

Ymers vei 17B

Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Lofthus	2 min	🚶
Linje 25	0.2 km	
Doktor Smiths vei	14 min	🚶
Linje 11, 12	1.1 km	
Grefsen stasjon	22 min	🚶
Linje RE30, R31	1.9 km	
Storo	23 min	🚶
Linje 4, 5	1.9 km	
Oslo S	16 min	🚗
Totalt 24 ulike linjer	6.1 km	

Skoler

Disen skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
498 elever, 27 klasser	0.8 km	
Årvoll skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
818 elever, 40 klasser	1 km	
Refstad skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
606 elever, 46 klasser	1.5 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.)	21 min	🚶
392 elever, 30 klasser	1.8 km	
Engebråten skole (8-10 kl.)	6 min	🚗
619 elever, 38 klasser	2.6 km	
Nydalen videregående skole	9 min	🚗
960 elever	4.3 km	
Kuben videregående skole	9 min	🚗



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

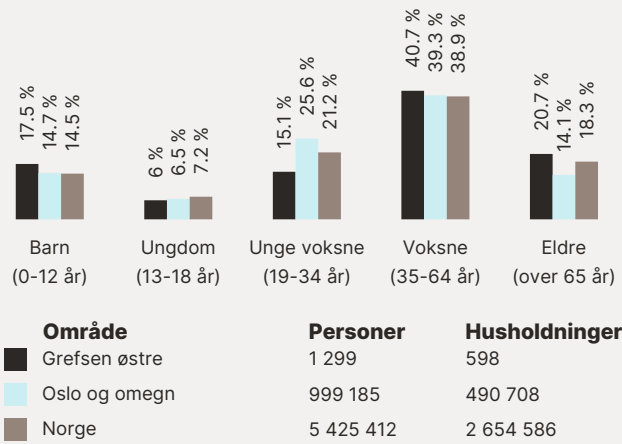


Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100



Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Årvoll barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
26 barn	0.7 km	
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
48 barn	0.8 km	
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 år)	11 min	🚶
39 barn	0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Årvoll	8 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km	
Kiwi Bjerke	11 min	🚶

Primære transportmidler

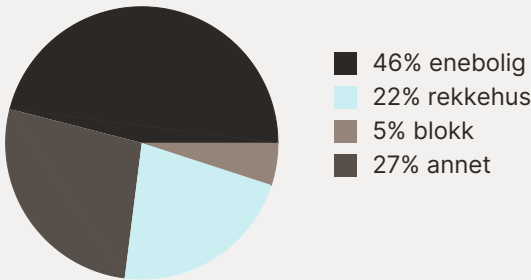
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100
-  Støynivået
Lite støynivå 95/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

-  Årvoll skole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.9 km
-  Grefsen terrassehus - Ballbinge 13 min 
Ballspill 1 km
-  EVO Årvoll 8 min 
-  Puls Bjerke 12 min 

Boligmasse



«Ligger omtrent i skogen, men med 15 minutter til Oslo sentrum. Rolig, fint og usnobbete. Et sted der naboer kjenner hverandre og trives. Som et lite tettsted i byen.»

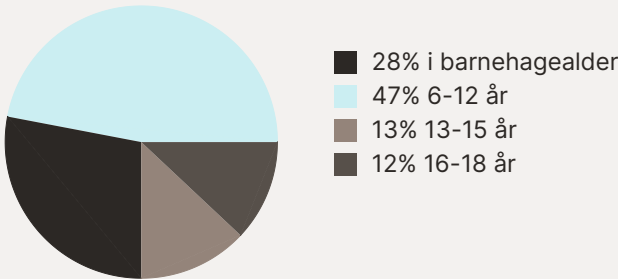
Sitat fra en lokalkjent



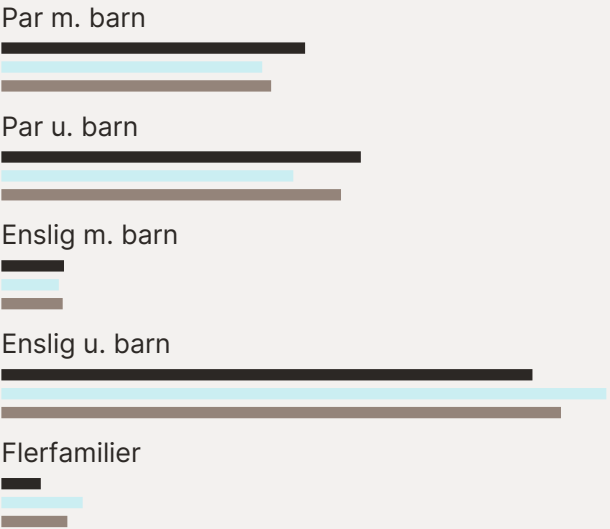
Varer/Tjenester

-  Årvoll senter 8 min 
-  Boots apotek Årvoll 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



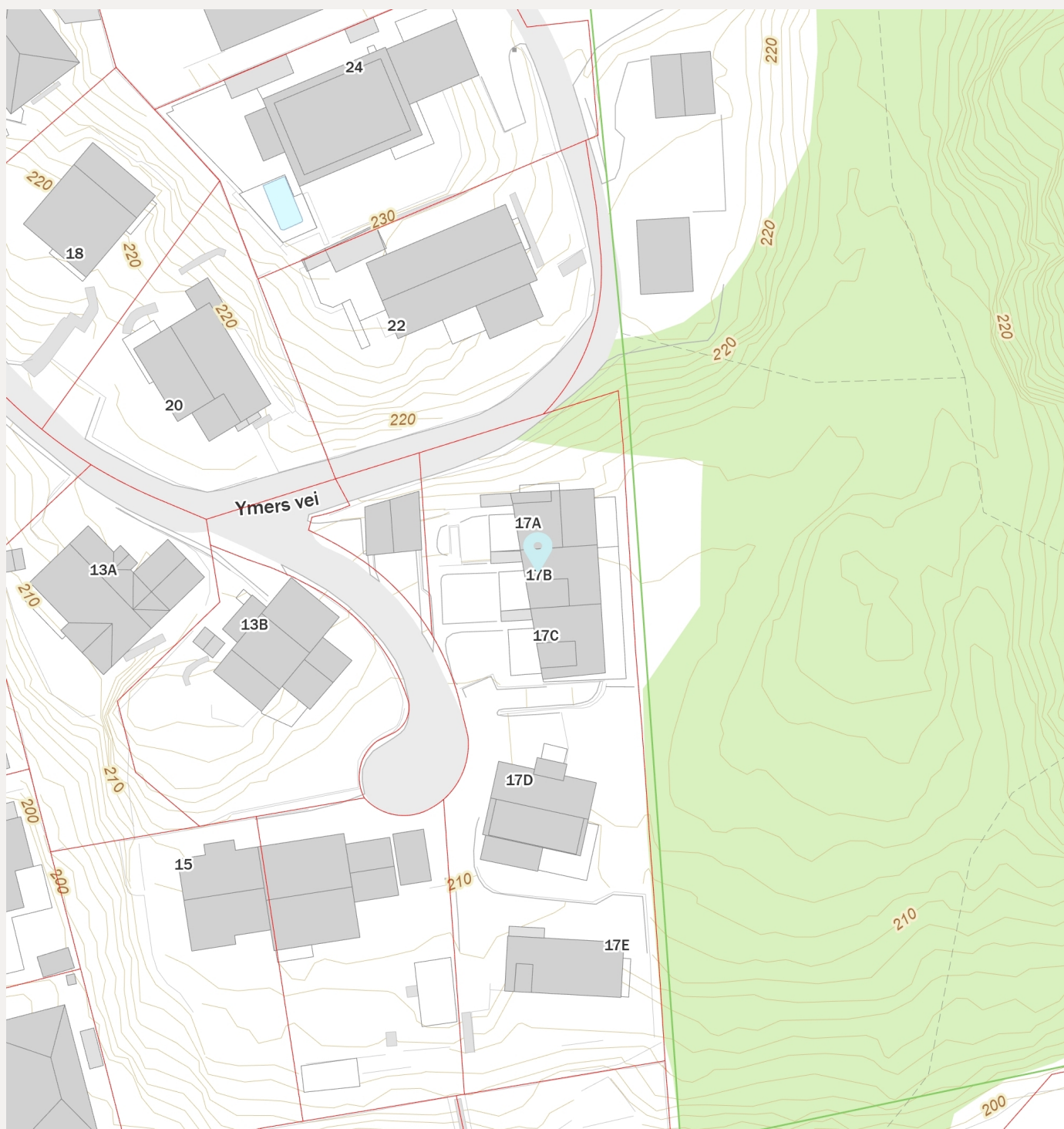
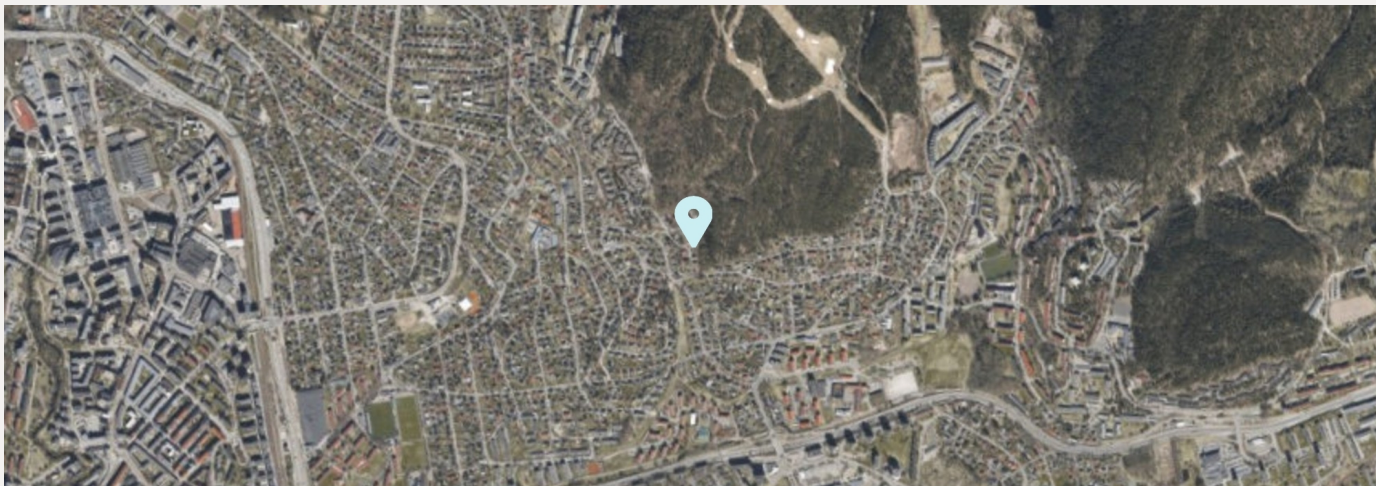
Familiesammensetning



- 0% 47%
-  Grefsen østre
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

Rekkehus

Ymers vei 17 B
0588 OSLO
Gnr./Bnr.: 86/526
Oslo kommune

Rapportdato: 26.09.2026
Befaringsdato: 23.09.2026
Referansenummer: 15086257

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 137 m² (BRA-i: 129 m²)

Totalt bruksareal: 137 m² (BRA-i: 129 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Thomas Wesley Valstad



93465337

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.09.2026
Referansenummer	15086257
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0275
Hjemmelshaver/selger	Trond Strømø
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Wesley Valstad
Tilstede på befaringen	Rikke Furuberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	26.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Ymers vei 17 B
Postnummer/sted	0588 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	86/526
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 1948 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2015		

Tomtebeskrivelse

Rekkehus beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet terrasse på terreng, belegningsstein, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Rekkehus oppført i 2015. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner og betong. Pulttak i trekonstruksjoner. Yttertak tekket med takpapp/membran.Entrédør med kodelås. Vinduer og terrassedører med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet.

Boligen inneholder

Rekkehus over 3 etasjer.

- 3. etasje består av stue med adkomst til terrasse.
 - 2. etasje består av bod, gang, 2 bad og 4 soverom.
 - 1. etasje består av entré, stue, kjøkken, toalettrom og teknisk rom.
- Adkomst til markterrasse fra stue og entré.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 1		Overflater vegger	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vannrør	9	
		Kontroll i tilleggende konstruksjon ikke utført	9	
Våtrom - Baderom 2		Lekkasjesikkerhet	10	
VVS-teknisk rom		Vanntett sjikt / membran	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	10	
Kjøkken		Vannrør	11	
Andre rom		Overflate gulv	11	
Innvendige trapper		Tilstand	12	
Terrasse / platting - Terrasse 3. Etasje		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	
Terrasse / platting - Terrasse entré. 1. Etasje		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Rekkehus	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3. Etasje	12			12	16
	Stue				Terrasse.
2. Etasje	58			58	
	Gang, bod, 2 bad og 4 soverom.				
1. Etasje	59	3		62	45
	Entré, stue, kjøkken, teknisk rom og toalettrom.	Utvendig bod			2 markterrasser (28m² og 17m²)
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	129	8		137	61
Total bruksareal: 137 m²					

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten har skråtak, og takhøyden er målt på tilfeldig sted til å være mellom:

3. etasje 1,52 meter -2,45 meter.

2. etasje 2,40 meter-4,22 meter.

1. etasje 2,43 meter.

3. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 17 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 12 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m².

Adkomst til terrasse på 16m² fra stue i 3 Etasje.

Adkomst til markterasse på 17m² fra entré.

Adkomst til markterasse på 28m² fra stue.

Adkomst til utvendig bod på 4m² fra entré.

Boligen disponerer 2 parkeringsplasser og elbillader i parkeringskjeller.

Boligen disponerer 1 bod på 5m² i parkeringskjeller.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovligheitsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 21.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan,og fasetegning datert 05.05.2014
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende : elektrikerarbeider, rørleggerarbeider, ventilasjon og peis.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med installasjon av nyanlegg. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med montering av stikk til markise. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom 1

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjhjørne med dør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning



TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det fremkommer informasjon om at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.



TG 2

Overflater vegger

Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsone. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige.

Lekkasjesikkerhet

Fallforhold utenfor sluksone vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vannrør

Enkelte vannrør er montert i yttervegg. Konsekvens er økt risiko for at vannrørene fryser når temperaturen blir lav, og at det oppstår skader i røret som følge av dette. Foreslått tiltak er videre overvåking.

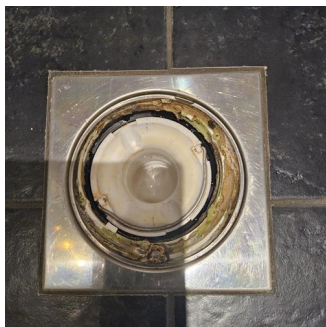
Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder. Det ble påvist forhøyede fuktverdier i enkelte områder. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak er videre undersøkelser.

Våtrom - Baderom 2

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speil over servantinnredning. Duschhjørne med dør. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	
TG 1	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det fremkommer informasjon om at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

VVS-teknisk rom

VVS-teknisk rom fra byggeår. Flislagt gulv. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstamme for rør-i-rør. Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	
TG 2	Vanntett sjikt / membran	Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets gulv- og veggflater. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Grunnet plassering av varmtvannsbereder er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettedetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under varmtvannsbereder er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av varmtvannsbereder. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.
TGIU	Lekkasjesikkerhet	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av varmtvannsbereder og inventar i rom.. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning



TG 2

Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning



TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det fremkommer informasjon om at det er montert sealingbag som alternativ sikring mot lekkasje. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør og kobber. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør-systemet (uten fordelerskap) er plassert i teknisk rom. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom. Synlige avløpsrør i plast. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod 2. etasje. Varmtvannsbereder på 300L fra 2015 plassert på teknisk rom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og flis ved entré. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon



TG 2

Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Det er registrert hull i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipes fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

-  TG 1
- Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
-  TG 1
- Skorsteiner inne i boligen
- Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rakkverk av trekonstruksjoner.

-  TG 2
- Tilstand
- Det er registrert knirk i deler av trappen. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

-  TG 1
- Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
3. Etasje - 2. Etasje - 1. Etasje
-  TG 1
3. Etasje
- Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
2. Etasje
- I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
1. Etasje
- I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

-  TG 1
- Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufthing av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med elektrisk kodelås. Vinduer og terrassedører med karm/ramme av tre fra byggeår.

-  TG 1
- Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon. Utvendig belagt med takpapp/membran og torv. Pipe i metall. Renner og nedløp i metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Takrenner og utvendige nedløp	
	TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
		Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. TG1 gis i henhold til NS 3600.
	TGIU	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.
		Takgjennomføringer (takhatte o.l.)	Grunnet skjult papp/membran var det ikke mulig å kontrollere takgjennomføringer. Konsekvens er at det ikke er mulig å kontrollere utførelsen og gjennomføringer grunnet skjult gjennomføring.
		Skorsteiner (over tak)	Grunnet skjult papp/membran var det ikke mulig å kontrollere pipegjennomføring. Konsekvens er at det ikke er mulig å kontrollere utførelsen og gjennomføringer grunnet skjult gjennomføring.

Terrasse / platting - Terrasse 3. Etasje

Utgang fra stue til terrasse på 16m². Rekkverkshøyde er målt til 1,09 meter. Terrasse i trekonstruksjoner. Rekkverk av glass. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utebelysning, solskjerming og utvendig stikkontakt.

	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Enkelte terrassebord viser tegn til slitasje og mindre skade. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. Det er registrert misfarging mellom glass på rekkverk på terrasse i 3 etasje. Tiltak er lokal utbedring.
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet skjulte lukkede konstruksjoner, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
		Membraner og vanntett sjikt	Store deler av takpapp/membran er ikke besiktiget grunnet manglende inspeksjonsmulighet på befaringsdagen. Konsekvens er at det kan være skjulte feil eller mangler. Tiltak er videre observasjon.

Terrasse / platting - Terrasse stue. 1. Etasje

Utgang fra stue til markterrasse på 28 m². Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet skjulte konstruksjoner, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasse / platting - Terrasse entré. 1. Etasje

Utgang fra stue til markterrasse på 17 m². Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning og stikkontakter.

	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Enkelte terrassebord viser tegn til slitasje og skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet skjulte konstruksjoner noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Tilnærmet flat tomt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Terrengfall fra grunnmur

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget vurderes å være fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

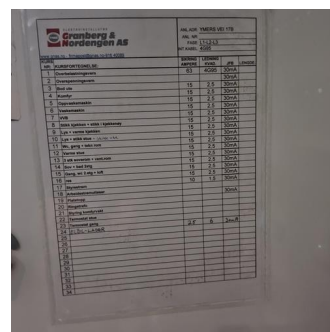
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (mangler samsvarserklæring på deler av el-anlegget) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtetnisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtetnisk forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slukkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Bekk i hage må passes på ved snøsmelting og løvfall. Se egenerklæringsskjema.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

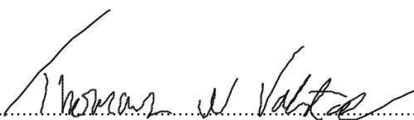
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 93465337

Egenerklæring

Ymers vei 17 B, 0588 OSLO

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ymers vei 17 B

Postadresse

Ymers vei 17 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

09.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

ca 3 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6410155

Informasjon om selger

Selger

Strømø, Trond

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget**
Kan forekomme et lite innsig av vann i utvendig bod (bod er adskilt fra hoveddel) ved snøsmelting.
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Blandebatteri byttet på kjøkken. Gjort av et familiemedlem som er rørlegger og har fagbrev.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

N/A

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker



17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

1. det går en overvannsbekk på østsiden, i markagrensen. Ved snøsmelting eller ekstremvær fylles bekken med vann. Ved snøsmelting og ekstremvær er det viktig at man i sameiet følger med og eventuelt renser sluse/ kummen for blader, kvister eller andre ting som kan tette/blokkere kulverten. Det er etablert flere kummer, samt et fordrøyingsbasseng ulike steder på sameiets tomt. Anlegget er sameiernes felles ansvar. Dette innebærer blant annet løpende tilsyn for å påse at kulvert og vannveier ikke blokkeres. Alle i sameiet er bevisste på dette. I vår botid har det ikke pr nå vært problemer knyttet til dette.
2. El-bil lader i kjeller på seksjonens kurs.
3. Takterrasse og markterrasse sørvendt er nylig beiset
4. Filter balansert ventilasjon anbefales å skiftes ca. 1 gang i året (byttet sist i sept. 2025)
5. Kommunen har nylig byttet vannrør i øvre del Ymers vei, offentlig vei sommer 2026.
6. Garasjeanlegg spyles/vaskes 1 gang pr. år (vår)
7. Ytterdør byttet i 2026 på reklamasjon. Swedoor gjorde jobben selv.
8. Utvendig solskjerming montert i 2024 fra Kjells Markiser.
9. Bøkkhekk sørvendt satt opp i 2024.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31498212

Egenerklæringsskjema

Name

Trond Strømø

Date

2026-09-30

Identification



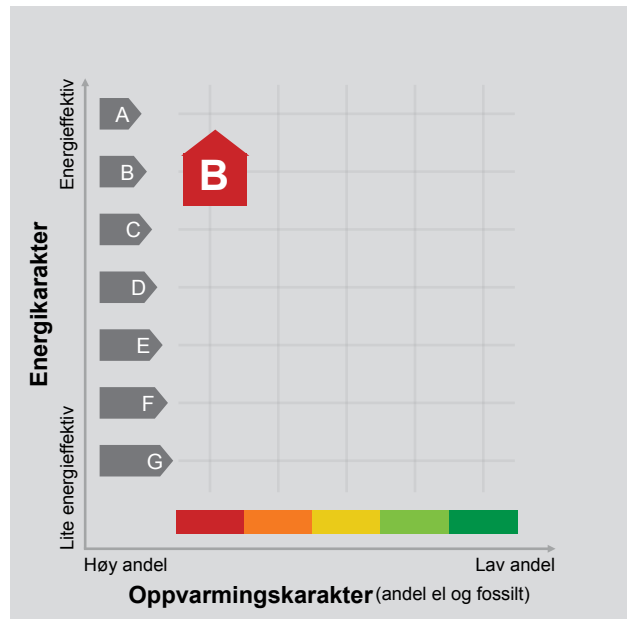
Trond Strømø



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Ymers vei 17B
Postnummer	0588
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	526
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300236675
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	094bfc33-53d4-4809-adea-51d94c5d6b2f
Dato	20.06.2023



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.energimerking.no.

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)

- Tiltak utendørs

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Tidsstyring av panelovner

- Vask med fulle maskiner

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 byggskaader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ymers vei 17B
Postnummer: 0588
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 20.06.2023 10:13:58
Energimerkenummer: 094bfc33-53d4-4809-adea-51d94c5d6b2f

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 86
Bruksnummer: 526
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300236675

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Emne: SV: Bestilling av informasjon/ 19260275/ Ymers vei 17 B
Dato: mandag 28. september 2026 kl. 14:52:51 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Jørgen Haugsvold
Til: Fredrik Venturelli
Kopi: lars svende, Kristin gustavsens Haugsvold, trond stroemoe
Vedlegg: Signert - Protokoll fra sameiets årsmøte 2026 - Sameiet Ymers vei 17 (1) (1).pdf

Hei Fredrik,

Viser til din henvendelse. Under følger opplysningene fra Sameiet Ymers vei 17. Sameiet har ingen forretningsfører og administreres av styret.

Seksjonseier(e)	Rikke Furuberg og Trond Strømø
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	Gnr. 86, bnr. 526, snr. 2 (Ymers vei 17 B), Oslo kommune. Sameiet Ymers vei 17, org.nr. 916 462 409
Tomten er eid/festet?	Eid (selveiertomt)
Mottatt nabovarsel?	Ikke nabovarsel fra naboeiendom. Sameiet har mottatt brev fra Oslo kommune om avtale om rettigheter i grunn i forbindelse med planlagt anleggsarbeid i den offentlige delen av Ymers vei (berører en mindre del av tomten mot nord). Se «Andre viktige opplysninger».
Særskilte forpliktelser med enheten?	Seksjonen er underlagt sameiets vedtekter (vedtatt 15.12.2015, sist endret 20.06.2023). Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til og vedlikeholdsansvar for utomhusareal rundt sin bruksenhet iht. vedtektene pkt. 2.3.2, 3.1 og utomhusplan (vedlegg 1 til vedtektene). Fordelingen er ikke tinglyst. Utvendige endringer krever forutgående godkjenning av styret (pkt. 9). Seksjonseier dekker sameiets egenandel ved skade på egen seksjon (pkt. 10).
Sameiets eiendom er forsikret i	Selskap: DNB (levert av Fremtind Forsikring AS). Fullverdi- og naturskadeforsikring på samtlige bygg, inkl. styreansvar. Polisenr.: 30690417 (kundenr. 4303429)
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr. mnd	Kr 4 110 (seksjonens andel 18 %, gjeldende fra 01.03.2026)
Eventuelle restanser pr. dato	Kr 0. Seksjonen er ajour med betaling til og med september 2026.
Fellesutgiftene inkluderer	Bygningsforsikring, kommunale avgifter, internett/TV fra Altibox (Viken Fiber AS), felles strøm, drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg og brannvarslingsanlegg, samt øvrig felles drift/vedlikehold
Fordeling pr. mnd	Renteutgift: kr 0 Avdrag: kr 0 Driftsutgifter: kr 4 110
Andre faste kostnader utenfor fellesutgiftene	Ingen kjente. Eget strømforbruk betales av den enkelte seksjonseier.
Avregnes av	

forretningsfører?	NEI – styret administrerer sameiet selv
Vedtatte endringer i fellesutgiftene	Ingen vedtatte endringer utover økningen fra 01.03.2026. Merk at forsikringspremien har økt de siste årene, og fremtidige justeringer kan ikke utelukkes.
Er det sikringsfond?	NEI
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato	Kr 0
Sameiets totale fellesgjeld	Kr 0 – sameiet har ingen lån
Vilkår fellesgjeld	Ikke aktuelt
Betaler sameiet avdrag?	Ikke aktuelt
Felles formue?	JA. Sameiet har kun driftskonto i DNB. Saldo pr. 28.09.2026: kr 14 138,76. Seksjonens andel (18 %): kr 2 544,98
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning?	NEI
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andelens renteinntekter / renteutgifter	Kr 0 / kr 0 (ingen fellesgjeld)
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger p-/garasjeplass?	JA. To parkeringsplasser (P7 og P8) og bod (bod 3) i felles garasjekjeller, iht. parkeringsplan (vedlegg 2 til vedtektene).
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Garasjen er fellesareal. Seksjonen har eksklusiv bruksrett til plassene iht. vedtektene pkt. 2.3.2. Bruksretten følger seksjonen, og bruksrett til bod kan ikke selges separat.
El-billading?	Lading forutsetter egen kurs fra seksjonens eget sikringsskap, bekostet av seksjonseier.
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt?	Vedtektene har ingen egne bestemmelser om dyrehold. Eierseksjonslovens regler gjelder, og dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de andre sameierne.
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Forkjøpsrett?	NEI
Er utleie tillatt? Vilkår?	JA. Leietaker må skriftlig forplikte seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret (vedtektene pkt. 2.3.3).
Kreves styregodkjenning av ny eier?	NEI. Styret skal imidlertid underrettes skriftlig om salget (vedtektene pkt. 2.2 og 2.3.3), på e-post til ymersvei17@gmail.com .
GEBYR	
Opplysninger / eierskifte / andre gebyr	Kr 0 / kr 0 / kr 0
Faktura eller	

konto?	Ikke aktuelt
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	
• Sameiet består av 5 boligseksjoner (rekkehus 17 A–C og eneboligene 17 D og E) med felles parkeringskjeller. Sameiet ble opprettet ved seksjonering tinglyst 13.11.2015. • Prospektet må opplyse om at sameiets vedtekter gjelder, og vedtektene med samtlige vedlegg (utomhusplan og parkeringsplan) bør følge salgsoppgaven slik at det ikke er tvil om eierskap, plikter og rettigheter. • Fordelingen av utomhusarealer og parkeringsplasser følger av vedtektene med vedlegg og er ikke tinglyst. Grensene mellom seksjonene er foreslått tatt opp som egen sak på neste ordinære sameiermøte. • Oslo kommune planlegger anleggsarbeid i den private delen av Ymers vei. Sameiet følger opp saken, herunder avtale om rettigheter i grunn. • Brannsikkerhet i kjeller og praksis for strømforbruk i felles garasje er under behandling i sameiet. Rensing av kum er vedtatt gjennomført i 2027.	

Vedlagt følger:

- Signert protokoll fra sameiets årsmøte 04.02.2026, med regnskap 2025, budsjett 2026 og gjeldende vedtekter med utomhusplan og parkeringsplan

Sameiet har ingen fellesgjeld, og det finnes derfor ingen nedbetalingsplan.

Med vennlig hilsen
 Jørgen Haugsvold
 Sameiet Ymers vei 17
 Tlf.: 93 26 31 40

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Haugsvold, Jørgen (21.02.1980), signert 10.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Strømø, Trond (23.07.1982), signert 10.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Haugsvold, Jonas (14.12.1974), signert 10.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Møglebust, Tor Christian (01.04.1973), signert 10.02.2026 med Signicat Sign BANKID
- Svende, Anders Lars Erik (29.02.1980), signert 13.02.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Referat fra årsmøte 2026

Agenda:

1 Konstituering styre

Sameiet har hatt Lars som styreleder siden 2023. Kristin Haugsvold har fungert som økonomiansvarlig. Ettersom det er en del offentlige dokumentasjon som må sendes inn og endres, ønsker styret at denne styresammensetning fortsetter.

Knut Erik Os Olderkjær (f. 1981) trer ut av styret, og Trond Strømø (f. 1982) skal inn i styret. Øvrige styremedlemmer beholdes.

Dette ble vedtatt!

Det nye styret består av:

Styrets leder:

Anders Lars Erik Svende (f. 1980)

Styremedlemmer:

Tor Christian Møglebust (f. 1973)

Trond Strømø (f. 1982)

Jonas Haugsvold (f. 1974)

Jørgen Haugsvold (f. 1980)

2. Årsberetning

Det er ikke behov for årsberetning.

3. Regnskap og budsjett

Vedtatt regnskap 2025

- Haugsvold, Jørgen (21.02.1980), 10.02.2026
- Strømø, Trond (23.07.1982), 10.02.2026
- Haugsvold, Jonas (14.12.1974), 10.02.2026
- Møglebust, Tor Christian (01.04.1973), 10.02.2026
- Svende, Anders Lars Erik (29.02.1980), 13.02.2026



Sameier	2025	2024	Differanse	Endring Merknad
Ymers vei 17 A	40 800	38 640	2 160	5,6 %
Ymers vei 17 B	43 200	40 910	2 290	5,6 %
Ymers vei 17 C	43 200	41 499	1 701	4,1 % YV17C betalte økt leie en mnd tidligere. Skal tilbakebetales kr. 589,-
Ymers vei 17 D	57 600	54 540	3 060	5,6 %
Ymers vei 17 E	55 200	52 270	2 930	5,6 %
Faste inntekter	240 000	227 859	12 141	5,3 %
Diverse inntekter	2025	2024	Differanse	Endring Merknad
Akershus Miljø AS		2 964		Tilbakebetaling rensing av kum
Fremtind Forsikring AS	29 815			Forsikringsutbetaling - Ødelagt verandør - YV17D
Tryg Forsikring		16 482		Tilbakebetaling forsikringsavgift ifm bytte av forsikringssselskap. Besørger overskudd i 2024
Totalt	269 815	247 305		
Faste utgifter	2025	2024	Differanse	Endring Merknad
Banktjenester	-571	-566	-5	0,9 %
Forsikring (Fremtind)	-73 394	-59 967	-13 427	22,4 %
Strøm (Fjordkraft)	-11 768	-19 035	7 267	-38,2 %
Kommunale avgifter	-119 191	-109 405	-9 786	8,9 %
Garasjeport (Telenor Norge /	-1 253	-1 066	-187	17,5 %
TV/Internett (Viken Fiber AS)	-34 740	-32 940	-1 800	5,5 %
Garasjevask (Vbr Norge AS)	-8 750	-8 750	0	0,0 %
Totalt	-249 666	-231 728	-17 938	7,7 %
Diverse utgifter	2025	2024		Endring Merknad
Utlegg Jonas Haugsvold	-673			Utgifter til lamper og pærer i garasjenedkjøring
Utlegg Jørgen Haugsvold	-29 815			Forsikringsutbetaling - Ødelagt verandør - YV17D
Akershus Miljø AS		-10 343		Rensing av kum
Totale utgifter	-280 154	-242 071	-38 083	15,7 %
Totalt	2025	2024		
Inntekter	269 815	247 305		
Kostnader	-280 154	-242 071		
Resultat	-10 339	5 234		

Budsjett 2026 – Leiesum økes med 14,2% - Ny leie skal innbetales fra og med 01.03.2026. Vedtatt!

Andel Sameier	2026 Budsjett	Pris per måned	2025 Regnskap	Pris per måned	Endring
17,0 % Ymers vei 17 A	46 580	3 882	40 800	3 400	14,2 %
18,0 % Ymers vei 17 B	49 320	4 110	43 200	3 600	14,2 %
18,0 % Ymers vei 17 C	49 320	4 110	43 200	3 600	14,2 %
24,0 % Ymers vei 17 D	65 760	5 480	57 600	4 800	14,2 %
23,0 % Ymers vei 17 E	63 020	5 252	55 200	4 600	14,2 %
100,0 % Faste inntekter	274 000		240 000		14,2 %

4. Brannsikkerhet i kjeller, fordeling sameiet og ekstern rådgiver

Lars undersøker med sin svigerfar om han kan sjekke om utvendig brannvarslingsklokke kan repareres. Skal også høre om anlegget kan testes samtidig. Rekkehusbeboere bør da være til stede.

Videre er det spørsmål om behov for årlig kontroll eller om vi kan gjennomføre dette selv. Dersom vi kan gjennomføre kontrollen selv skal dette være en del av årsmøte i fremtiden.

Vedtatt!

5. Anleggsarbeid i Ymers vei, privat og kommunal del, videre behov for oppfølging fra sameiet

Jonas informerte om bakgrunn og fremdrift.

YV17A, YV17D og YV17D var på beboermøtet 26.01.2026.

Jonas var også med på et møte med VAV 28.01.2026. Det ble orientert om hva som ble diskutert på dette møtet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haugsvold, Jørgen (21.02.1980), 10.02.2026
- Strømø, Trond (23.07.1982), 10.02.2026
- Haugsvold, Jonas (14.12.1974), 10.02.2026
- Møglebust, Tor Christian (01.04.1973), 10.02.2026
- Svende, Anders Lars Erik (29.02.1980), 13.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

Spørsmålet fra veilaget er om det er greit at veilaget styrer prosessen, så de kan også handle på veiene av sameiet i denne saken for å redusere kontaktpunkter. Videre signerer sameiet ikke dokumenter for tilgang på privat vei før veilaget ber om det. Jonas følger denne saken videre med veilaget og informerer sameiet utover eventuell informasjon som ikke deles på gruppechat eller fra VAV.

Dette ble vedtatt!

6. Diverse

i) Rensing av kum må inntas i budsjett for 2027, og utføres ila 2027. Vedtatt!

ii) Det ble vedtatt at sameiets strømskap for garasjen tilknyttes Norgespris på strøm

iii) Følgende endring i vedtektene pkt. 10 ble enstemmig vedtatt på årsmøte 2023 (nytt avsnitt markert med rødt):

«Den enkelte seksjonseier plikter å erstatte sameiets egenandel dersom sameiets forsikring benyttes til å dekke skade på ens egen seksjon. Dersom skaden omfatter flere seksjoner deles egenandelen mellom de berørte seksjoner.

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.»

Gjeldende vedtekter med vedlegg følger for ordens skyld som vedlegg til denne protokollen.

Protokollen signeres elektronisk av samtlige styremedlemmer.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haugsvold, Jørgen (21.02.1980), 10.02.2026
- Strømø, Trond (23.07.1982), 10.02.2026
- Haugsvold, Jonas (14.12.1974), 10.02.2026
- Møglebust, Tor Christian (01.04.1973), 10.02.2026
- Svende, Anders Lars Erik (29.02.1980), 13.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

VEDTEKTER FOR SAMEIET YMERS VEI 17

Vedtatt i sameiermøte
Den 15.12.2015
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Endret 20.06.2023 (pkt 10)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Ymers vei 17, og har gårdsnummer 86 og bruksnummer 526 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 13.11.2015.

Sameiet består av 5 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 13.11.2015.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

Sameieandelen for den enkelte seksjon er fastsatt med basis i seksjonens bruksareal (eksklusive eventuelle tilleggsdeler, boder og parkeringsplasser), slik det fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter 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.

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 *Rett til bruk av deler av fellesareal*

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til utomhusareal rundt sin bruksenhet som angitt på vedlagte utomhusplan. Seksjonene 1 (A), 2 (B) og 3 (C) har eksklusiv rett til bruk av fellesområder nord på tomten, herunder oppgang trapp fra garasjeanlegg, og som angitt på vedlagte utomhusplan. Seksjon 4 (D) og 5 (E) har eksklusiv rett til bruk av fellesområder syd på tomten, herunder gangsti ned til Kildeveien, som angitt på vedlagte utomhusplan. Retten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

Etter førstegangsseksjonering forplikter Sameiet seg, når en av sameierne krever det, til å reseksjonere deler av fellesareal som tilleggsareal til den enkelte bruksenhet i tråd med vedlagte utomhusplan.

Garasjeanlegg

Hver sameier har eksklusiv rett i forhold til de øvrige sameiere til bruk av sin(e) parkeringsplass(er). Parkeringsplassens plassering fremgår av parkeringsplan for Eiendommen, som styret i Sameiet skal påse blir endret i tråd med eierskifter for parkeringsplassene. Styret kan endre plasseringen av parkeringsplasser dersom det finner dette nødvendig.

Øvrige deler av garasjeanlegget er fellesarealer. Parkeringsplassen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjonen, jf. § 3 tredje avsnitt, og ikke slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige sameiere.

Bruksrett til boder er knyttet til boligene og kan ikke selges til andre

2.3.3 *Salg/utleie*

Ved salg av hoveddel eller garasjeplass skal styret (og forretningsfører) skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin sameieandel skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Ved salg hefter den nye sameier sammen med den gamle for den tidligere sameiers forpliktelser inntil disse er oppgjort. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.



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.

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, balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

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

Det påligger den enkelte seksjonseier å vedlikeholde del av tomt – herunder også fasade, etasjeskiller, vinduer og utendørs innretninger – som ligger i tilknytning til den enkeltes bruksenhet/tilleggsdel til bruksenhet.

Ved gjennomføring av vedlikehold skal det estetiske uttrykket beholdes. Endringer skal godkjennes av styret.

3.2 Fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Som fellesanlegg regnes også alt anlegg knyttet til overvann- og flomvannshåndtering, herunder flommurer, kulvert og fordrøyingsbasseng. Arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett er vedkommende sameier(e)s vedlikeholdsansvar.

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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



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.

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 besluttet 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.

Ved fullt oppmøte anses to tredjedels flertall oppnådd etter tilslutning fra fire av fem seksjoner.

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.
- endring av vedtekter

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 Styret består av fem medlemmer – en sameier fra hver seksjon. Styrets leder velges særskilt.

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 besluttet 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 MV.

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.

Den enkelte seksjonseier har rett til å opparbeide tilleggsdel i tråd med sameiets godkjente utomhusplan.

Sameiet gir tillatelse til å søke kommunen om å endre eksisterende enebolig (Seksjon 4, enhet D). Taksidene mot syd vil bli hevet på linje med byggets eksisterende karnapp, og det vil bli satt opp en veranda i annen etasje over eksisterende mot syd. Sameiet godkjenner videre søknad til kommunen om å få heve terrenget enkelte steder på tomtens sydside (i tilknytning til seksjon 4 og 5, enhetene D og E) for å øke kvaliteten på utomhusarealet til eneboligene. Sameiet gir også tillatelse til å søke carport i ny enebolig (seksjon 5, enhet E) ombygget til boligareal. Det legges til grunn at disse endringene ikke vil få betydning for bokvaliteten til rekkehusene på noen måte da de angår tomtens sydside, og ikke vil være til sjenanse fra den delen av tomten der rekkehusene er plassert. Eventuelle kostander forbundet med endringene skal ikke belastes sameiet.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Den enkelte seksjonseier plikter å erstatte sameiets egenandel dersom sameiets forsikring benyttes til å dekke skade på ens egen seksjon. Dersom skaden omfatter flere seksjoner deles egenandelen mellom de berørte seksjoner.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 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.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet 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.

Ordensregler garasje:

1. FORMÅL

Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og godkjent oppbevaring, og må ikke benyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Andre gjøremål kan skje innenfor kortere tidsrom.

Unødvendig opphold og lek skal ikke forekomme.

2. FERDSEL

All ferdsel i garasjeanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødigg hindres eller skade unødigg forvoldes. Oppgang fra garasjekjeller via trapp forbeholdes enhetene A, B og C. Oppgangen fungerer også som nødutgang.

3. PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede plassene.

4. RETT TIL PARKERINGSPLASS

Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt i forbindelse med salget/seksjoneringen av eiendommen. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter skriftlig søknad fra de berørte garasjeplassseierne. Eventuelle kostnader belastes den seksjonseier som ønsker endringen.

6. OPPBEVARING

Oppbevaring av gjenstander må kun skje innenfor den enkeltes tilleggsdel, i forskriftsmessig stand og på en slik måte at det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseiere.

8. INNGANGER OG INNKJØRSLER

Dørene og portene inn til garasjeanleggene skal alltid være lukket og låst.

9. RENGJØRING

Ved rengjøring av hele garasjen plikter bruker etter varsel å flytte bilen og rydde garasjeplassen.



Hver enkel enhet med tilhørende utomhusarealer



Dokumentet er signert digitalt av:

- Haugsvold, Jørgen (21.02.1980), 10.02.2026
- Strømø, Trond (23.07.1982), 10.02.2026
- Haugsvold, Jonas (14.12.1974), 10.02.2026
- Møglebust, Tor Christian (01.04.1973), 10.02.2026
- Svende, Anders Lars Erik (29.02.1980), 13.02.2026

Forseglet av



Posten Norge

The floor plan shows a building with the following layout and dimensions:

- Overall Dimensions:**
 - Top: 16804,2
 - Right: 22500
 - Bottom: 4150
 - Left: 999, 995, 16027, 5478
- Rooms and Areas:**
 - Bod 1** (A) and **Seksjon 1** (A)
 - Bod 2** (C) and **Seksjon 2** (B)
 - Bod 3** (B) and **Seksjon 3** (C)
 - Seksjon 4** (D) and **Seksjon 5** (E)
 - Garasje** 300,5 m²
 - SNU** (Staircase)
 - C. 209,63** (Corridor)
- Other Labels:**
 - P1, P2, P3, P4, P5, P6** (Points or markers)
 - P7, P8, P9, P10, P11** (Points or markers)
 - 12750** (Dimension at the bottom)

[illegible]

- Haugsvold, Jørgen (21.02.1980), 10.02.2026
- Strømø, Trond (23.07.1982), 10.02.2026
- Haugsvold, Jonas (14.12.1974), 10.02.2026
- Møglebust, Tor Christian (01.04.1973), 10.02.2026
- Svende, Anders Lars Erik (29.02.1980), 13.02.2026



Posten Norge

Byggesaksdokumenter

Ymers vei 17 B

Core-oppdrag 19260275 · gnr. 86 bnr. 526 snr. 2

PBE-sak 201101634 · dokumentene gjelder Ymers vei 17 A-C

Dokumentindeks

1. Ferdigattest

10.08.2016 · PBE 201101634-65 · Ymers vei 17 A-C

2. Plan 1. etasje

A-110 · PBE-vedlegg 62/7

3. Plan 2. etasje

A-210 · PBE-vedlegg 62/8

4. Plan 3. etasje

A-310 · PBE-vedlegg 62/9



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Lyngveien 21B

1182 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201101634-65
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl

Dato: 10.08.2016

Arkivkode: 531

Byggeplass: YMERS VEI 17 A-C

Eiendom: 86/526/0/0

Tiltakshaver: JØRGEN HAUGSVOLD

Adresse: YMERS VEI 17 D, 0588 OSLO

Søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Adresse: Lyngveien 21B, 1182 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Ymers vei 17 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppført rekkehus med garasjeanlegg, mottatt 28.07.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201101634			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Lengdesnitt Avkjørsel	A-205	26.05.2011	13/4
Plan parkeringskjeller	A-010	08.05.2014	44/6
Plan 1 etasje	A-110	08.05.2014	44/7
Plan 2 etasje	A-210	08.05.2014	44/8
Plan 3 etasje	A-310	05.05.2014	44/9
Plan 3 etasje 2	A-310	05.05.2014	44/10
Snitt 1	A-201	08.05.2014	44/11
Snitt 2	A-202	08.05.2014	44/12
Snitt 3	A-203	08.05.2014	44/13
Fasade nord	A-301	08.05.2014	44/14
Fasade sør	A-302	07.05.2014	44/15
Fasade vest	A-303	07.05.2014	44/16
Fasade øst	A-304	07.05.2014	44/17
Situasjonsplan	A-101	22.04.2015	52/9
Utomhusplan, rekkehus	A-104	09.03.2015	52/10



Utomhusplan	A-103	04.12.2015	62/5
Plan garasje	A-010	04.12.2015	62/6
Plan 1 etasje	A-110	06.02.2015	62/7
Plan 2 etasje	A-210	06.02.2015	62/8
Plan 3 etasje	A-310	04.12.2015	62/9

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

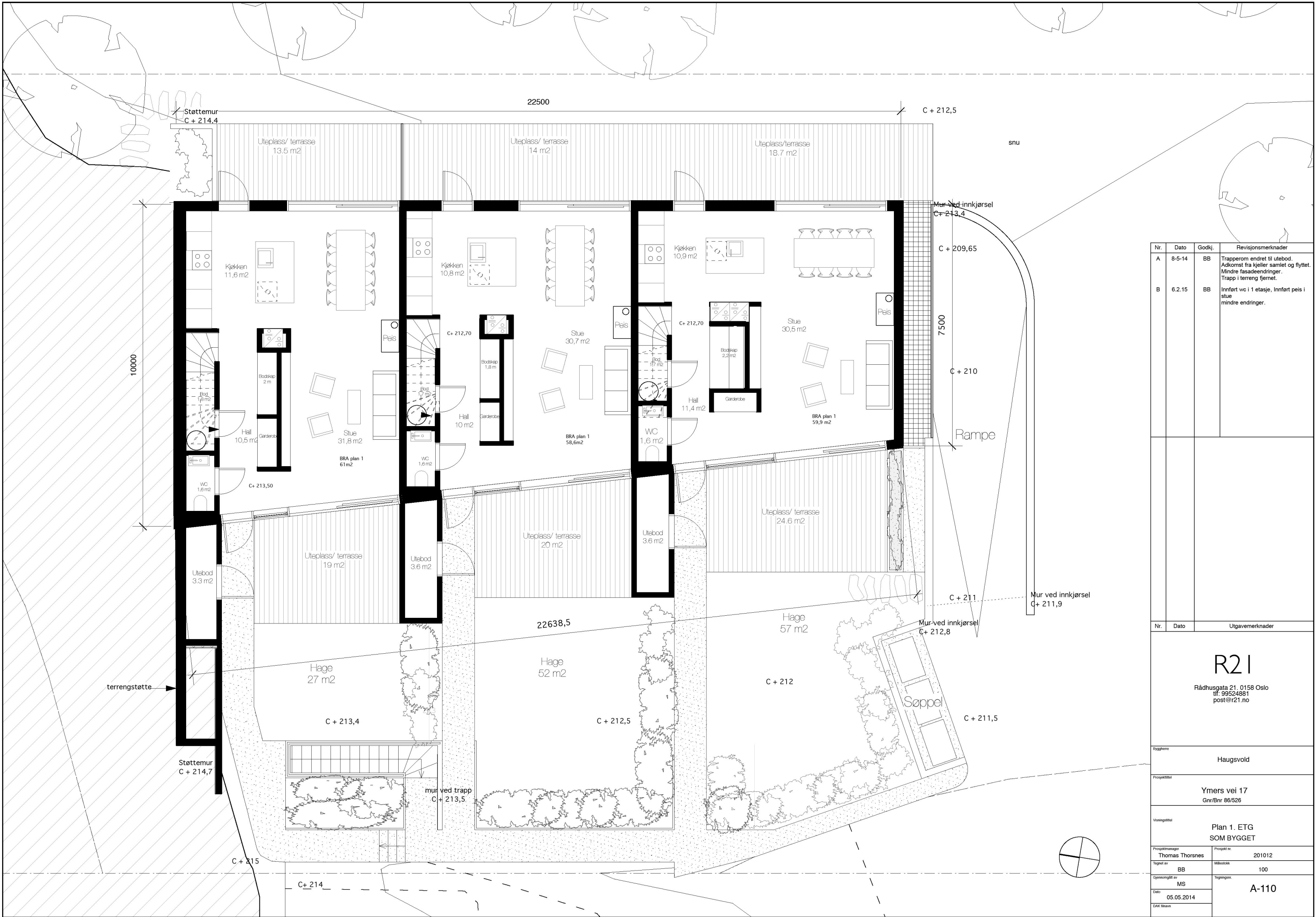
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.08.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

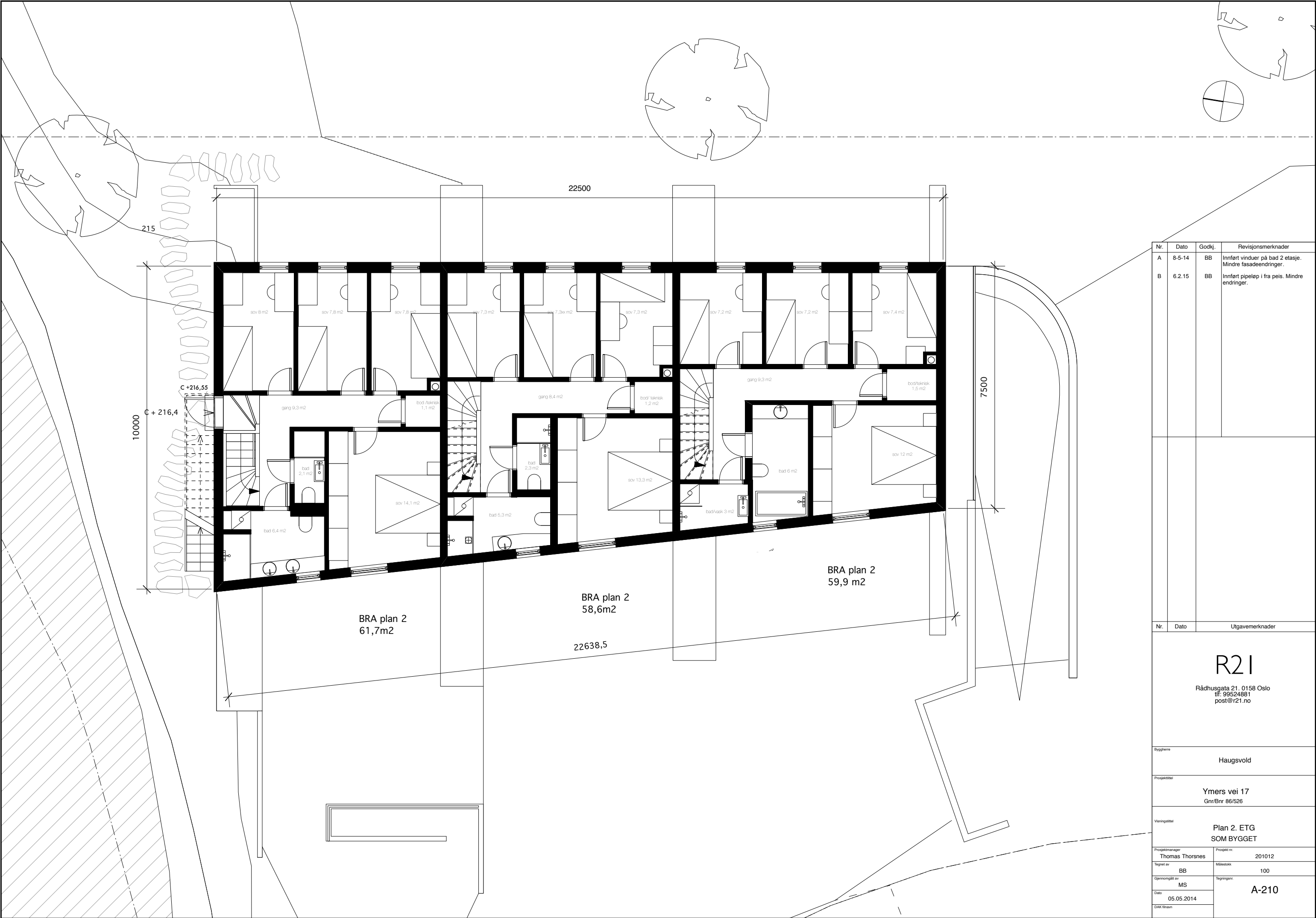
Kopi til:

JØRGEN HAUGSVOLD, YMERS VEI 17 D, 0588 OSLO, jorgen.haugsvold@gmail.com



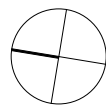
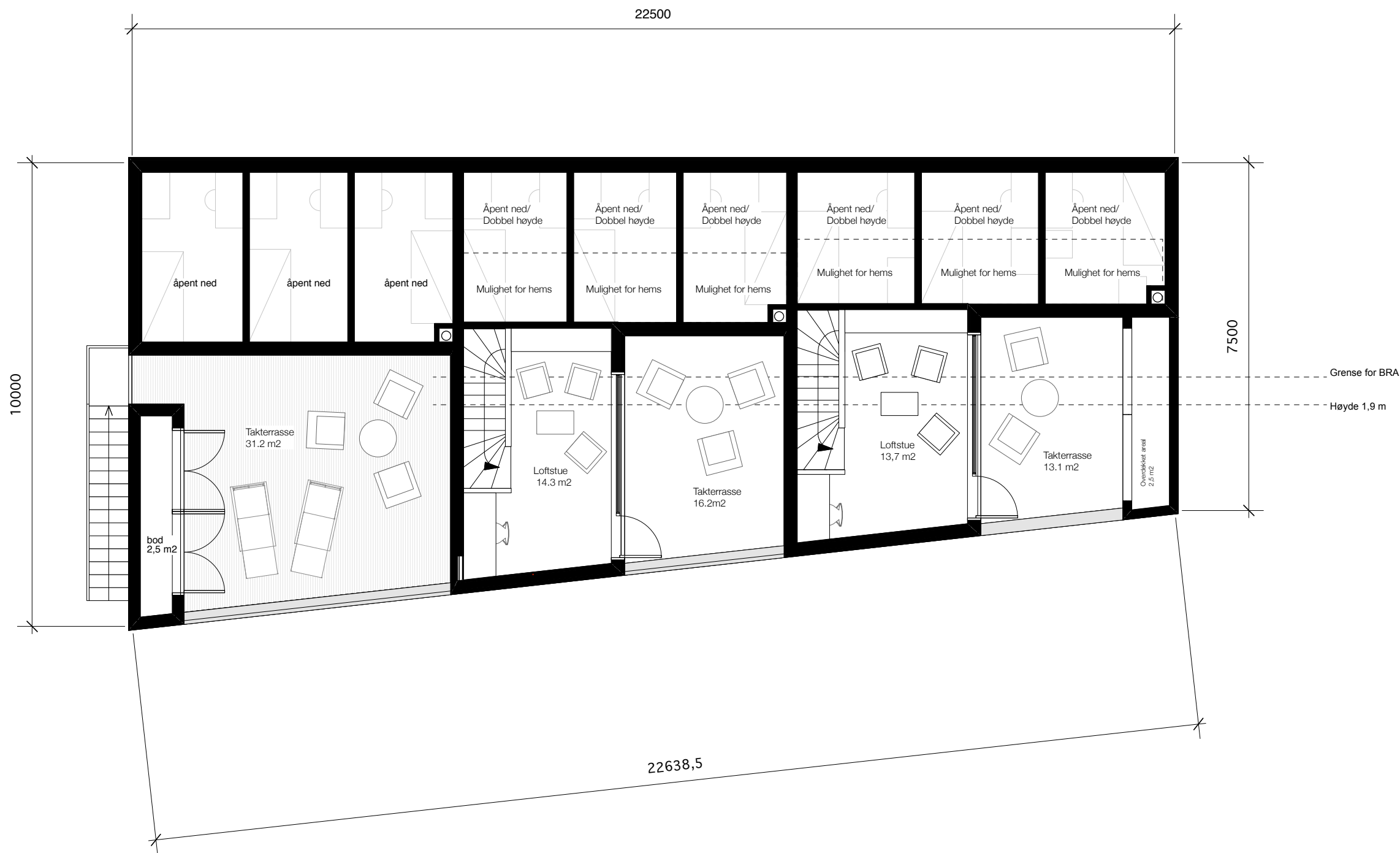
Nr.	Dato	Godkj.	Revisjonsmerknader
A	8-5-14	BB	Trapperom endret til utebod. Adkomst fra kjeller samlet og flyttet. Mindre fasadeendringer. Trapp i terreng fjernet.
B	6.2.15	BB	Innført wc i 1 etasje, Innført peis i stue mindre endringer.

Nr.	Dato	Utgavemerknader
R21 Rådhusgata 21. 0158 Oslo tlf: 99524881 post@r21.no		
Byggherre	Haugsvold	
Prosjektittel	Ymers vei 17	
	Gnr/Bnr 86/526	
Vinningsittel	Plan 1. ETG	
	SOM BYGGET	
Prosjektmanager	Thomas Thorsnes	Prosjekt nr. 201012
Tegnet av	BB	Målestokk 100
Gjennomgått av	MS	A-110
Dato	05.05.2014	
DAK tittelen		



Nr.	Dato	Godkj.	Revisjonsmerknader
A	8-5-14	BB	Innført vinduer på bad 2 etasje. Mindre fasadeendringer.
B	6.2.15	BB	Innført pipelep i fra peis. Mindre endringer.

Nr.	Dato	Utgavemerknader
R21 Rådhusgata 21. 0158 Oslo tlf: 99524881 post@r21.no		
Byggherre	Haugsvold	
Prosjektittel	Ymers vei 17 Gnr/Bnr 86/526	
Visningstittel	Plan 2. ETG SOM BYGGET	
Prosjektmanager Thomas Thorsnes	Prosjekt nr. 201012	A-210
Tegnet av BB	Målestokk 100	
Gjennomgått av MS	Tegningsnr.	
Dato 05.05.2014		
DAK firavn		



Nr.	Dato	Godkj.	Revisjonsmerknader
A	8-5-14		Navn på hems endret til loftstue Rettet på kvm tall innført møblering
B	4.12.15	BB	minimale endringer, peisløp inntegnet,

Ymers vei 17B

Ymers vei 17 B er kontrollert mot PBE Planinnsyn for gnr. 86 bnr. 526. PBE oppgir 1 948 m² for hele eiendommen, ikke som areal for seksjon 2. Planregistreringer og fire plansaker med planområde innen 500 meter er samlet nedenfor. Kartregistrering må leses sammen med planbestemmelser og saksstatus.

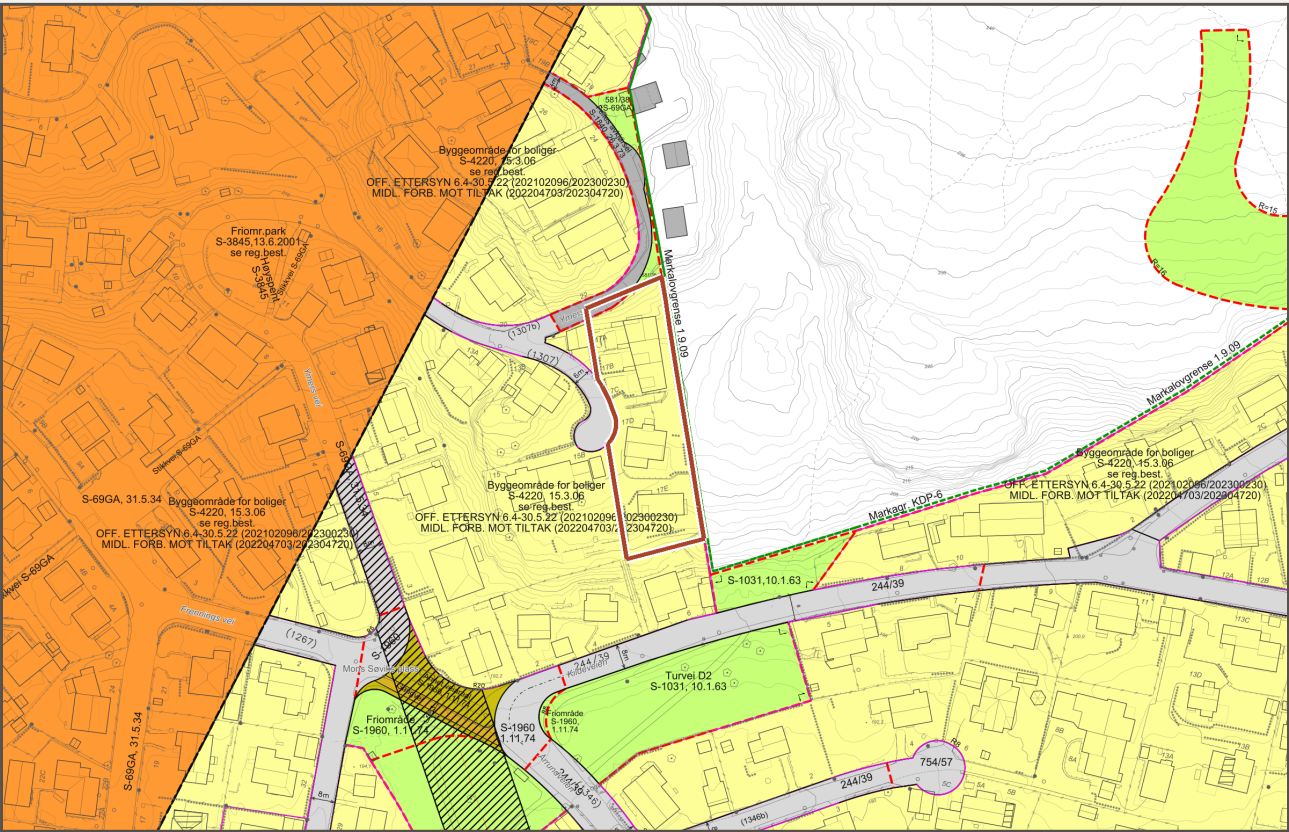
Eiendommen

Gnr/Bnr	Areal iht. eiendomsregisteret	Teiger
86/526	1 948 m ²	1

Plangrunnlag

Plan	Vedtatt	Formål innenfor eiendommen
S-1840	23.03.1973	Felles avkjørsel
58138	11.10.1938	Historisk registertreff; vedtaket opphevet 25.06.1997
S-4220	15.03.2006	Bolig m.tilh. anlegg
KDP-17	22.04.2009	Overordnet forbindelse - eksisterende. Reguleringsplan opprettholdes.

Planinnsyn viser småhusplanen S-4220, avkjørselsplan S-1840 og kommunedelplan KDP-17 som treff på eiendommen. Plan 58138 er et historisk registertreff; PBEs planmetadata oppgir at vedtaket ble opphevet 25.06.1997. PBEs kartlag viser to plansaker med planområde ved adressepunktet, mens Saksinnsyn registrerer begge sakene som avsluttet. Dette er journalstatus, ikke en opphevelse av et forbud. [Oslo kommune opplyser](#) at hovedforbudet er forlenget ut 2026; eiendomsspesifikt omfang og unntak må leses i vedtaket.



Kommuneplan og saker i området

Ymers vei 17B · gnr. 86 bnr. 526, Oslo kommune

Kommuneplanen 2015–2030

Tema	Verdi for eiendommen
Arealformål	Bebyggelse og anlegg, nåværende
Arealformål	Grønnstruktur, eksisterende
Arealformål	LNF areal, eksisterende

Kommuneplanens arealformål er karttreff for hele teigen og må avgrenses på kartet. Registeret viser blant annet bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og LNF-formål; listen innebærer ikke at alle disse formålene gjelder selve boligen.

Relevante plan- og byggesaker

Sak	Sak / adressepunkt	Registerstatus
202102096	Plansak – Revisjon av småhusplanen Planområdet dekker adressepunktet. Fortsettelse i sak 202300230.	Avsluttet i Saksinnsyn
202304720	Plansak – Småhusplanen: midlertidig forbud mot tiltak Planområdet dekker adressepunktet i PBEs kartlag.	Avsluttet 24.08.2026
202602421	Plansak – Småhusplanen: forbud for resterende eiendommer Planområdets nærmeste kant ca. 177 m fra adressepunktet.	Under behandling
201802070	Plansak – Grefsenkollen og Trollvann: planforslag om alpinanlegg Planområdets nærmeste kant ca. 438 m fra adressepunktet.	Avsluttet 23.02.2026
202517170	Byggesak – Ymers vei 9 – tilbygg, fasadeendring og bruksendring av del av kjeller Adressepunkt ca. 84 m fra Ymers vei 17 B.	Siste dok. 08.06.2026
202508749	Byggesak – Ymers vei 10 – bruksendring av kjeller til bolig Adressepunkt ca. 148 m fra Ymers vei 17 B.	Siste dok. 16.10.2025
202518578	Byggesak – Christian Schous vei 17 – påbygg og fasadeendring Adressepunkt ca. 202 m fra Ymers vei 17 B.	Siste dok. i PBE
202517544	Byggesak – Kildeveien 17 C – oppføring av enebolig Adressepunkt ca. 275 m fra Ymers vei 17 B.	Siste dok. 29.04.2026
202508071	Byggesak – Frennings vei 29 – enebolig og flermannsbolig med parkeringskjeller Adressepunkt ca. 402 m fra Ymers vei 17 B.	Siste dok. 18.08.2026

Kilder og forbehold

Informasjonen er sammenstilt 2026-09-28 00:01 fra åpne kilder: Plan- og bygningsetatens karttjenester og planregister, Saksinnsyn og Kartverkets adresseregister. Plansaker er kontrollert mot planområdepolygoner innen 500 m fra boligens adressepunkt i PBEs pågående kartlag. Byggesaker er stedfestet med adressepunkter innen samme radius; søket omfatter pågående saker og saksnummer fra siste tre år. Treff uten sikker stedfesting er skilt ut i underlaget. Kartstatus og dokumentdato er ikke en bekreftelse på vedtak eller utførelse. Oversikten er ikke uttømmende. Opplysningene er ikke saksbehandlet av Plan- og bygningsetaten; ved motstrid gjelder kommunens registre og juridisk bindende plankart. Karttreff og matrikkelareal gjelder hele eiendommen 86/526, mens salgsobjektet er seksjon 2. Godkjente tegninger og ferdigattest er samlet i en separat dokumentpakke. Sammenstillingen erstatter ikke vedtatt plankart eller formell arealbekreftelse.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.