonverdier.
- NGU sitt radonkart viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad, som er laveste risikonivå.

Tilstandsgrad: TG2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon på radonverdier, til tross for at risikoen vurderes som lav basert på tilgjengelig informasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, selv om risikoen vurderes som lav basert på NGU sitt radonkart og byggets konstruksjon.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonnivåene, og det kan ikke utelukkes at tiltak kan bli nødvendig dersom målinger viser forhøyede verdier.
- Ved utleie er radonmåling påbudt.

TG 1 Pipe og ildsted

- Vedpeis i stue med peisinnsats og lukket glassfront. Klebersteinsomramming.
- Utvendig isolert stålpipe etablert på altan.







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulv:
- Flislagt betonggulv.
Vegger:
- Dels malt betong, dels utforete betongvegger med innvendig isolert bindingsverk i tre med utvendig malte plater.

- Hulltaking er foretatt i garderobeskap mot innvendig utforet yttervegg, uten å påvise fuktige forhold.
- Hullboringens plassering ble valgt da hele veggen er under terreng, og området antas og ha fuktpåkjenning fra utsiden.
- Hullboringen fritar ikke hele grunnmuren for fukt, men antas å gi en indikasjon på at muren kan være tørr.

- Det ble påvist et antatt damptett sjikt/ metallfolie på innsiden av yttervegg, samt at betongveggen kun er isolert på innsiden under terreng. Dette er i dag ikke en anbefalt løsning, og ansees for en risiko konstruksjon, da kun innvendig isolasjon, samt damptett sjikt kan utvikle kondens under værgitte forhold og være med på å holde fuktighet innesperret i konstruksjonen.

Tilstandsgrad: TG1. Det ble ikke påvist indikasjoner på fuktproblemer i yttervegger under terreng.



Fuktkontroll i innvendig utforet yttervegg under terreng i entrégarderobe

TG 1 Innvendige trapper

- Trappeløp i trekonstruksjon. Trinn er i eik. Håndløpere er i eik. Dels rekkverk mot trapp med herdete glassplater.
- Støpt trapp med fliser i u. etg. til 1. etg. belagt med sisalteppe.

Mindre avvik:
- Det ble registrert noen plugger i eiketrinn med synlige pussområder.
- Noe knirk i tretrapp må forventes.

Tilstandsgrad: TG1. En velfungerende solid trapp med normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.



Trapp med eiketrinn. Dels åpne og dels lukkete trinn.



Støpt trapp mellom u. etg. og 1. etg.

TG 1 Innvendige dører

- Solide slag- og skyvedører i eikefinish.
- Det ble registrert lett knirk i enkelte dørterskler.

Tilstandsgrad: TG1. Solide dører med normal bruks- og aldersslitasje hensyntatt byggeåret.



Skyve- innerdør.

Tilstandsrapport



Typisk innerdør.

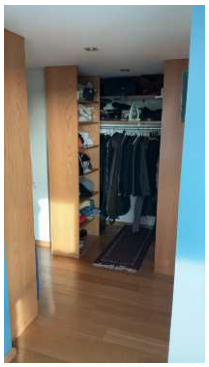


Skyvedørsgarderobe i barnerom.

TG 1 Andre innvendige forhold

- Det er skyvedørsgarderober med finért eik skyvedørsfronter på barnerom.
- Åpen «walk through» garderobeløsning i finért eik på hovedsoverom.
- Nyere stedstilpasset påkostet snekkerbygd nyere eikeinnredning etablert i stue av dagens eier.

Tilstandsgrad: TG1. Normal bruks- og aldersslitasje hensyntatt byggeårene.



Del av garderobeinnredning i hovedsoverom.



Stedsbygget innredningsmøbel i stue.



Stedsbygget innredningsmøbel i stue.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

- Våtrommet er underlagt forskrifter av TEK- 97.
- Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Dusjbad fra byggetiden.
- Fliser på vegg i dusjsone, dels malte overflater utenfor dusjsone og i himling.
- Ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt.
- Ingen unormal fukt registrert ved søk med fuktindikator.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Manglende dokumentasjon og alder gir usikkerhet om membranens tilstand.
- Utførelsen var akseptabel etter TEK97, men oppfyller ikke dagens krav til dokumentasjon og membranstandard med dels pussete veggflater.
- Forventet teknisk levetid for våtrom er ca. 15–20 år. Badet er nær forventet levetid.

Tilstandsgrad: TG2 Grunnet manglende dokumentasjon og aldersbetrakning, selv om ingen fukt er påvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Risikoen ved manglende dokumentasjon og alder er at det kan forekomme skjulte fuktskader over tid, selv om det per i dag ikke er påvist unormal fukt.
- Ved oppussing bør membran og tettesjikt etableres i henhold til dagens krav for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
- Utbedring av avviket vurderes ikke som økonomisk fornuftig før eventuell totalrehabilitering



Overflater bad



Overflater bad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

TEK97 hadde funksjonskrav, ikke detaljerte målekrav. Det sto at gulv i våtrom skulle ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vannsøl og lekkasjevann ledes bort uten å skade konstruksjonen.
- Det ble utført dusjtest og dusjvann ble ledet til dusjsluk. Videre er det etablert et fall til sluk ved bereder og vaskemaskin.

Teknisk levetid:
- Flislagte gulv med membran: ca. 15–30 år ved korrekt utførelse og normal bruk (kilde: SINTEF Byggforskserien).
- Fugemateriale og sluk krever vedlikehold underveis.
- Alder: ca. 16 år → har passert mer enn halve normerte levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, samt aldersbetrakning på overflater.

- Det anbefales å montere lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av rommet.
- Avviket medfører økt risiko for at vann kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje, selv om det ikke er noen umiddelbar konsekvens.
Risiko: Økt sannsynlighet for svekkelser i fuger, membran og slukdetaljer, selv om ingen avvik er registrert i dag.
- Utbedring av avviket vurderes ikke som økonomisk fornuftig før eventuell totalrehabilitering.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er plastsluk i dusj, og plastsluk på gulv med synlig klemringer for membran.
- Utførelse er ukjent og dokumentasjon foreligger ikke.
- Tettesjikt er skjult, og takstingeniør kan ikke innestå for tettheten.
- På oppføringstidspunktet gjaldt TEK97, som krevde vanntett sjikt for å hindre lekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

Forventet levetid:
- Smøremembran ca. 15–25 år
- Banemembran ca. 20–30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det nærmer seg eller mer enn halvparten av forventet levetid er passert på tettesjikt.
- Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir usikkerhet om tetthet.
- Ingen unormale fuktindikasjoner ved befaring, men risiko for svikt vurderes som økt.

Tilstandsgrad: TG2 . Basert på alder, manglende dokumentasjon og skjulte konstruksjoner, selv om det ikke er registrert avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det anbefales jevnlig visuell kontroll og oppfølging av tilstanden, da manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir økt usikkerhet om tetthet.
- Membranens levetid påvirkes av kvalitet, utførelse og bruk, og eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- For å redusere risiko og oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet fornyes, men utbedring vurderes ikke som økonomisk fornuftig før eventuell totalrehabilitering og når tiden for dette er usikker da våtrommet fungerer i dag.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone



Hjelpesluk på gulv

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt Duravit porselensservant med ett- greps blandearmatur. Speil på vegg. Dusjnisje med veggmontert dusjarmatur med hodedusj og hånddusj. Dusjdør og fastfelt i herdet glass. Gulvmontert Duravit klosett. Innfelte spotter i himling. Opplegg vaskemaskin montert i 2022. Gulvmontert varmtvannsbereder.

Tilstandsgrad 1: Sanitærutstyr og innredninger er av god kvalitet og lite preget av bruksslitasje hensyntatt etableringsår.



Dusjnisje i bad



Bad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

- Våtrommet er tilknyttet balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.
- Eier har installert fuktsensorer på bad slik at avtrekket tar unna og regulerer fukt ved dusjing/ forhøyet fukt i rommet.

Tilstandsgrad: TG1. Ventilasjon virker å fungere som tiltenkt.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
- Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonens dusjsone. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsgrad: TG0. Ingen avvik påvist ved visuell kontroll og overflatemåling med fuktindikator.

Forbehold:
- Dette er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD 1

Generell

- Våtrommet er underlagt forskrifter av TEK- 97.
- Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

- Bad fra byggetiden.
- Fliser på vegg, pusset og malt himling.
- Ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt foreligger.
- Det er utført fuktsøk med indikator uten registrering av unormal fukt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Manglende dokumentasjon på membran gir usikkerhet om utførelse. Løsningen var akseptabel etter TEK97, men oppfyller ikke dagens krav til dokumentasjon.
- Forventet teknisk levetid for våtrom er ca. 15–20 år (SINTEF Byggforsk). Badet er 16 år gammelt og har passert mer enn halve normerte levetid. Plutselige svekkelser kan oppstå selv om det ikke er registrert avvik i dag.

Tilstandsgrad:TG2. Grunnet manglende dokumentasjon og alder, selv om ingen unaturlig fukt er påvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er registrert synlige avvik eller registrert unaturlig fukt ved overflatesøk med fuktindikator.
- Risiko for skjulte fuktskader over tid. Ved oppgradering bør membran etableres iht. dagens krav.
- Utbedring av avviket vurderes ikke som økonomisk fornuftig før eventuell totalrehabilitering



Overflater vegg og himling

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

TEK97 hadde funksjonskrav, ikke detaljerte målekrav. Det sto at gulv i våtrom skulle ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vannsøl og lekkasjevann ledes bort uten å skade konstruksjonen.
- Det ble utført dusjtest og dusjvann ble ledet til dusjsluk. Videre er det etablert et fall til sluk under badekar.

Teknisk levetid:
- Flislagte gulv med membran: ca. 15–30 år ved korrekt utførelse og normal bruk (kilde: SINTEF Byggforskserien).
- Fugemateriale og sluk krever vedlikehold underveis.
- Alder: ca. 16 år → har passert mer enn halve normerte levetid.

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 avvik:

Tilstandsgrad: TG2 grunnet påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, samt aldersbetrakning på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det anbefales å montere lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av rommet.
- Avviket medfører økt risiko for at vann kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje, selv om det ikke er noen umiddelbar konsekvens.

Risiko:
- Økt sannsynlighet for svekkelser i fuger, membran og slukdetaljer, selv om ingen avvik er registrert i dag.
- Utbedring av avviket vurderes ikke som økonomisk fornuftig før eventuell totalrehabilitering.





2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er plastsluk med synlig klemring for membran i dusj og ett under badekar.
- Utførelse er ukjent og dokumentasjon foreligger ikke.
- Tettesjikt er skjult, og takstingeniør kan ikke innestå for tettheten.
- På oppføringstidspunktet gjaldt TEK97, som krevde vanntett sjikt for å hindre lekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

Forventet levetid:
- Smøremembran ca. 15–25 år
- Banemembran ca. 20–30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det nærmer seg eller mer enn halvparten av forventet levetid er passert på tettesjikt.
- Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir usikkerhet om tetthet.
- Ingen unormale fuktindikasjoner ved befaring, men risiko for svikt vurderes som økt.

Tilstandsgrad: TG2 . Basert på alder, manglende dokumentasjon og skjulte konstruksjoner, selv om det ikke er registrert avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det anbefales jevnlig visuell kontroll og oppfølging av tilstanden, da manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir økt usikkerhet om tetthet.
- Membranens levetid påvirkes av kvalitet, utførelse og bruk, og eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- For å redusere risiko og oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet fornyes, men utbedring vurderes ikke som økonomisk fornuftig før eventuell totalrehabilitering og når tiden for dette er usikker da våtrommet fungerer i dag.





2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt innredning med hvit glatt skuffefront og heldekkende servant fra Duravit med ett- greps blandearmatur. Speil og lysarmatur på vegg. Duravit gulvklosett. Dusjhjørne med flislagt dusjvegg dusjdør og fastfelt i herdet glass. Veggmontert dusjarmatur med hodedusj og hånddusj. Frittstående emaljert badekar med veggmontert badekarsarmatur og hånddusj. Armatur fra 2021. Elektrisk håndkletørker. Takspotter montert på himling.

Tilstandsgrad 1: Sanitærutstyr og innredninger er av god kvalitet og lite preget av bruksslitasje hensyntatt etableringsår.

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

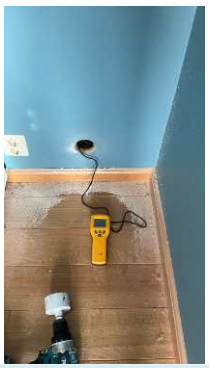
- Våtrommet er tilknyttet balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.
- Eier har installert fuktsensorer på bad slik at avtrekket tar unna og regulerer fukt ved dusjing/ forhøyet fukt i rommet.

Tilstandsgrad: TG1. Ventilasjon virker å fungere som tiltenkt.

2. ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende soverom. Relativ luftfuktighet ble målt til 57% ved ca. 20 grader.



2. ETASJE > BAD 2

Generell

- Våtrommet er underlagt forskrifter av TEK- 97.
- Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

- Bad fra byggetiden.
- Fliser på vegg, pusset og malt himling.
- Ingen dokumentasjon på membran eller tettesjikt foreligger.
- Det er utført fuktsøk med indikator uten registrering av unormal fukt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Manglende dokumentasjon på membran gir usikkerhet om utførelse. Løsningen var akseptabel etter TEK97, men oppfyller ikke dagens krav til dokumentasjon.
- Forventet teknisk levetid for våtrom er ca. 15–20 år (SINTEF Byggforsk). Badet er 16 år gammelt og har passert mer enn halve normerte levetid. Plutselige svekkelser kan oppstå selv om det ikke er registrert avvik i dag.

Tilstandsgrad:TG2. Grunnet manglende dokumentasjon og alder, selv om ingen unaturlig fukt er påvist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er registrert synlige avvik eller registrert unaturlig fukt ved overflatesøk med fuktindikator.
- Risiko for skjulte fuktskader over tid. Ved oppgradering bør membran etableres iht. dagens krav.
- Utbedring av avviket vurderes ikke som økonomisk fornuftig før eventuell totalrehabilitering



Vegg og himling

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

TEK97 hadde funksjonskrav, ikke detaljerte målekrav. Det sto at gulv i våtrom skulle ha tilstrekkelig fall mot sluk slik at vannsøl og lekkasjevann ledes bort uten å skade konstruksjonen.

- Flislagt gulv fra byggetiden. Det er etablert en dusjlist/terskel mellom dusjhjørne og øvrig baderomsgulv.

Teknisk levetid:
- Flislagte gulv med membran: ca. 15–30 år ved korrekt utførelse og normal bruk (kilde: SINTEF Byggforskserien).
- Fugemateriale og sluk krever vedlikehold underveis.
- Alder: ca. 16 år → har passert mer enn halve normerte levetid.

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 avvik:

- Det er lite fall på gulvet, og ikke tilstrekkelig til at vann ledes direkte til sluk.
- Dusjlisten hindrer fritt vann eller lekkasjevann på baderomsgulvet fra å nå sluket i dusjsone.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv under dørterskel er mindre enn 25 mm, noe som er under anbefalt nivå for å hindre vannskader ved lekkasje.

Tilstandsgrad: TG2 Grunnet svakt fall, hindring av vannavrenning til sluk, lav høydeforskjell og aldersbetraktning på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Avviket med tettelist rundt dusj medfører økt risiko for at vann kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje, selv om det ikke er noen umiddelbar konsekvens.
- Det bør vurderes på kort sikt før evt. totalrehabilitering å lage hull i terskelhindring rundt dusjsone som er tilstrekkelig stor til å lede evt. lekkasjevann til sluk.
- Økt sannsynlighet for svekkelser i fuger, membran og slukdetaljer grunnet alder,
selv om ingen avvik er registrert i dag.
- Ved oppgradering bør gulvet etableres med tilstrekkelig fall og uten hindringer for vannavrenning.



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er plastsluk med synlig klemring for membran i dusj.
- Utførelse er ukjent og dokumentasjon foreligger ikke.
- Tettesjikt er skjult, og takstingeniør kan ikke innestå for tettheten.
- På oppføringstidspunktet gjaldt TEK97, som krevde vanntett sjikt for å hindre lekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

Forventet levetid:
- Smøremembran ca. 15–25 år
- Banemembran ca. 20–30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det nærmer seg, eller mer enn halvparten av forventet levetid er passert på tettesjikt.
- Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir usikkerhet om tetthet.
- Ingen unormale fuktindikasjoner ved befaring, men risiko for svikt vurderes som økt.

Tilstandsgrad: TG2. Basert på alder, manglende dokumentasjon og skjulte konstruksjoner, selv om det ikke er registrert avvik ved befaring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det anbefales jevnlig visuell kontroll og oppfølging av tilstanden, da manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir økt usikkerhet om tetthet.
- Membranens levetid påvirkes av kvalitet, utførelse og bruk, og eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- For å redusere risiko og oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet fornyes, men utbedring vurderes ikke som økonomisk fornuftig før eventuell totalrehabilitering og når tiden for dette er usikker da våtrommet fungerer i dag.



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt innredning med hvite glatte skapfronter og heldekkende servant fra Duravit med ett- greps blandearmatur. Speil og lysarmatur på vegg. Gulvstående klosett. Dusjhjørne med veggmontert hodedusj og hånddusj og dusjvegger i glass og hvitlakkert stålramme med fast list mot gulv. Innfelte spotter i himling.

Tilstandsgrad 1: Sanitærutstyr og innredninger er av god kvalitet og lite preget av bruksslitasje hensyntatt etableringsår.



Servantinnredning



Dusjhjørne



Klosett

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

- Våtrommet er tilknyttet balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.
- Eier har installert fuktsensorer på bad slik at avtrekket tar unna og regulerer fukt ved dusjing/ forhøyet fukt i rommet.

Tilstandsgrad: TG1. Ventilasjon virker å fungere som tiltenkt.

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende soverom. Relativ luftfuktighet ble målt til 57% ved ca. 20 grader.

Tilstandsrapport



Hulltaking

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

- Romslig kjøkken med kjøkkenøy i tidsmessig design.
- Innredning med hvite fyllingsfronter. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- fryseskap. Granitt benkeplater med underlimt stålkum og ett- greps blandearmatur og toppmontert keramisk koketopp. Integrert avtrekksvifte i overskap. Belysning under overskap. Granitt "backsplash" plate på vegg i mellom under- og overskap.

- Kjøkken har normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.
- Det ble installert ny stekeovn i 2021.
- Det ble montert komfyrvakt i 2021 iht. forskrift.

Mindre avvik:
- Det er ikke montert lekkasjesikring i forbindelse med røropplegg og oppvaskmaskin. Dette var ikke et krav på byggetidspunktet, da krav om lekkasjesikring kom i TEK10.

Tilstandsgrad: TG1. Ingen større avvik påvist. Normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.

Anbefaling:
- Det bør etableres lekkasjesikring for å forhindre vannskader ved evt. lekkasje.



Kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

- Mekanisk avtrekksvifte i overskap.
- Ventilatoren fungerer som tiltenkt, har normal kapasitet og ingen vesentlige avvik. - Installasjonen er korrekt med utkast til det fri.
- Eier opplyser at ventilator fungerer som tiltenkt.
- Selv om komponenten er velfungerende, er den nær forventet teknisk levetid (10–15 år).

Tilstandsgrad: TG1. Ventilatoren fungerer som tiltenkt. Ingen synlige avvik påvist på befaringen.

Forbehold:
- Det må påregnes økt sannsynlighet for feil eller behov for utskifting på grunn av alder.



Utkast på vegg



Skjult avtrekksvifte i overskap.

1. ETASJE > PANTRY/ GROVKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredning med tilsvarende innredning og overflater som på hovedkjøkken.
- Underlimt stålkum i granittbenk med ett- greps blandearmatur.
- Vinskap under benk. Overskap med underliggende belysning.

- Rommet har fått nytt flislagt gulv med varmekabler i 2022 i forbindelse med rehabilitering av en vannskade utløst av vaskemaskin som opprinnelig var etablert i rommet (forsikringsutbetaling).
- Rommet var tidligere bygget som våtrom, dette er det ikke i dag etter ny oppbygging av rommet etter vannlekkasjen, og vaskemaskin ble flyttet til bad i u. etg. Endringen er ikke byggemeldingspliktig.

- Det er montert lekkasjesikring i forbindelse med røropplegg under kum iht. forskrift i dag.

Tilstandsgrad: TG1. Ingen større avvik påvist. Normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.



Pantry/ grovkjøkken med utgang terreng



Vinskap under benk



Underlimt utslagskum i granitt benkeplate

1. ETASJE > PANTRY/ GROVKJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

- Rommet er del av boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

- Toalettrom med vegghengt Duravit servant og ett- greps Vola blandebatteri og gulvmontert Duravit klosett. Veggbelysning.
- Pusset og malte vegger og himling. Gulv med eikeparkett.

- Normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.
Tilstandsgrad: TG1. Ingen nevneverdige avvik påvist ved befaringen.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

- Det er etablert vanninstallasjon med rør- i rørskap i vegg i pantry. Drensløsning i skap med utkast i bad i u. etg. i flg. eier. Løsningen overoppfyller kravene i TEK97 som gjaldt ved byggetidspunktet.
- Vanninstallasjonen er supplert med kobberrør og overgangsordninger til armaturer.
- Det meste av røropplegget er skjult i konstruksjoner og lar seg ikke besiktige utover tilgjengelige punkter.
- Ingen avvik er registrert, og anlegget fungerer som tiltenkt.

Tilstandsgrad: TG1. Ingen nevneverdige avvik registrert på befaringen.

Forbehold:
- Anlegget er fra 2009 og har normal aldring. Selv om rør-i-rør-systemer har lang forventet levetid (30–50 år) og kobberrør mye lenger ved rett montering og bruk, må det påregnes at enkelte komponenter som pakninger og koblinger kan kreve vedlikehold eller utskifting over tid.

Tilstandsrapport



Rør under servant toalettrom



Rør. rørskap i vegg i pantry



Rør under kjøkkenkum



Kobberrør hovedinntak og stoppekran i u. etg. bad

TG 1 Avløpsrør

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE). Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken, servantskap på våtrom og toalettrom. Det er registrert bunnledning/soil i støpejern.
Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg i bygget, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

- Forventet teknisk levetid for plastbaserte avløpsrør er ca. 25–50 år ved korrekt prosjektering, montering og normal bruk. Støpejern har normalt lang levetid.

- Det meste av røropplegget er skjult og lar seg ikke besiktige utover tilgjengelige punkter. Selv om anlegget vurderes som velfungerende, må det påregnes at enkelte komponenter kan kreve vedlikehold eller utskifting over tid.

Tilstandsgrad TG1:
- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.



Avløpsrør under kjøkkenkum



Antatt hovedledning/ soil og bunnledning i u. etg.

TG 1 Ventilasjon

- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner montert i sluse. Eier skiftet ut aggregatet i 2021, og kontrollerte samtidig vent. rør og fikk regulert og optimalisert trykkforholdene. Det ble også installert fuktsensorer på bad slik at avtrekket tar unna og regulerer fukt ved dusjing/ forhøyet fukt i rommet. Dette forhindrer kondens og bidrar til et godt innemiljø. Videre ble det ved oppgraderingen installert utstyr for frikjølingsmodus som kan gi noe avkjøling under gitte temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Aggregat i sluse



Digitalt styringsdisplay.



Nyere fuktsensorer montert i våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produksjonsår 2007, plassert på bad i underetasje.
- Nyere ekspansjonskar er montert for å regulere trykket i vannsystemet.
- Det ble uført visuell kontroll og enkel funksjonsprøving.
- Berederen fungerer som tiltenkt, og det er ikke registrert lekkasjer eller synlige skader.

Mindre avvik:
- Krav om fast elektrisk tilkobling til varmtvannsberedere ble innført i 2010 for beredere med effekt over 2000 W, og justert i 2014 til 1500 W. Dette gjelder kun nye installasjoner eller større endringer og har ikke tilbakevirkende kraft. Begrunnelsen er å redusere risiko for varmgang og brann ved stikkontakt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Berederen har normal aldring hensyntatt produksjonsåret.
- Forventet teknisk levetid for varmtvannsberedere er ca. 15–20 år ved normal bruk (kilde: SINTEF Byggforsk). Berederen er derfor nær slutten av forventet levetid, og risiko for lekkasje eller driftsstans øker med alder.

Tilstandsgrad: TG2. Grunnet alder og økt risiko for svikt, selv om funksjonen er intakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens da berederen fungerer i dag, men restlevetiden er usikker og skader kan plutselig oppstå.



Bereder montert i bad u. etg



Ekspansjonskar

TG 1 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.

Tilstandsrapport

- Sikringsskap med aut. sikringer og kursoversikt fra fra byggeåret.
- Det foreligger El. kontroll av bolig utført av Wethal el- fag as datert 08.10.25. Eier har opplyst at alle avvik er lukket. Dette er ikke videre kontrollert av takstingeniør.
- Videre er det opplyst at innmaten til dimmerne i hovedetasjen er byttet til LED lys dimmere.

Tilstandsgrad: TG1. Grunnet el. kontroll i år, hvor eier bekrefter at alle avvik er lukket.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger ikke Samsvarserklæring for opprinnelige byggeår, men eier har fremvist Samsvarserklæringer for arbeider utført i deres eietid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

- Takstingeniør er ikke el. sertifisert og har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
- Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.



Sikringsskap med aut. sikringer og kursoversikt fra fra byggeåret

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

- Det er brannslukningsapparat i boligen, dersom det er eldre enn 10 år må det byttes.
- Røykvarslere og utstyr er ikke funksjonstestet av takstingeniør.
- Det oppfordres på det sterkeste på generelt grunnlag å gå igjennom branntekniske forhold i boligen i forbindelse med overtagelse av brukt bolig.
- Forskrift om brannforebygging sier at eier har ansvar for å oppgradere alle eldre bygg til minst Byggeforskrift 1985 (Byggeforskrift 1985 ble vedtatt 15. november 1984) eller senere byggeregler.

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?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei I flg. eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

- Det er ukjent byggegrunn, da den er skjult.
- Det ble ikke registrert setninger i byggets bærende konstruksjoner, noe som kan indikere fast grunn. Dog lar ikke dette seg verifisere uten undersøkelser som ligger utenfor en takstingeniørs mandat iht. NS3600. Forøvrig vises det til pkt. "Terrengforhold".

Tilstandsgrad: Det settes ikke TG for byggegrunn iht. NS3600.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Grunnlag:
- Visuell kontroll av tilgjengelige flater.
- Opplysninger fra eier: Ingen fuktproblemer.
- Drenering og fuktsikring skjult under terreng, ingen dokumentasjon foreligger.
- Påvist aquadrain foran garasje og overvannskum.

Observasjoner:
- Ingen symptomer på sviktende drenering eller fuktsikring.
- Ingen tegn til fukt (misfarging, lukt, saltutslag, mugg).

Normativ levetid
- Drenering: ca. 50–60 år.
- Fuktsikring: tilsvarende, avhengig av utførelse.

Usikkerhet / mindre avvik:
- Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir økt usikkerhet.
- Knotteplast uten klemlist observert ved hjørne på nedkjøring til garasje.
- Overvann fra terreng ledes langs grunnmur via pukket bed på tre sider – ikke anbefalt løsning i dag (henvises til pkt. «terrengforhold»).

Anbefalte tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
- Følg med på fuktindikasjoner ved fremtidige tilstandsanalyser.
- Vurder kamerainspeksjon av drensrør.
- Forbedre terrengfall og overvannshåndtering slik at vann ledes bort fra grunnmur.
- Etterse og eventuelt komplettere klemlist på knotteplast for bedre tetting.

Tilstandsgrad:TG1 grunnet alder. Ingen symptomer på svikt.



Drensmasser langsmed grunnmur



Drensmasser langsmed yttervegg på altan



Aquadrain og overløpskum i nedkjørsel til garasje

TG 1 Grunnmur og fundamenter

- Bygningen har grunnmur i betong fra byggetiden.
- Fundamentene er skjult, men antatt utført i betong.

Tilstandsgrad: TG1. Ingen synlig avvik registrert.

Forbehold:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på skjulte konstruksjoner og nærmere undersøkelser er ikke mulig.

TG 1 Forstøtningsmurer

- Det er etablert flere forstøtningsmurer i naturstein rundt boligen fra byggeåret.
- Ingen større avvik påvist.
- Det er etablert en murt skjermvegg i forbindelse med nabohage mot vest, denne vurderes som del av fellesareal og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad: TG1. Aldersrelatert, ingen nevneverdige avvik registrert.



Natursteinsmur mot øst

Tilstandsrapport



Natursteinsmur ved entré



Natursteinsmur mot sydvest i forbindelse med nedkjøring til garasje



Mur mot nabo. Antatt felleseie.

TG 2 Terrengforhold

- Terrenget rundt boligen er flatt på tre sider og skrånende i nedkjørsel til garasje.
- Flatt terreng rundt hoveddelen av boligen er ikke i samsvar med forskriftens anbefaling om fall bort fra grunnmur (minimum 1:50 i 3 meters bredde).
- Det er etablert drenerende masser langs grunnmur helt opp til synlig terreng, som leder overvann ned i grunnen langsmed grunnmuren.
- Takvann føres via utvendige nedløp til eget steinfang i terreng, slik at det ikke belaster grunnmuren.
- Befaring ble utført i lett regnvær, og ingen vannansamlinger ble observert. Eier opplyser at det heller ikke har vært registrert vannansamlinger tidligere.
- Kapasitet og løsning på skjult overvannshåndteringsprinsipp og drenering kan ikke vurderes videre av takstingeniøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Manglende fall på terreng rundt hoveddelen av boligen gir økt risiko for at overflatevann kan infiltrere langs grunnmur ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
- Drenerende masser reduserer risiko, men er normalt sett ikke en fullgod erstatning for forskriftsmessig fall.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende fall og usikkerhet om dreneringskapasitet da denne er skjult, selv om ingen vannansamlinger er observert eller fuktindikasjoner er påvist ved innvendig grunnmur i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er påvist fuktsymptomer relatert til avviket.
- På generelt grunnlag anbefales etablering av fall på terreng bort fra grunnmur iht. forskrift (minimum 1:50 i 3 meters bredde). Manglende fall kan over tid gi økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem, med risiko for fuktskader i kjeller eller underetasje dersom drenering svikter.



Nedkjørsel til garasje med overvannskum



Flatt terreng rundt boligen med drenerende pyntestein langsmed grunnmur

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapport

- Ledningene ligger under terreng og er skjult.
- Det foreligger ingen dokumentasjon, og videre undersøkelser er ikke mulig.
- Ingen synlige avvik registrert.
- Eier opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt.
- Utførelsen er ansvarsbelagt, og ferdigattest foreligger.
- Skjulte ledninger gir alltid usikkerhet om tilstand.

Tilstandsgrad: TG IU (Ikke undersøkt) – Det kan være under sameiets ansvar, men ansvarsforhold er ikke opplyst takstingeniør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

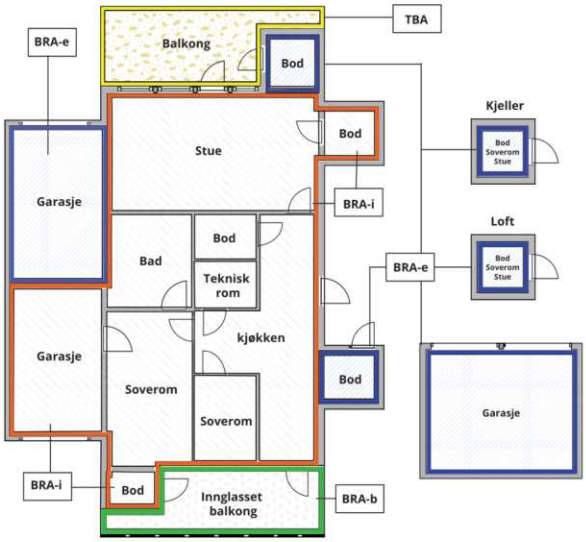
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	30			30	
1. etasje	59			59	39
2. etasje	59			59	
Underetasje 2. Fellesareal bod.		8		8	
SUM	**148**	**8**			**39**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré med trapp, stue, bad, gang/ sluse til garasje	Garasje	
1. etasje	Stue/kjøkken, pantry/ grovkjøkken, toalettrom, trapperom		
2. etasje	Bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3 med "walk through" garderobe, gang med trapperom		
Underetasje 2. Fellesareal bod.		Bod	

Kommentar

- TBA areal er henholdsvis altan 12m² og markterrasse 27 m².
- BRA- e areal er bod i fellesgarasje 8 m².

- Underetasje 2. Bod i fellesareal disponeres eksklusivt.
- Parkeringsareal i fellesgarasje som disponeres av boligen er ca. 26 BRA med takhøyde ca. 268 cm. Dette arealet medregnes ikke i arealberegningen for boligen grunnet at parkeringsarealet er del av et åpent felles garasjeanlegg.

- Denne boligen har verifisert areal. Arealet er beregnet av Bo3d med 3D-laserskanner fra Leica som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
- I forhold til plantegningens areal pr. rom så er boenhetens totale areal alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale areal også inneholder arealene for innvendige vegger og ofte skjulte sjakter.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt med håndholdt lasermåler og kan avvike noe.
- Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler vil mindre avvik forekomme.
- Seksjonsbegjæring og/ eller tinglyste dokumenter er ikke fremvist eller vurdert.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent har påvist at tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan ved noen boligselskaper omdisponeres og dette kan da påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Underetasjen inneholder et innredet rom som i byggesaken er beskrevet som «hobbyrom». Hobbyrom defineres normalt som tilleggsdel og er som regel ikke godkjent for varig opphold. Rommet vurderes å ha tilstrekkelig dagslys, rømningsmulighet og takhøyde (246 cm) i henhold til forventede krav. Rommet fremstår som potensielt tilrettelagt for varig opphold. Det presiseres at takstingeniørens vurdering kun gjelder de fysiske forholdene og ikke er juridisk bindende. Takstingeniøren har ingen myndighet til å godkjenne evt. behov for bruksendring og kan ikke holdes ansvarlig for utfallet av eventuell søknad til kommunen, som alene har kompetanse til å avgjøre dette.

- Ferdigattest utstedt 24.04.2012. Tiltak tomannsbolig/ rekkehus.
(Boligen er registrert som en horisontaldelt tomannsbolig hos Plan- og bygningsetaten, samt i andre eiendomsregistere. Dette antas grunnet at seksjon 1 og 2 er tilknyttet horisontalt under terreng med felles garasjeanlegg, og hvor begge seksjonene ble byggemeldt som én tomannsbolig. Takstingeniør har valgt å benevne boligen som en enebolig da den oppleves som én separat frittstående boenhet.)

Søknaden om Rammetillatelse ble innsendt i 2005 og bygningen er derfor underlagt forskrifter av TEK- 97 med senere oppdateringer.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Ommund Liland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	470		1	1508 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Åsjordet 7 C

Hjemmelshaver
Rasmussen Anna Christine, Liland Ommund

Kommentar
- Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt og det kan være avvik fra det takstingeniøren har fått av informasjon og det som kommer frem i egenerklæringen. Det anbefales å sette seg nøye inn i egenerklæringen .	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier muntlig på befaring, samt i mailkorrespondanse.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		- Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Byggesaksarkiv i Plan- og bygningsetaten.	16.11.2025	Gjennomgang av byggesak på eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/MB2569

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Andre bilder



P. plass for to biler med lagringskapasitet i felles garasjeanlegg



Romslig adkomst til felles garasje

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ommund Liland	Anna Christine Rasmussen

Gateadresse
Åsjordet 7 C

Poststed	Postnr
OSLO	0381

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB / Fremtind

Polise/avtalenr.: 23677285

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 186251002

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det oppstod en vannskade på tidligere grovkjøkken i 2021. Skaden ble utbedret av forsikringsselskapet i 2021. Det tidligere grovkjøkkenet er etter rehabiliteringen ikke kategorisert som våtrom.

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

Svar: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Forsikringsselskapets entreprenør gjennomførte kontroll på vann og avløp for å lokalisere vannskaden på tidligere grovkjøkken.

Arbeid utført av: DNB / Fremtind

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

Beskrivelse: Det har vært tilfeller av vanninntregning ved mye nedbør i forbindelse med trappenedløp i fellesarealet og en i bod tilhørende Åsjordet 7A, i fellesgarasjen.

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

Beskrivelse: Det har vært observersjoner av maur tidlig på våren ved kjøkkenområdet. Det er ikke observert maur innendørs siden 2022. Det har ikke forårsaket noen skade.

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: Samtlige arbeid vi har fått utført på el-anlegget er dokumentert i boligmappa. Vi har primært brukt Wethal som vår faste elektriker.

Arbeid utført av: Wethal Elektroentreprenør 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: Wethal gjennomførte i 2025 en NEK 405-2-2 kontroll av det elektriske anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladeboks som tilhører seksjonen ble installert i 2019.

Document reference: 186251002

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble byttet terrassebord sommeren 2025.

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

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

Beskrivelse	Naboeiendommene Åsjordet 9-11-13 er kjøpt opp av en utbygger. Oslo kommune ved plan og bygg har ikke anbefalt planforslaget. For mer informasjon se saksnummer hos plan og bygg i Oslo kommune: 2025/06906

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

Beskrivelse	Det ble utarbeidet en skaderapport på oppdrag fra forsikringsselskapet ifm den nevnte vannlekkasjen i 2021.

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

Beskrivelse	Det er et forslag om å male sameiets bygninger i 2026/27, noe som vil kunne medføre økte kostnader

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	Tidligere eier har opplyst om at nabohuset 7B har hatt innslag av maur om våren. Nabo observerte i 2024 smågnagere i fellesarealet til sameiet. Det ble satt ut giftstasjoner rundt hele eiendommen og vi har ikke observert smågnageraktivitet eller skader forårsaket av smågnagerne.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251002

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: 186251002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ommund Liland	98f879830355469688068 93955340bceb8bdb8f6	12.03.2026 21:10:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Christine Rasmussen	cc7ec899840e7b3a1645f 6e49ce4d34eb579a3aa	12.03.2026 21:11:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186251002

→ 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

Allé Eiendomsmegling AS
E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Åsjordet 7**

12.03.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.03.2026

Boligselskap:	Åsjordet 7
Organisasjonsnr:	995 667 355
Gnr./bnr:	28 / 470
Eier(e):	Ommund Liland / Anna Christine Rasmussen
Seksjonsnr:	1
Adresse:	Åsjordet 7C, 0381 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/aasjordet7
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/beta/companies/aasjordet7/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	IF Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP471645.13.1
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Forretningsfører har ikke mottatt informasjon om fordeling av parkeringsplasser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.097,– pr. md.
Internett Telia	kr 360,– pr. md.
Totale felleskostnader	kr 5.457,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 78 430	kr 0

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtedato: **26.05.2025**
Møtetidspunkt: **19:30**
Sted: **TBD**

SAKSLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. **3000**,-.
   Godtgjørelse vil være i form av et gavekort på 1000 kroner per styremedlem.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Ommund ønsker å trekke seg fra styret.

6. **INNKOMNE FORSLAG**

6.1 [Overskrift sak]

Forslagstiller:

[Styret/ seksjonseier PEDER ÅS]

Saksgrunnlag:

[Saksgrunnlag settes inn her]

Forslag til vedtak:

[Forslag til vedtak settes inn her. Foreligger ikke forslag til vedtak skrives «Ingen forslag til vedtak»].

Styrets innstilling/vurdering:

[Styrets innstilling til vedtak settes inn her]

Oslo, 26.05.2025

Styret i Åsjordet 7

Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: Åsjordet 7

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

---------- ----------
Signatur Sted, dato

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Åsjordet 7

Møtedato:	26.05.2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:30
Møtested:	Espen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Espen Grimstvedt foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Ommund Liland foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Knut Hauge foreslått.

Vedtak: Godkjent enstemmig

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
3 eiere
0 fullmakter

3 antall stemmeberettigede *(eiere + fullmakter)*

Vedtak: Godkjent enstemmig

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent enstemmig

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent enstemmig

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret i form av gavekort på kr. 1000 per styremedlem for den gjennomførte styreperioden.

Vedtak: Enstemmig godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Espen Grimstvedt ble foreslått som styreleder for 1 år.

Vedtak:

Godkjent enstemmig

5.2. Valg av styremedlemmer

Knut Hauge ble foreslått som styremedlem for 2 år.

..... ble foreslått som styremedlem for ..... år.

..... ble foreslått som styremedlem for ..... år.

Vedtak:

Godkjent enstemmig

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Espen Grimstvedt	Valgt til: 2026
Styremedlem :	Knut Hauge	Valgt til: 2027
Styremedlem :	Jon Magne Tennebø Fure	Valgt til: 2026

6. Innkomne forslag

Ingen saker er blitt meldt

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:

.....
(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

Espen Grimstvedt

Protokollvitne:

.....
(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

Knut Hauge

Styrets årsberetning 2024
Åsjordet 7
(Organisasjonsnummer 995 667 355)

Åsjordet 7 er et eierseksjonssameie beliggende i Oslo kommune. Sameiet består av 6 eierseksjoner.

1. Tillitsvalgte

Styret ble valgt i ordinær generalforsamling den 06.06.2024 og består av følgende personer:

Styreleder:	Espen Grimstvedt
Styremedlem:	Ommund Liland
Styremedlem:	Jon Mangne Fure

Styret har avholdt 2 møter i 2024 og 1 møte så langt i 2023.

2. Overdragelser og utleie

Ingen overdragelser i løpet av 2024
Utleie av U0202 fra Peter P. Rohan, utleid til Jakob Jøsok

3. Forretningsførsel

Forretningsførselen for 2024 ble utført av Solibo AS.
Egenkapitalen per 31.12.24 var 323 675 kr.

4. Utførte tiltak

i. <u>Utbedring Tak 7B</u>

Grunnet støy fra taket i 7B ble det i 2022 opprettet en styresak om befaring og utbedring. Taket ble befart av entreprenøren Rune Edvardsen AS, og den antatte feilen ble funnet. Taket ble utbedret 2. kvartal 2024.

5. Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 667 355, og ligger i bydel Ullern i Oslo. Sameiet består av 6 seksjoner. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Oslo, 15.05.2025

Espen Grimstvedt	Ommund Liland	Jon Magne T. Fure
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap 2024

for

Åsjordet 7

Orgnr: 995 919 265

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**334 734**	**250 989**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-11 059	81 267
Endring av egenkapital	0	2 478
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-11 059**	**83 745**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**323 675**	**334 734**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	337 493	358 350
Kortsiktig gjeld	13 818	23 616
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**323 675**	**334 734**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	272 400	240 000	0	273 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**272 400**	**240 000**	**0**	**273 400**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	3 000	0	0	0
Forsikring		56 078	48 398	0	61 700
Forretningsførsel		33 333	24 974	0	34 500
Kommunale avgifter		28 175	25 864	0	32 800
Energi/fyring		24 512	20 247	0	24 400
Kabel-TV/internett		32 253	0	0	33 400
Vedlikehold	4	84 472	33 508	0	60 000
Andre driftskostnader	5	33 057	9 925	0	26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**294 881**	**162 916**	**0**	**272 800**
DRIFTSRESULTAT		**-22 481**	**77 084**	**0**	**600**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		11 422	4 619	0	0
Finanskostnader		0	436	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-11 422**	**-4 183**	**0**	**0**
Resultat		**-11 059**	**81 267**	**0**	**600**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	6	-11 059	81 267		
SUM DISPONERING		**-11 059**	**81 267**		

Signert 15-05-2025 06:07:06 UTC Oneflow ID 10736077 Page 2 / 6

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-8 134	-7 536
Forskuddsbetalte kostnader	**7**	56 002	23 506
Bankinnskudd		289 624	342 380
SUM OMLØPSMIDLER		**337 493**	**358 350**
SUM EIENDELER		**337 493**	**358 350**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**6**	323 675	334 734
SUM EGENKAPITAL		**323 675**	**334 734**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 818	416
Eiendomskatt		0	25 200
Annen kortsiktig gjeld		-2 000	-2 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**13 818**	**23 616**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**337 493**	**358 350**

Signert 15-05-2025 06:07:06 UTC Oneflow ID 10736077 Page 3 / 6

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Signert 15-05-2025 06:07:06 UTC Oneflow ID 10736077 Page 4 / 6

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	240 000
Kabel-TV/Internett	32 400
Sum innkrevde felleskostnader	**272 400**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Gave til ansatte, fradragsberettiget	3 000
Sum personalkostnader	**3 000**

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	45 875
Vedlikehold VVS	6 449
Vedlikehold elektro	24 495
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	7 653
Sum vedlikehold	**84 472**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	6 625
Snøbrøyting/gressklipping	3 831
Juridisk bistand	15 950
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 651
Sum andre driftskostnader	**33 057**

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	334 734
Overført til/fra egenkapital	-11 059
Opptjent egenkapital 31.12	**323 675**

NOTE 7 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	25 031
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	8 273
Andre forskuddsbetalte kostnader	22 698
Sum forskuddsbetalte kostnader	**56 002**

✔ Signert 15-05-2025 06:07:06 UTC Oneflow ID 10736077 Page 5 / 6

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

ÅSJORDET 7 995667355 Norge

Signert med Norsk BankID

13-05-2025 09:54:11 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Espen Grimstvedt
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-794811

Espen Grimstvedt
Styreleder
espen.grimstvedt@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.212.95.240

Signert med Norsk BankID

15-05-2025 06:07:06 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon Magne Tennebø Fure
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5993-4-2590549

Jon Magne Tennebø Fure
Styremedlem
jmfure@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 185.127.100.1

Signert med Norsk BankID

12-05-2025 13:02:27 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Ommund Liland
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-455957

Ommund Liland
Styremedlem
ommund.liland@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.47.147

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ÅSJORDET 7

Vedtatt i sameiermøte
Den 02.05.2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31.

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Åsjordet 7, og har gårdsnummer 28 og bruksnummer 470 i Oslo kommune. Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23.09.2009.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Eierstruktur

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Denne lyder som følger:
Seksjon 1: 169/829
Seksjon 2: 191/829
Seksjon 3: 28/829
Seksjon 4: 89/829
Seksjon 5: 181/829
Seksjon 6: 171/829

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

Det parkmessige areal foran 7a, 7b og 7c med naturmur og beplantninger skal opprettholdes og vedlikeholdes av fellesskapet.

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

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Fasade/vertikale flater på balkonger og terrasser vil bli vedlikeholdt av sameiet. Eksempel maling vegger på terrasser.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Unntak fra fordeling etter sameiebrøk er påkostninger og vedlikehold knyttet til garasjeanlegg. Denne type påkostninger fordeles etter antall garasjeplasser seksjonen disponerer.

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

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

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

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

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

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Monrad Hansen & Hokholt
Josefinegate 29
0351 OSLO

Dato: 24.04.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506684-127 Saksbeh: Camilla Sunde | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ÅSJORDET 7	Eiendom:	28/470/0/0
Tiltakshaver:	Monrad Hansen & Hokholt	Adresse:	Josefinegate 29, 0351 OSLO
Søker:	Hokholt arkitekter	Adresse:	Josefinesgate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ÅSJORDET 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

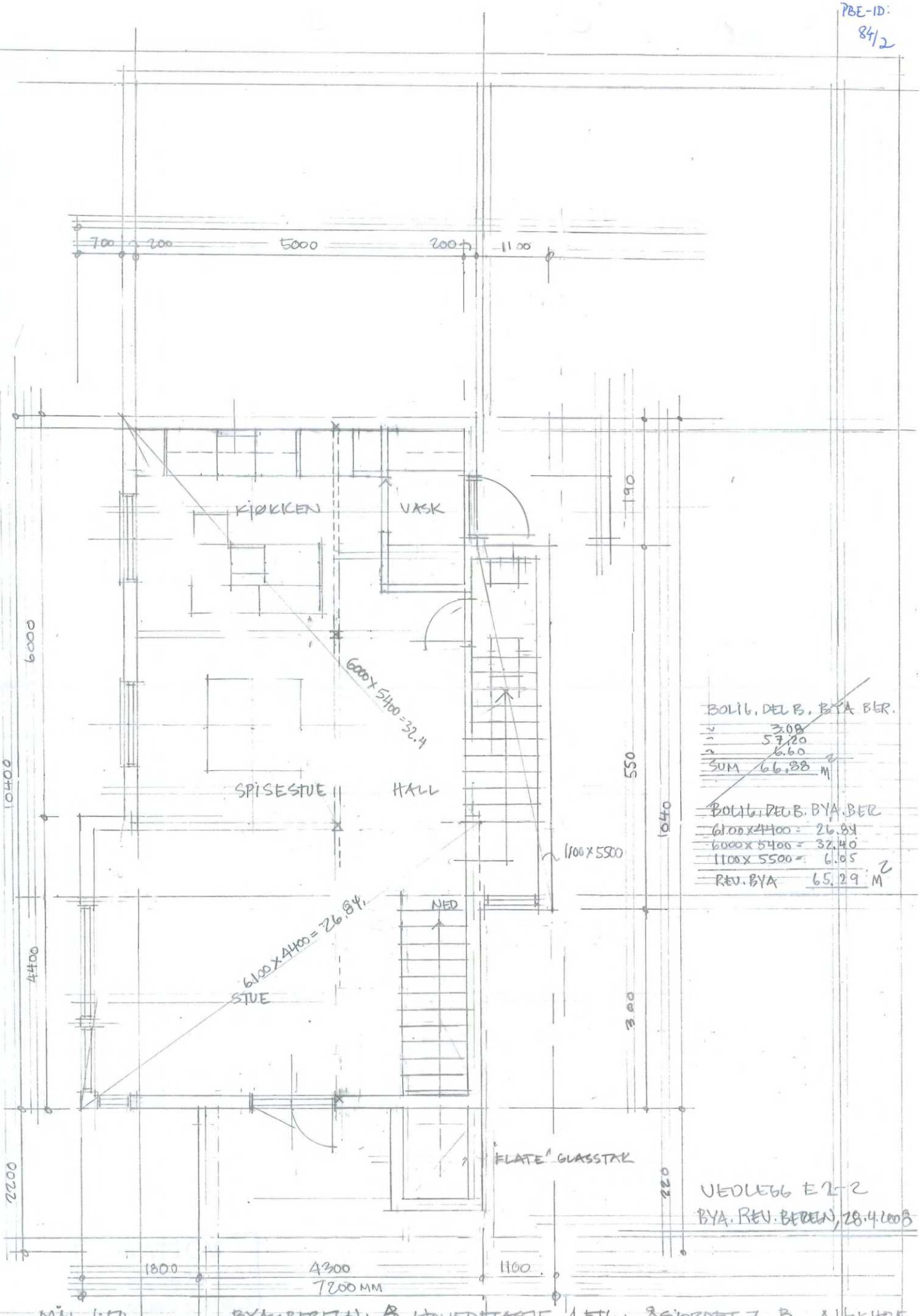
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.04.2012 av:

Camilla Sunde - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Hokholt arkitekter, Josefinesgate 29, 0351 OSLO

PBE-ID:
84/2



BOLIG. DEL B. BYA BER.

½	3.08
1	57.20
2	6.60
SUM	66,88 M²

BOLIG. DEL B. BYA. BER

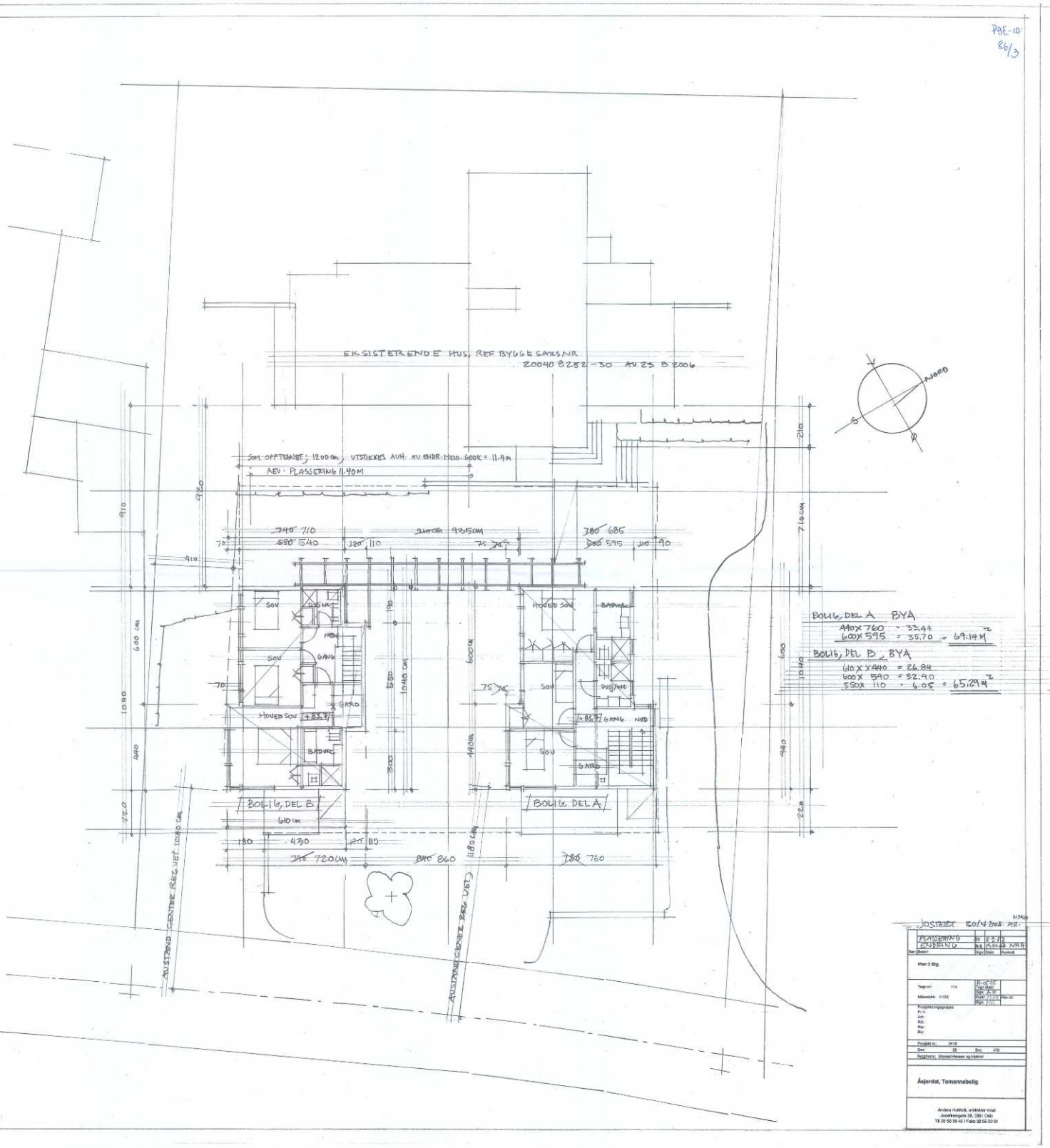
6100 x 4400 =	26.84
6000 x 5400 =	32.40
1100 x 5500 =	6.05
REV. BYA	65.29 M²

VEDLEGG E 2-2
BYA. REV. BEREGN, 28.4.2003

MÅL 1:50

BYA-BEREGN; B HOVEDETASJE, 1. ETG. ÅSPRODET 7. B A. HOKHOLT

PBE-10
86/3



BOLIG, DEL A BYA
410 x 760 = 32.44
600 x 595 = 35.70 = 69.14 M²

BOLIG, DEL B BYA
610 x 440 = 26.84
600 x 540 = 32.40
550 x 110 = 6.05 = 65.29 M²

JOSTEIGT 20/4 2012 AH

PLASSERING	08.12.09		
ENDRING	23.8.06	NMH	
Rev./Endr:	Dag/Dato:	Kontroll:	

Plan 2 Etg.

Tegn.nr: 114
Målestokk: 1:100
B-05-05
Dato: 08.12.09
Kontr.: 23.8.06
Rev.nr:
Dag/r.: 7.7.05

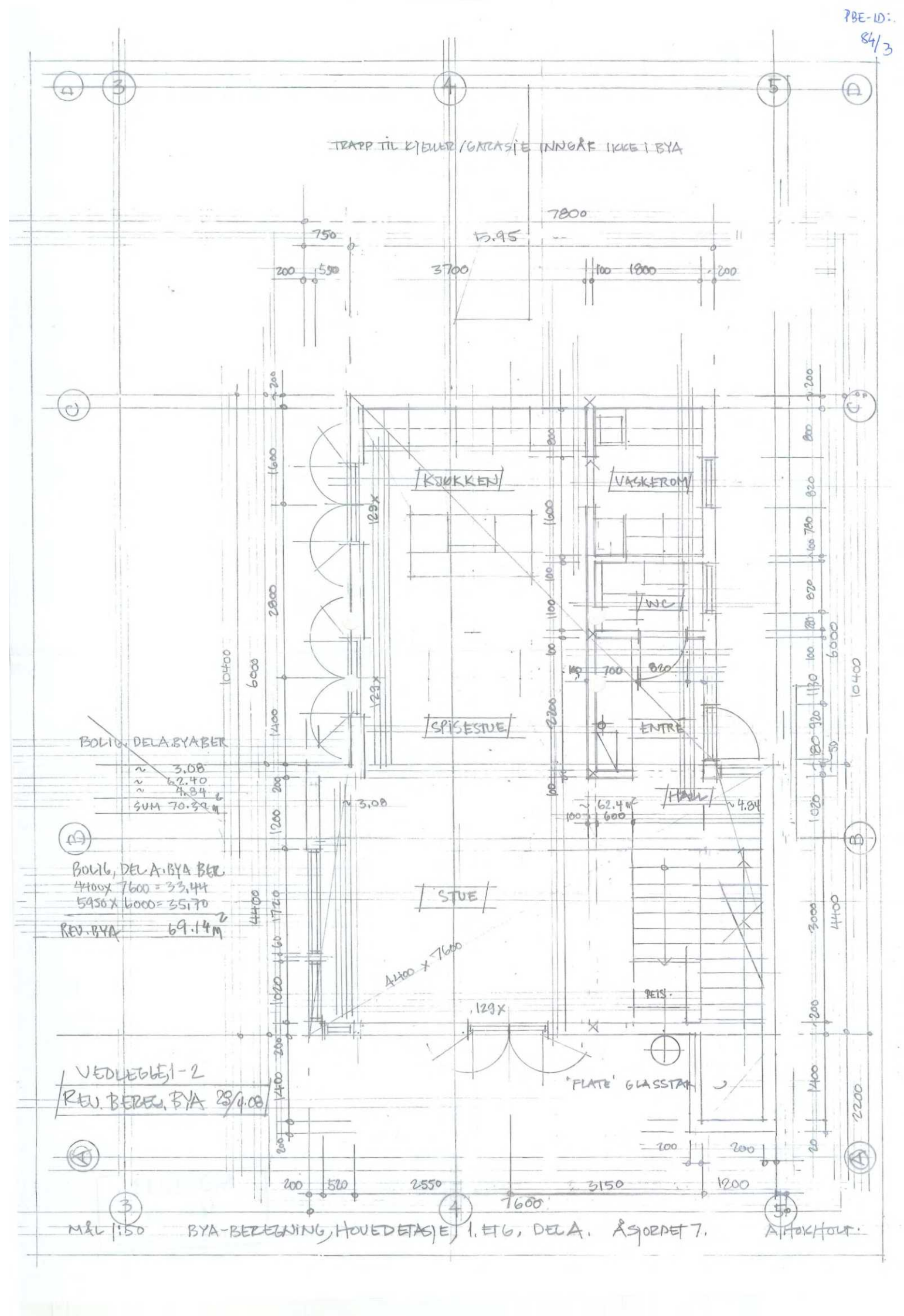
Prosjekteringsgruppe:
R.I.:
Ark:
Rib:
Rie:
Riv:

Prosjekt nr: 0418
Gnr: 29 Bnr: 429
Registrert: Monrad Hansen og Halmrast

Åsjordet, Tomannsbolig

Arnkjell Halmrast, arkitekter mnal
Josefinesgate 39, 0351 Oslo
Tlf 22 69 59 40 / Faks 22 56 50 81

PBE-LD:
84/3



MÅL 1:50 BYA-BEREGNING, HOVEDETASJE, 1. ETG, DELA. ÅSJORDET 7. A. HOKHOLT.


SNITT ADKOMSTVEI GRENSELINJER
TOTALE MÅL 2490cm
410 cm
BYGGELINJE
TOTALE NEU 1790 cm
TERRASSEMUR MOT NABO TIL GARASJE
BILOPPSTILLINGSPLASS FOR 10 STK BILER
+78.0
ETABLERT BILOPPSTILLINGSPLASS FOR INNKJØRSEL TIL GARASJE
350cm
HAGEREDSKAP
LEK/HOBBY
+78.05
INNKJØRING
ENTRE
OPP
+78.5
SIKTLINJE
STØTTEMUR
+81.0
+80.0
+79.0
INNKJØRING TIL GARASJE FLYTTET
2260 cm
180
+79.0
+80.0
520 cm
700 cm
260
260
260
KJELLERSTUE
+78.05
SPORTS- OG LAGERROM/BOD
A = 40 M²
TEKN. INNDELING LAGERROM
+81.5
+80.5
+81.0
+80.6
GANGVEI / GRUSPLATE
+80.0
+80.5
2 STØTTEMUR +60cm
IX WESTEPARKERING
TERRASSE MUR - UTVIDET GRENSELINJE PER AVTALE MED GRANNEN
410 cm
REG. BYGGELINJE MOT NABO GRENSE
+80.0
+81.0
S-2321
S-2321
SNITT ADKOMSTVEI GRENSELINJER
+80.0
ENDR. SØKNAD Rammetill. 11/05-07.
PBE-ID: 42/5
28/470
Plan Sokkel / Garasje
Åsjordet, Tomannsbolig
Anders Holtvolt, arkitekter mnal
Josefinesgate 39, 0351 Oslo
Tlf 22 56 93 45 / Faks 22 56 50 01

Returneres etter tinglysing til

Løvenskioldsgt. 23, 0260 OSLO
Advokat Johnsen
Eiendomsmegling AS
Org.nr. 989 041 142
Tlf. 23 13 69 69 - Fax 23 13 69 79

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	28	470		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
110949 [redacted]	ELLEN ORMANN	1/3
091154 [redacted]	BENTE ORMANN JESS	1/3
250387 [redacted]	JEAN ORMANN	1/9
130789 [redacted]	BROR ORMANN	1/9
020293 [redacted]	BRAGE OTTO ORMANN	1/9

Rettet opp etter avtale med Gina Monrad-Hansen 1/9-09

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	169	BG	13				25			
2	B	191	BG	14				26			
3	B	28	G	15				27			
4	B	89	BG	16				28			
5	B	181	BG	17				29			
6	B	171	BG	18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
37				49			
38				50			
39				51			
40				52			
41				53			
42				54			
43				55			
44				56			
45				57			
46				58			
47				59			
48				60			

Doknr: 705413 Tinglyst: 23.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

829 Sum tellere: 829 = nevner: 829

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Oslo overformynderi
for
Susanne Jie
BENTE ALVESTAD
OVERFORMYNDER
Saksbehandler i fellesskapssaken.
Oslo, 13/8-09

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
~~eller~~ og
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

Rettet opp etter avtale med Gina Monrad-Hansen 1/9-09

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Østenås 31/3 - 09. Oslo 27/3-09	Ellen Ormann ELLEN ORMANN Jeg samtykker til tinglysningen LARS OLE LIVENSEN	ikke.

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

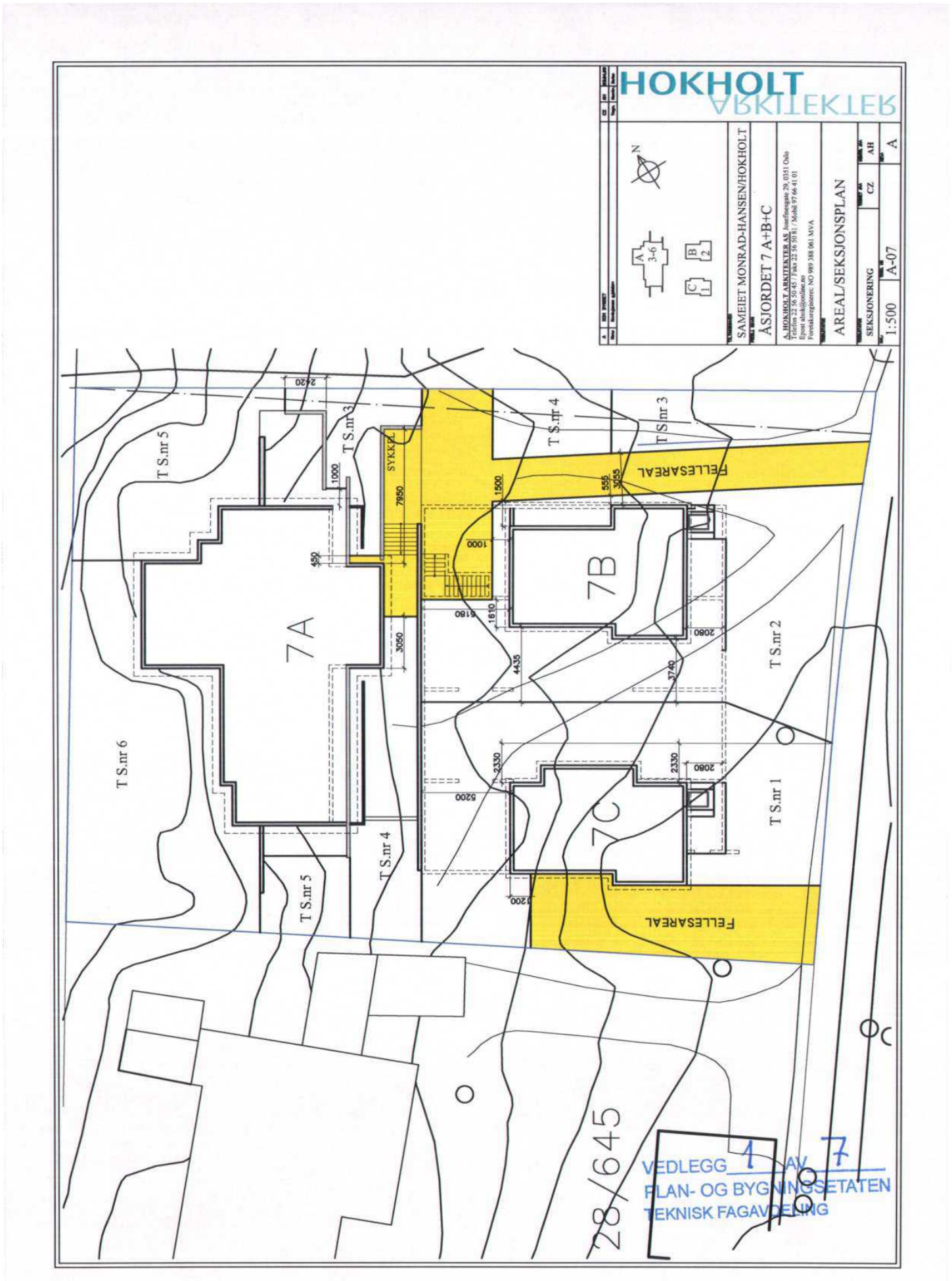
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

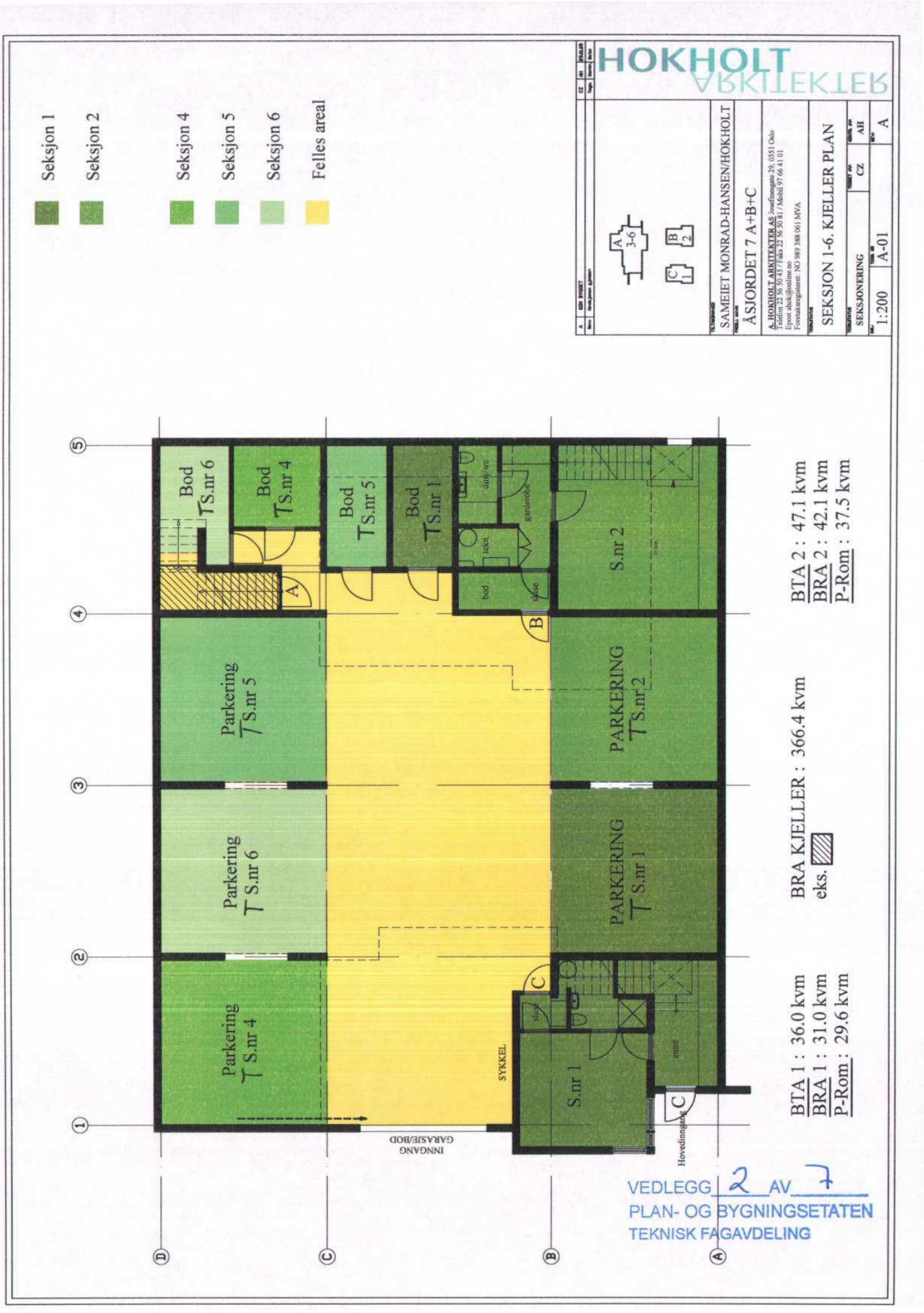
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
28	470		1-6	i Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
17/9-2009	Beint Daniel Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

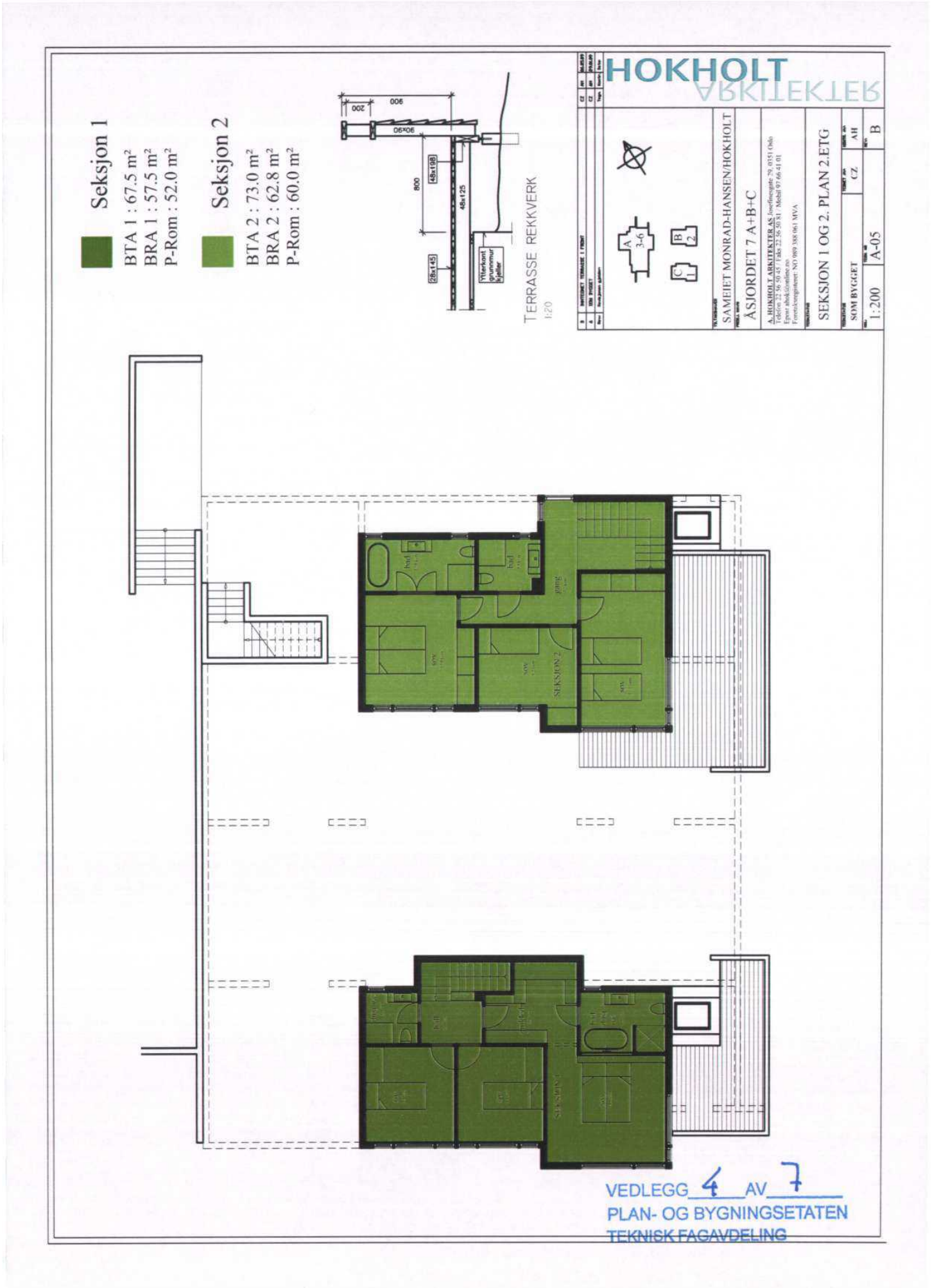
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

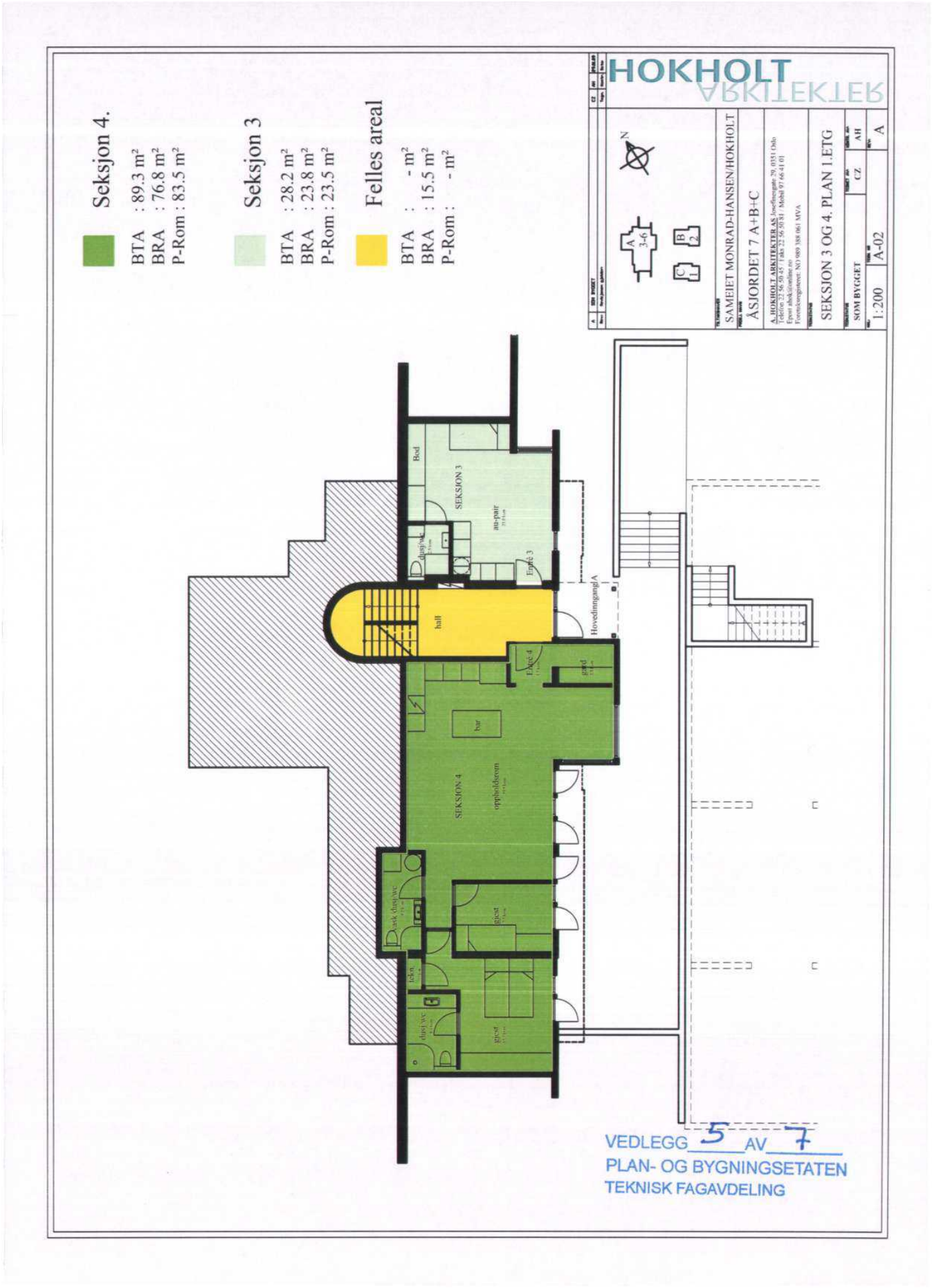

HOKHOLT ARKITEKTER
SAMEIET MONRAD-HANSEN/HOKHOLT
ÅSJORDET 7 A+B+C
AREAL/SEKSJONSPLAN
SEKSJONERING
1:500
A-07
7A
7B
7C
T S.nr 1
T S.nr 2
T S.nr 3
T S.nr 4
T S.nr 5
T S.nr 6
FELLESAREAL
SYKKEL
28/645
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

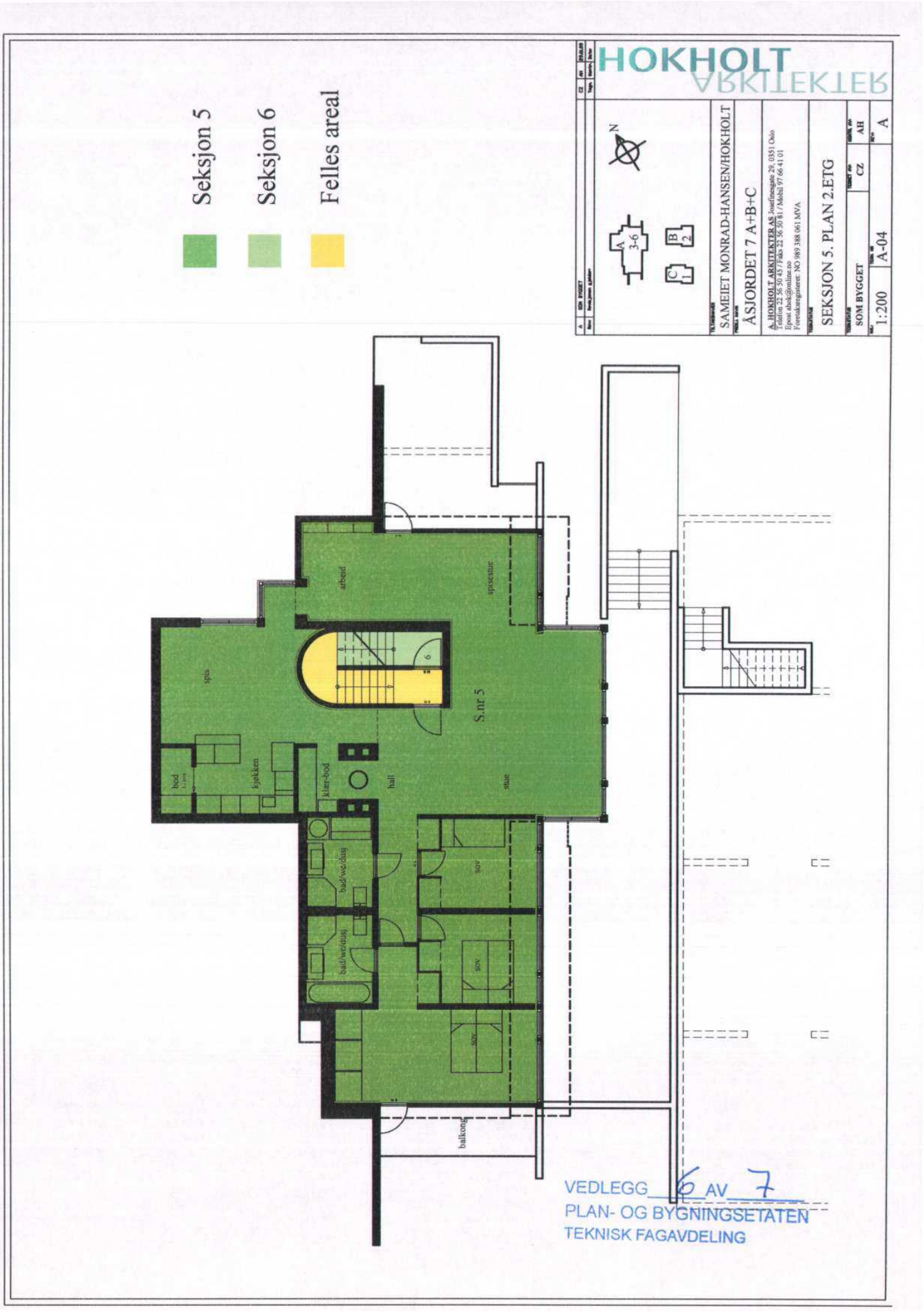

Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Felles areal
HOKHOLT ARKITEKTER
SAMEIET MONRAD-HANSEN/HOKHOLT
ÅSJORDET 7 A+B+C
A. HOKHOLT ARKITEKTER AS Josefinesgate 29, 0351 Oslo
Telefon 22 56 50 43 / Faks 22 56 50 81 / Mobil 97 66 41 01
Epost: ahok@online.no
Foretaksregisteret: NO 989 388 061 MVA
SEKSJON 1-6. KJELLER PLAN
SEKSJONERING
CZ
AH
1:200
A-01
A
Bod TS.nr 6
Bod TS.nr 4
Bod TS.nr 5
Bod TS.nr 1
S.nr 2
Parkering TS.nr 5
Parkering TS.nr 6
Parkering TS.nr 4
PARKERING TS.nr 2
PARKERING TS.nr 1
S.nr 1
SYKKEL
INNGANG GARASJE/BOD
Hovedinngang
BTA 2 : 47.1 kvm
BRA 2 : 42.1 kvm
P-Rom : 37.5 kvm
BRA KJELLER : 366.4 kvm
eks.
BTA 1 : 36.0 kvm
BRA 1 : 31.0 kvm
P-Rom : 29.6 kvm
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

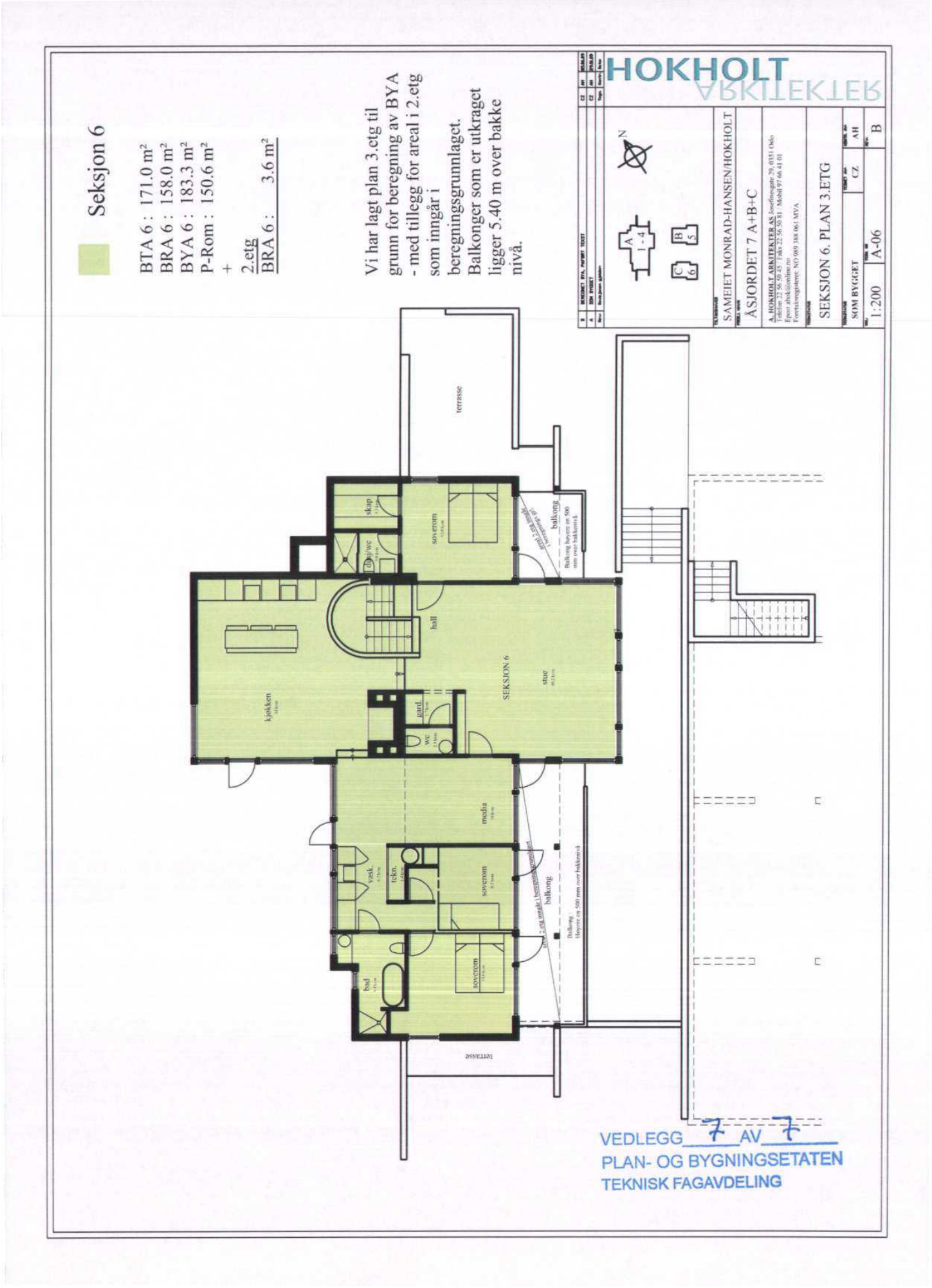


VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Seksjon 1
BTA 1 : 67.5 m²
BRA 1 : 57.5 m²
P-Rom : 52.0 m²
Seksjon 2
BTA 2 : 73.0 m²
BRA 2 : 62.8 m²
P-Rom : 60.0 m²
TERRASSE REKKVERK
1:20
HOKHOLT
SAMEIET MONRAD-HANSEN/HOKHOLT
ÅSJORDET 7 A+B+C
SEKSJON 1 OG 2. PLAN 2.ETG
SOM BYGGET
1:200
A-05
B
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Seksjon 4.
BTA : 89.3 m²
BRA : 76.8 m²
P-Rom : 83.5 m²
Seksjon 3
BTA : 28.2 m²
BRA : 23.8 m²
P-Rom : 23.5 m²
Felles areal
BTA : - m²
BRA : 15.5 m²
P-Rom : - m²
HOKHOLT
ARKITEKTER
SAMEIET MONRAD-HANSEN/HOKHOLT
ÅSJORDET 7 A+B+C
SEKSJON 3 OG 4. PLAN 1.ETG
1:200
A-02
SOM BYGGET
Bod
SEKSJON 3
au-pair
dusj/wc
Entré 3
hall
HovedinngangA
Entré 4
gard
bar
SEKSJON 4
oppholdsrom
dusj/wc
gjest
teknisk
gjest
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Seksjon 5
Seksjon 6
Felles areal
HOKHOLT ARKITEKTER
SAMEIET MONRAD-HANSEN/HOKHOLT
ÅSJORDET 7 A+B+C
A. HOKHOLT ARKITEKTER AS Josefinesgate 29, 0351 Oslo
Telefon 22 56 50 45 / Faks 22 56 50 81 / Mobil 97 66 41 01
Epost ahok@online.no
Foretaksregisteret: NO 989 388 061 MVA
SEKSJON 5. PLAN 2.ETG
SOM BYGGET
CZ
AH
1:200
A-04
A
N
A 3-6
B 2
C 1
S.nr 5
arbeid
spisestue
stue
hall
kjøkken
kler-bod
bod
bad/we/dusj
bad/we/dusj
sov
sov
sov
sov
balkong
6
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Seksjon 6
BTA 6 : 171.0 m²
BRA 6 : 158.0 m²
BYA 6 : 183.3 m²
P-Rom : 150.6 m²
+
2.etg
BRA 6 : 3.6 m²
Vi har lagt plan 3.etg til grunn for beregning av BYA - med tillegg for areal i 2.etg som inngår i beregningsgrunnlaget. Balkonger som er utkraget ligger 5.40 m over bakke nivå.
HOKHOLT
ARKITEKTER
SAMEIET MONRAD-HANSEN/HOKHOLT
ÅSJORDET 7 A+B+C
SEKSJON 6. PLAN 3.ETG
SOM BYGGET
1:200
A-06
B
terrasse
skap
soverom
balkong
hall
SEKSJON 6
kjøkken
stue
gard.
wc
media
vask.
teknisk
soverom
bad
soverom
balkong
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/5982/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-28 13:54

Ingeniör Per Ormann, Gimle Terrasse 10, Oslo.

2 JUN 1958 5982

ERKLÆRING

27/1 1958.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Vei nr. 2947 28 gnr. 470 bnr. i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Vei nr. 2947 istandsettes til og langs tomta med 5 m bred kjörebane.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevtne eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. ~~For eierens plikter er stilt sikkerhet~~. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 2/6 1958

Ingr Ormann.

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

Oslo den 2. juni 1958

E. Ormann

O. V. V. bl. 5. 1000. 12-57. J. & N.

6188

9 MAI 1966

Erklæring
vedrørende

Gnr. 28, bnr. 470. Vei nr. 2947, Ö. Ullern.
Eiendom

Innredning av hobbyrom i kjeller. — 63/103
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 14/3-63 *har Oslo bygningsråd/bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent ~~peisestue~~ hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 9/5 - 1966

Ingu Ormann
Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:
T.Y.

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/10412/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-28 13:53

12 SEP 1958 10412.

ERKLÆRING

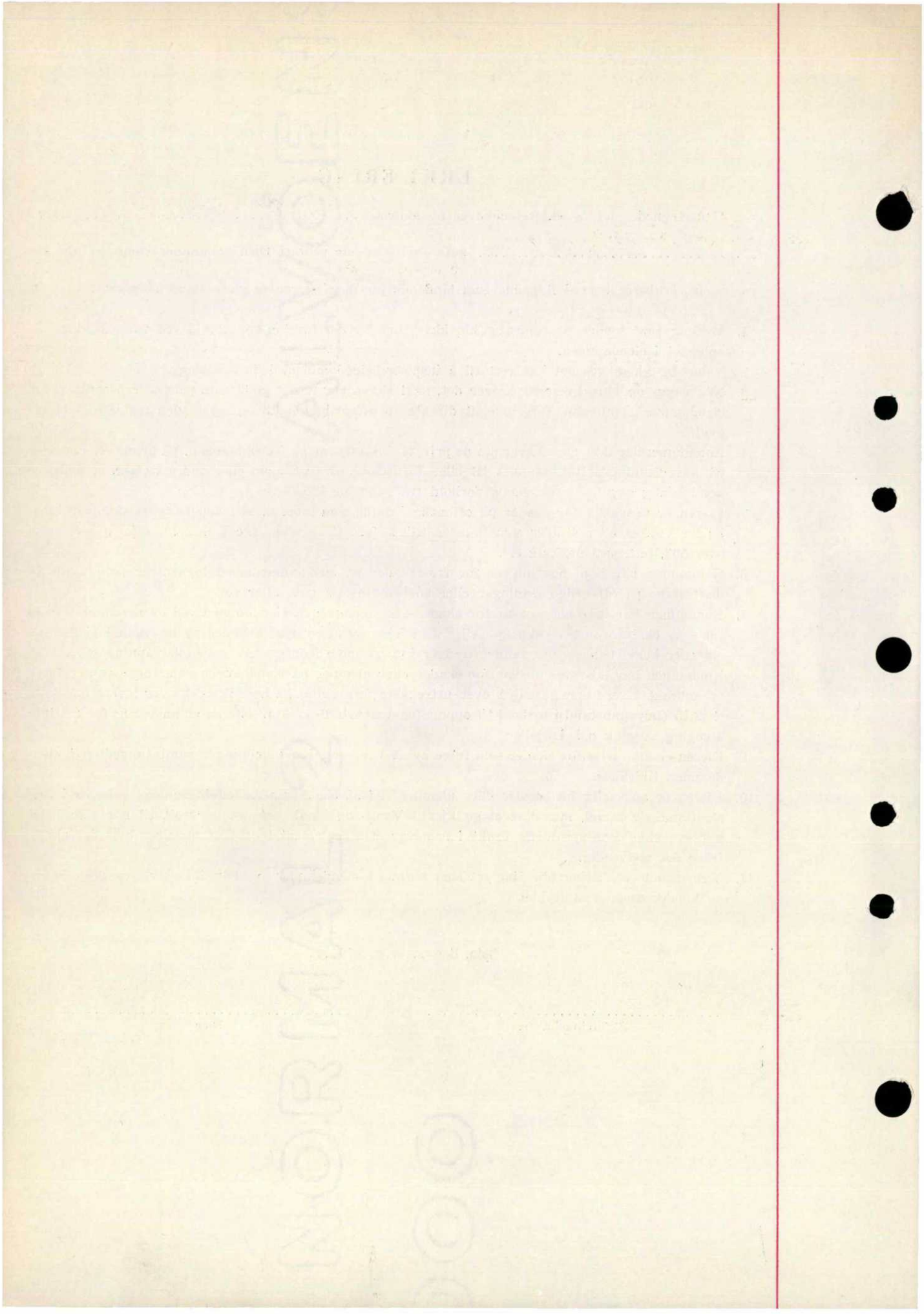
Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. gnr. 28, br.nr. 470 ..... Vei nr. 2947 ..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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.

Inga Ormann Oslo, den ..../.... 19.... Inga Ormann.

....

Skjøteinnehaver. Eier



12 SEP 1958 10458.

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede, som eier av matr. nr. gnr. 28, br. nr. 47o, vei nr. 2947, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr. nr. gnr. 28, br.nr. 47o, vei nr. 2947, forplikter seg til å forbinde overvannsavlöp til offentlig spillvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

.....Ingv. Omann.....
Eier av matr. nr. 28, br.nr. 47o vei nr. 2947.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr..... betalt.

Oslo byskriverembete..... distrikt...12./9..1958

.....

-bokført 26 JUN 1951

Skjøte. DAGB. NR 7498/19 51

AKER

Undertegnede, Carl Løvenskiolds barnebarn v/ Severin Løvenskiold, skjøter herved til Einar Ormann en tomt av Ullern, gnr. 28 bnr. 289 beliggende til stikkvei fra Hoffsjef Løvenskioldsvei, hvilken parsel ifølge oppmålingsforretning inneholder 3o77,6 m². Nytt bnr. 47o.

§ 1.

Kjøpesummen kr. 36.931,2o- kronerseksogtredvetusennihundreogenogtredve 2o/1oo - er avgjort på omforenet måte.

§ 2.

Tomten må ikke benyttes til utsalg eller til noe som kan medføre støv, lukt eller urenslighet, således ikke til noen utskjenkning eller danselokale.

§ 3.

Tomten selges fri for pengeheftelser.

§ 4.

Uten samtykke av selgerne kan tomten kun bebygges med en enebolig eller tomannsbolig av ikke over 2 etasjers høyde med loft og en uthusbygning. Uthusbygningen kan inneholde garasje. H senes avstand fra nabo skal bestemmes av Reguleringsvesenet.
Over parsellen skal der uten erstatning kunne legges ledninger av en hver art, forsåvidt det er nødvendig for å skaffe andre parseller forbindelse med de offentlige ledningsnett, dog skal disse ledninger legges under størst mulig hensyntagen til parsellens bebyggelse og beplantning. Utenfor den tid bebyggelsen foregår skal parsellen alltid holdes ryddig og i god orden.

§ 5.

Selgeren forbeholder seg enerett til lempning av servituttene på tomten, såvel som på andre tomter av gnr. 28 bnr. 289 hvor en måtte finne dette hensiktsmessig.

§ 6.

For å søke gjennomført en harmonisk bebyggelse av Ullern skal situasjonplan og tegninger av vordende bebyggelse, derunder innbefattet bestemmelse av 1ste etasjes bjelkelagshøyde over grunnen godkjennes av selgernes eller deres konsulenter, Samtlige planer og fasader innsendes i målestokk 1:5o og situasjonskart i målestokk 1:5oo
Kjøperen plikter å sette gjerde om tomten. Gjerdet skal ha et for strøket passende utseende. Mot tidligere solgte nabotomter gjelder vanlig gjerdeplikt, mot vei og mot hovedbølet hel gjerdeplikt.
Farven på huset skal godkjennes av selgeren.
Selgeren tar ethvert forbehold med hensyn til den fremtidige bebyggelse inntil han har godkjent ideskisse over huset. Denne skisse skal utferdiges in duplo og vedheftes kjøpekontrakten. Ideskissen skal i hovedtrekkene legges til grunn for de fremtidige tegninger over bebyggelsen.

§ 7.

De av selgerne anlagte veier må ikke belemres med byggematerialer av noen slags. Kjøperen plikter derfor å anlegge vei på tomten i så god tid at alle byggematerialer kan innkjøres og lagres på tomten.
Fremtidig gateopparbeidelse og vedlikehold av gaten utenfor den solgte tomt er selgeren uvedkommende.
Så snart vann og kloakk er nedlagt på tomten plikter kjøperen straks å reparere all gravning i hovedveien og bringe denne i fullt forsvarlig stand. Selgeren har uten utgift for kjøperen lagt veg,vann og kloakk frem til tomtegrensen.

§ 8.

Selgeren forbeholder seg rett til sålenge utparselleringen pågår å kunne påby hugning av enkelte trær på tomten, hvis det senere skulde

vise seg at disse stenger for utsikten fra tilstøtende eller overforliggende ennå usolgte tomter. Det bemerkes at selgerne og deres rettsefterfølgere ved sådant påbud vil gå fram med all mulig lempe overfor kjøperen.

§ 9.

Kjøperen betaler omkostningene ved handelen, herunder stempelpapir, oppmåling, skylddeling, tinglysing, prisnemnd, eventuelt prisankenemnd etc.

Ullern, den 19. juni 1951

Severin Løvenskiold

Vi bekrefter at Severin Løvenskiold har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er myndig.

K. Rosjø

P. Bergan

Avskriften i overensstemmelse bekreftes:

Rudolf Myhre
høyesterettsadvokat

DAGBOKFØRT SOM DOK. NR. /19 DEN 19
VED OSLO BYSKRIVEREMBETE, AKER DISTRIKT.
INNFØRT I GRUNNBOK. COM VEDK. GNR.
BNR.
AVSKRIFT I BOK BL.
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR

Anmerkning om heftelser meddeles på forlangende mot erleggelse av et tilleggsgebyr stort kr. 2.-.

Som kjennelse avsagt ble den her solgte parsell samskjøtet i skjønningen. Oslo 19 juni 1951. Som boutskrivere i Eiendomsvesenet og avsatte vitnene Dåbden. Harald Gram.
Vi bekrefter at foranstående underskrift er ekte i vårt overvær og at underskriveren er over 21 år. O. Gram. Anneliese Hallesby.

TINGLYST
DAGBOKNR: 639728
13 AUG. 2007
STATENS KARTVERK

Doknr: 639728 Tinglyst: 13.08.2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 28 bnr 470 Åsjordet 7 Snr.: 200506684

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom har gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Åsjordet vil bli godkjent når den er opparbeidet i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser.

   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 tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en 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.

Østerås, den 26/6 2007

Ellen Ormann Fødselsnr. 1 1 0 9 4 9 [redacted]

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

Østerås, den 26/6 2007

Ellen Ormann Fødselsnr. 1 1 0 9 4 9 [redacted]

Ellen Ormann

Jeg samtykker til tinglysning av erklæringen
Oslo 20/8-2007 LARS OLE LIVENSEN.

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

På eiendommene gnr 28 bnr 471, 645, 771 og 899 i Oslo kommune er det tinglyst skjøter med bestemmelser om bebyggelse og utnyttelse. Dette gjelder:

- Skjøte tinglyst 11.11.1949 (dbnr 13115), relevant for gnr 28 bnr 471 og bnr 771
- Skjøte tinglyst 26.6.1951, dbnr 7498, relevant for gnr 28 bnr 645
- Skjøte tinglyst 5.1.1934 (dbnr 167), relevant for gnr 28 bnr 899

Skjøtene inneholder bestemmelser som legger begrensninger på utnyttelse/utbygging av eiendommene, herunder antall boliger, høyder og plassering uten samtykke fra selgeren, Axel og Carl Løvenskiold.

Sameiet Løvenskiold-Ullern som representerer etterfølgerne av Axel og Carl Løvenskiold, samt hjemmelshaverne til gnr 28 bnr 1 og bnr 289 samtykker til at de byggehindrende/byggebegrensende servituttene i skjøtene angitt over slettes fra de aktuelle eiendommenes grunnboksblad.

Dersom servitutten mot formodning ikke skulle la seg slette fra eiendommenes grunnboksblad, samtykkes med dette til at eiendommene gnr 28 bnr 471, 645, 771 og 899 kan bebygges uten hensyn til de tinglyste servitutter.

Doknr: 3172984 Tinglyst: 14.10.2020
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Oslo, 6.2.2019

Sameiet Løvenskiold-Ullern (org.nr 975 505 472)

Mogens Mathiesen

Birgitta Mathiesen

Fredrik Clarin Løvenskiold

Kristina Nathalia Løvenskiold

Anne Cathrine Mustad Løvenskiold

Carl Axel Løvenskiold

Ingeborg Else Løvenskiold

Berit Løvenskiold

Rett kopi bekreftes

Oslo, ~~6.2.2019~~ 6.2.2019

Sameiet Løvenskiold-Ullern (org.nr 975 505 472)

Mogens Mathiesen

Anne Cathrine Mustad Løvenskiold

Birgitta Mathiesen

Carl Axel Løvenskiold

Fredrik Clarin Løvenskiold

Ingeborg Else Løvenskiold

Kristina Nathalia Løvenskiold

Berit Løvenskiold

Rett kopi bekreftes

Oslo, 6/2 - 19

Sameiet Løvenskiold-Ullern (org.nr 975 505 472)

Mogens Mathiesen

Anne Cathrine Mustad Løvenskiold

Birgitta Mathiesen

Carl Axel Løvenskiold

Fredrik Clarin Løvenskiold

Ingeborg Else Løvenskiold

Kristina Nathalia Løvenskiold

Berit Løvenskiold

Berit Løvenskiold



OVERSIKT PERSONNUMMER

Personnummer til dagens sameiere er som følger:

Navn	Personnummer
Mogens Mathiesen	150138 [redacted]
Birgitta Mathiesen	230835 [redacted]
Berit Løvenskiold	010235 [redacted]
Ingeborg Elise Løvenskiold	231244 [redacted]
Anne Løvenskiold	090246 [redacted]
Carl Axel Løvenskiold	241076 [redacted]
Fredrik Clarin Løvenskiold	271278 [redacted]
Kristina Nathalia Løvenskiold	231274 [redacted]

Rett kopi bekreftes

Haavind

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Sentrum

Vår ref.	Deres ref.	Ansvarlig advokat	
5859877.1	14353650	Terese Negaard Sørli	Oslo, 3. juli 2020

SLETTING AV SERVITUTT I HENHOLD TIL ERKLÆRING - RETTING AV MANGLER

Vi viser til vår begjæring om sletting 08.04.2019, samt brev fra Kartverket 11.07.2019 der det ble bedt om klargjøringer for at slettingen skal kunne gjennomføres. Vi beklager at dette har tatt en del tid.

1. HISTORIKK

Eiendommen gnr. 28 bnr. 1 (Ullern øvre) var opprinnelig en stor eiendom, som har en svært lang historie. Relevant for denne saken, er at Carl Løvenskiold ble hjemmelshaver til gnr. 28 bnr. 1 i 1910, og skilte ut en rekke boligtomter frem til midten på 1940-tallet.

Carl Løvenskiold var eneeier av (gbnr, 28/1) og hadde tre barn: (Carl) Axel Løvenskiold, Maren Johanne Hoë Mathiesen og Severin Løvenskiold. Det er Carl Løvenskiold og hans sønn (Carl) Axel Løvenskiold som forekommer på servitutten som er begjært slettet.

Barna til Carl Løvenskiold arvet alle andeler i eiendommene etter Ullern gård. Deres andeler i disse eiendommene ble så arvet videre til deres barn som følger:

1. (Carl) Axel Løvenskiold til hans kone Lucie Løvenskiold og så videre til deres to barn Ingeborg Elise Løvenskiold og Carl Axel Løvenskiold (død 1991) samt til tre barnebarn, Kristina Nathalia Løvenskiold, Carl Axel Løvenskiold og Fredrik Clarin Løvenskiold (se vedlagte skifteattest **bilag 1**).

Disse arvingene er i dag alle deleiere i Sameie Løvenskiold-Ullern.

2. Maren Johanne Hoë Mathiesen til hennes barn Jørgen C. Mathiesen og Mogens Mathiesen. Mogens Mathiesen og Birgitta Mathiesen (enken etter Jørgen C. Mathiesen - se vedlagt skifteattest **bilag 2**) er i dag deleiere i Sameie Løvenskiold-Ullern.

Advokatfirmaet Haavind AS
Bygdøy allé 2
Pb 359 Sentrum
NO-0101 Oslo

T: (+47) 22 43 30 00
E: post@haavind.no
Org.nr.: NO 986 420 177 MVA
www.haavind.no

3. Severin Løvenskiold til hans sønner Severin Løvenskiold og Kristian S. Løvenskiold. Severin Løvenskiold solgte seg senere helt ut av Sameie Løvenskiold-Ullern mens enken etter Kristian S. Løvenskiold, Berit Løvenskiold (se vedlagt skifteattest **bilag 3**), er i dag deleier i Sameie Løvenskiold-Ullern.

I tillegg til gbnr. 28/1 er det en del andre eiendommer som tidligere var del av gbnr, 28/1 som fortsatt eies av etterkommerne etter Carl Løvenskiold. Dette gjelder blant annet gbnr. 28/289, som også må anses som en del av «hovedbølet».

I denne saken er eierne av hovedbølene gbnr. 28/1 og 28/289, rettsetterfølgerne til Carl og Axel Løvenskiold og sameiet Løvenskiold-Ullern tre sider av samme sak.

2. FRADELINGSHISTORIKK

Gbnr 28/471, Gbnr 28/645, Gbnr 28/771

- Gnbr 28/289 ble skilt ut fra gnr 28 bnr 1 i 1937
  - Gnr 28 bnr 329 ble skilt ut fra gnr 28 bnr 289 i 1939
  - Gnr 28 bnr 329 ble sammenføyd med gnr 28 bnr 289 i 1982
    - Gnr 28 bnr 470 ble skilt ut fra gnr 28 bnr 329 i 1946
      - Gnr 28 bnr 645 ble skilt ut fra gnr 28 bnr 470 i 1957
    - Gnr 28 bnr 471 ble skilt ut fra gnr 28 bnr 329 i 1946
      - Gnr 28 bnr 771 ble skilt ut fra gnr 28 bnr 471 i 1967

Gbnr. 28/899

- Gnr 28 bnr 217 ble skilt ut fra gnr 28 bnr 1 i 1934
  - Gnr 28 bnr 899 ble skilt ut fra gnr 28 bnr 217 i 1975

3. BERMERKNINGER TIL KARTVERKETS BREV

Til punkt 1:
De byggehindrende servituttene skal slettes for gnr. 28 bnr. 471, 771, 645 og 899 slik det står skrevet i slettebegjæringen.

Punkt 2 (1).
Kartverket oppstiller tre alternativer for hvem som er påtaleberettigede. Som forklart ovenfor er de tre alternativene egentlig sammenfallende.

For enkelthets skyld forholder vi oss til pkt. 2.1.

Samtlige hjemmelshavere til hovedbrukene gbnr. 28/1 og 28/289 har signert erklæringen. **Bilag 1-3** viser at Jørgen Carl Løvenskiold, Kristian S. Løvenskiold og Lucie Løvenskiold ikke lenger er i live.

Erklæringen er nå også rettet opp slik at personnumre fremkommer, jf. **bilag 4**.

For ordens skyld vises også til at samme type servitutter tidligere i år skal være slettet på gnr. 28 bnr. 338, 339 og 408. Vi har ikke referansenumrene til disse sakene.

Rett kopi bekreftes

På denne bakgrunnen fastholdes begjæring om sletting.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Haavind AS

Terese N. Sørli
Advokat MNA

t.sorli@haavind.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 954928 Tinglyst: 11.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREV - GRENSEJUSTERING

Vedrørende følgende eiendommer:

Gårdsnummer:	Bruksnummer:	Saksnr. :
28	469 og 470	200800877-19

Det er avholdt kartforretning over grensene mellom ovennevnte eiendommer.

Arealoverføringer ved grensejustering:

1.	60	m^2 er framålt	gnr. 28	bnr. 469
		og lagt til	gnr. 28	bnr. 470

Dato for forretningen:
9. november 2009

Rekvirent :
Anders Hokholt, Niels Monrad-Hansen, Ellen Ormann, Ellen Ormann m/fullmakt fra: Bror Ormann, Jean Ormann, Bente Ormann Jess og Brage Otto Ormann v/Kari Johnsen (verge). Undervisningsbygg Oslo Kf.

Bestyrer :
Inger Dyås

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av:

For gnr	28	bnr	469 :	Undervisningsbygg Oslo Kf
For gnr	28	bnr	470 :	Ellen Ormann m/fullmakt fra Kari Johnsen, verge for Brage Otto Ormann
For gnr	28	bnr	470 :	Ellen Ormann m/fullmakt fra Jean Ormann
For gnr	28	bnr	470 :	Ellen Ormann
For gnr	28	bnr	470 :	Ellen Ormann m/fullmakt fra Bror Ormann
For gnr	28	bnr	470 :	Ellen Ormann m/fullmakt fra Bente Ormann Jess

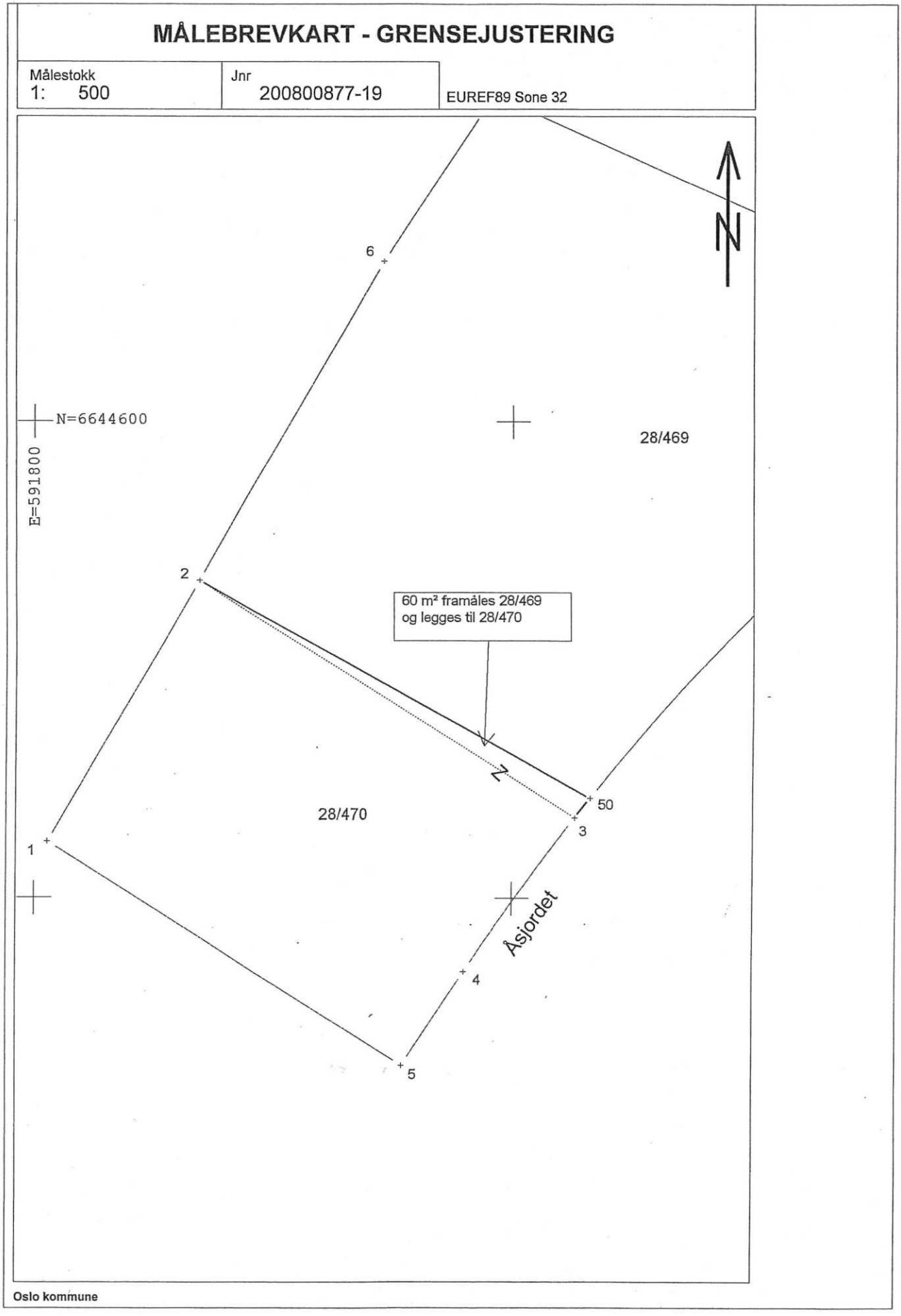
Grensen etter justering fremgår av målebrevskart på baksiden.
EUREF89 Sone 32

Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Teknisk fagavdeling, Enhet for eiendomsmåling, 2. desember 2009.

Tor Valstad
enhetsleder

Inger Dyås
saksbehandler


MÅLEBREVKART - GRENSEJUSTERING
Målestokk
1: 500
Jnr
200800877-19
EUREF89 Sone 32
N
N=6644600
E=591800
6
2
1
3
50
4
5
28/469
28/470
60 m² framåles 28/469
og legges til 28/470
Åsjordet
Oslo kommune

Erklæring

Undertegnede advokat Johnsen Eiendomsmegling AS org nr 989 041 142 samtykker til tinglysning av målebrev i forbindelse med grensejustering hvor 60 kvm framåles gnr 28 bnr 469 og legges til gnr 28, bnr 470 i Oslo kommune.

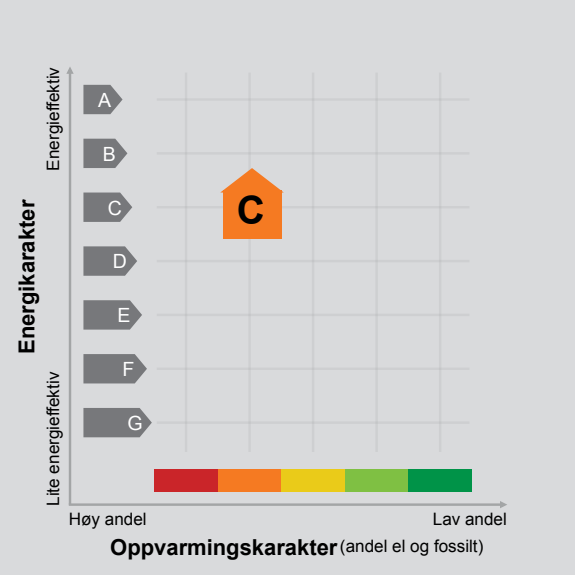
Oslo, 17.11.2009

Løvenskioldsgt. 23, 0260 OSLO
Advokat Johnsen
Eiendomsmegling AS
Org.nr. 989 041 142
Tlf. 23 13 69 69 - Fax 23 13 69 79

.....
Advokat Johnsen Eiendomsmegling AS
v/ Advokat Tom E. Johnsen iht. firmaattest

ENERGIATTEST

Adresse	Åsjordet 7C
Postnummer	0381
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	470
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81835594
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193285
Dato	26.11.2025



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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet

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:	Annet småhus
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Åsjordet 7C

Nabolaget Ullernåsen vestre - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	3 min 0.2 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	6 min 0.5 km
Bjørnsletta Linje 42, 42N	8 min 0.7 km
Sollerud Linje 13	15 min 1.3 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.4 km

BARNEHAGER

Kjosjordet barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.6 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 0.8 km
Skogfuglen barnehage (0-5 år) 56 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Ullern Dagligvare	5 min
Kiwi Ullern Allé	8 min

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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	18 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	17 min
CC Vest Vinmonopol	22 min

SPORT

Bjørnsletta skole	3 min
Skogfaret Vel	7 min
MOVA Ullern	9 min
Velværelset Treningsstudio	19 min

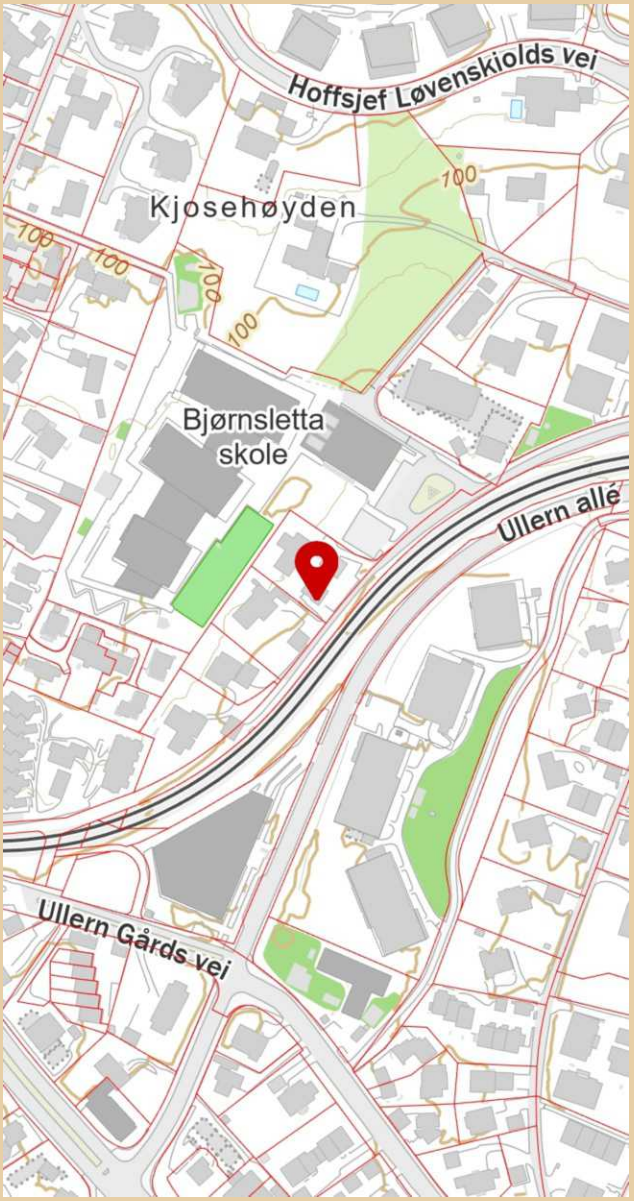
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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:
Åsjordet 7 C, 0381 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 470, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251002

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@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.
