

Nedre Ullevål 5



Velkommen til

Nedre Ullevål 5



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

St.Hanshaugen - Ullevål

Nydelig 4R hjørneleilighet | Solrik balkong, 10 kvm | 2 bad | Garasje m/el-bil lader | Heis | Tilbaketrukket beliggenhet på Ullevål

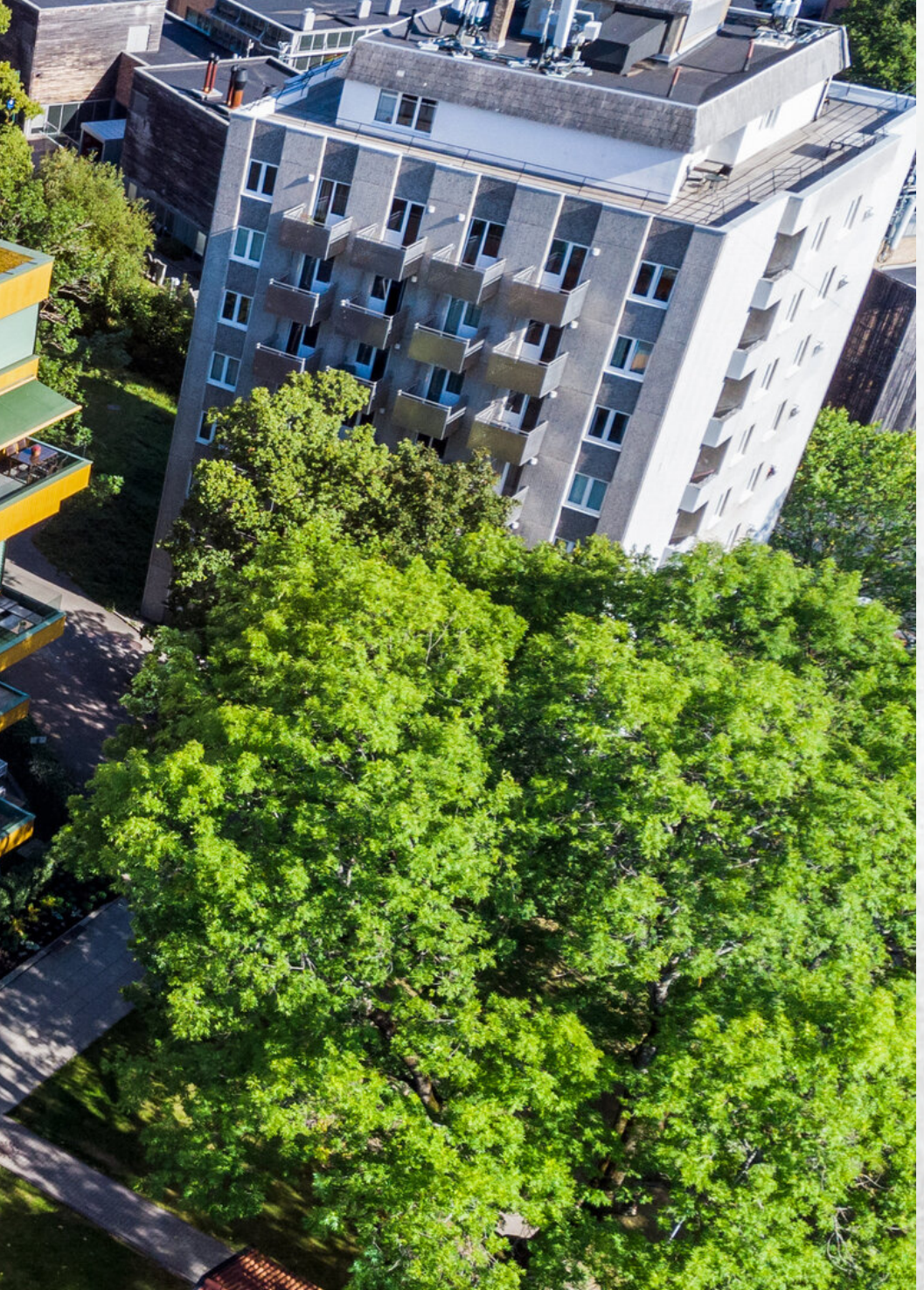
Prisantydning	13 800 000,-
Omkostninger	346 350,-
Totalpris	14 146 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 194,-
BRA-i	109 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2015

Megler	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sjelden anledning i prisbelønte ULLEVÅL TÅRN!
- Utpreget lys leil. med store vinduer, luftig takhøyde på 247 cm og god planløsning med bl.a. 2 bad, et herlig kjøkkenrom med øy, stor stue, vestvendt balkong og 3 soverom + innvendig bod.
- Moderne fasiliteter som vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, sprinkleranlegg og heis.
- Stor garasjeplass, el-billader.
- F.utg inkl bl.a. oppvarming/varmtvann, kabel-tv/nett.
- Nydelig felles hage med stenbelagt uteplass med sittegrupper, dam og plen.
- Rolig beliggenhet med kort vei til Ullevål Hageby/Damplassen, Ullevål barneskole, Ullevål Stadion, store arbeidsplasser som Ullevål Sykehus, Rikshospitalet, Forskningsparken og Uio, samt til parkanlegg og bymessige fasiliteter på Adamstuen/Bislett og St.Hanshaugen. Sykkelavstand til både Akerselva og Nordmarka

Arealer og innhold

BRA-i:	109 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	114 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré, gang, 3 soverom, 2 bad/wc, stue/spisestue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 10 kvm.

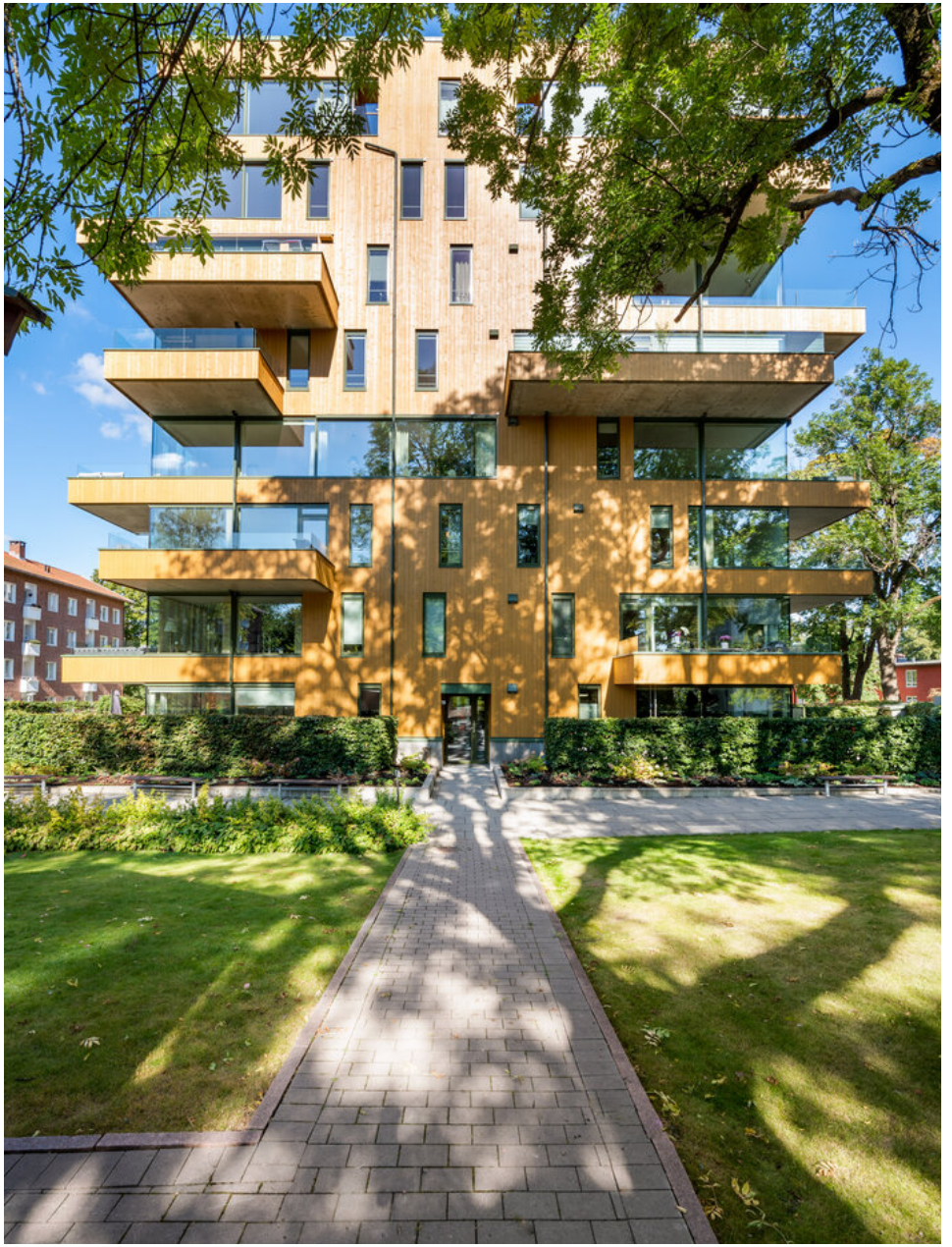
I tillegg har nåværende eier kjøpt en ekstra bod (U110), ca. 10,5 kvm, ved parkeringskjeller som kan selges for kr. 280.000,- (+omk.).

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Nedre Ullevål 5



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.
































Ullevål Hageby
Akereborg Terrasse
Ullevål Tårn
Ullev

Informasjon

Nedre Ullevål 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0034/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nedre Ullevål 5, 0850 OSLO
Gnr 47, bnr 235, snr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 235, snr 33 (ideell andel 2/36) i Oslo kommune

Selgere
Frode Hansen og Unn-Hilde Bårdsen

Kjøpesum og omkostninger
13 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
345 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
346 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
359 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 146 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 159 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2015

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré, gang, 3 soverom, 2 bad/wc, stue/spisestue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 10 kvm.

Innhold
God planløsning og heis fra garasjeplan til leilighetsplan i 4. etasje.
Boligen består av entré med bod, gang, stue/spisestue med utgang til balkong, kjøkken, 3 soverom og 2 bad/wc.

I tillegg disponerer leiligheten 1 bod (T15 i etasje -2) på 5,2 kvm.
Garasjeplass P1.

Nåværende eier har kjøpt en ekstra bod på 10,5 kvm i (etg -1) som kan overtas mot kr 280 000,- (+ omkostninger).

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Alle forhold har fått TG1 i tilstandsrapporten, den ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Øvrig standard:

Kjøkkeninnredning fra Boform med hvite, mattlakkerte og glatte skapdører samt skuffefronter. Godt med skap og benkeplass. Integrert kjøleskap, Miele komfyr, 80 cm induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i kompaktlaminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Nordvest vendt balkong i betongkonstruksjon med tregulv på ca. 10 m2 med utgang fra stuen. 2 markiser på balkongen med fjernkontroll - nye i 2024. Den ene markisen går ikke helt ut.

Bad nr.1 har fliser på vegger og gulv med varmekabler. På badet er det marmorservant på benkeplate med servantskap. Downlight med dimmer. Veggfestet toalett med skjult sisterne. Avtrekk fra sentralt anlegg. Hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.

Bad nr.2 ved hovedsoverommet har fliser på vegger og gulv med varmekabler. Marmorservant på benkeplate med servantskap. Downlight med dimmer. Veggfestet toalett med skjult sisterne. Design badekar. Hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Avtrekk fra sentralt anlegg. Det er tilluft under døren.

- Gulv med 3-stavs parkett, samt fliser i entre og på badene.
- Vegger er i mur- og trekonstruksjon. Gjennomgående malte flater, fliser på bad. Vegger oppusset og malt i 2022, godt vedlikeholdt.
- Malte himlinger. Takhøyden er 247 cm og 226 cm. Downlights med dimmer i entre, gang og badene.
- Vinduer i tre/aluminium med 3-lags isolerglass produsert i 2014.
- Verandadør med 3-lags isolerglass produsert i 2014. Lyd (40 dB) og brannklassifisert (B-30) entredør med kikkhull.
- Sikringsskapet er plassert i boden med automatsikringer/jordfeilsikringer.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Parkering

1 plass i felles lukket garasjeanlegg med lader for el. bil. Det er heis fra garasjeplan til leilighetsplanet.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger overtok boligen 20.januar 2022.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Ja. Tidligere eier fikk montert e. lader+ montering av diverse lamper, samt lagt opp strøm til solskjerming. Utført av Installatøren AS. Nåværende eier har fått lagt opp strøm til markiser over terrasse. Totalentreprise av Solskjermingsgruppen AS.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Det ble satt ut åte av PELIAS Norsk skadedyrkontroll i alle leiligheter i januar 2020 etter observasjon av perlekre. Det er ikke rapportert eller observert noe etter dette tiltaket.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst og salgsoppgave fra 2022.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja.
Beskriv: Det foreligger planer om bygging av nye boliger i området, men dette er pt ikke godkjent.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Grunnmur i murkonstruksjon. Mur og trekonstruksjon utvendig panelt og overflatebehandlet/beiset. Flatt tak antatt tekket med takpapp/folie. Taket er ikke besiktiget. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Etasjeskille i betong.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.

Gardiner og lamper over kjøkkenøy medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme, varmekabler i badene.
Oppvarming av eiendommen og av varmtvann skjer ved felles fjernvarmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7583 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 194,- pr. mnd.
Inkluderer:

897,00	Akonto oppvarming og varmtvann
441,00	Kabel TV og Internett
181,00	Garasje
4 615,00	Andel felleskostnader etter eierbrøk

Totalt kr 6 134,00 pr. mnd. pr. d.d.

I tillegg betaler selger fellesutgifter for en bod kr 60,- pr. mnd (antatt for strøm).

Seksjonen betale et à-konto-beløp månedlig for oppvarming og varmtvann. Faktisk forbruk blir målt og avregnet én gang årlig.

De ordinære felleskostnadene dekker kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, trappevask, strøm fellesarealer, utvendig vindusvask høst og vår m.m.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Eiendomsskatt

Kr 6 761,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 077 027,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 824 324,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV og internett i sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ullevål Tårn, orgnr. 915488854

Om sameiet

Sameiet Ullevål Tårn er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 915488854 og ligger i Oslo Kommune.
Sameiet består av 32 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner. Næringsseksjonene består av bod- og garasjeareal.

I henhold til styrets leder reguleres husleien årlig etter konsumprisindeksen. En eventuell justering foretas juli hvert år.

Styrets leder opplyser at det nylig er oppdaget en lekkasje fra garasje-plan til bodarealene i U2. Styret utreder omfang i disse dager.

Har dere planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver i nærmeste fremtid?
Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i nærmeste fremtid. Vi ser på å oppgradere deler av varme anlegget, men en totalramme for dette er ikke definert enda.

Er det noen grunn til å anta at felleskostnader/gjeld vil øke i nærmeste fremtid?
Vi justerer felleskostnader vanligvis etter konsumprisindeksen etter behov. Dette skjer vanligvis fra juli måned.

Er det lov med dyrehold?
Ja, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Er det noen praktiske opplysninger dere synes vi burde opplyse til nye eiere av leiligheten?
Nei

Alle parkeringsplasser i bygget er eid og det finnes ikke gjesteparkering i bygget eller utenfor. Det er beboerparkering rett ved bygget.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 26 899,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr 3 550. For 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 100 681.
Det er er ikke vedtatt regnskap for 2024 og budsjett for 2025 p.t.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr med styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Alminnelig dyrehold er tillatt i henhold til sameievedtektene. Husdyr skal skal alltid være i bånd eller bur i ganger, garasjeanlegg og i øvrige fellesarealer. Husdyr skal ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr skal ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Husdyr som sjenerer øvrige beboere ved støy, truende opptreden eller tilsvarende tillates ikke. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP5144131.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 143 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, heller. prydbusker, hekker, trær, sykkelstativ, benker, bord og asfalterte gangveier.

Adkomst
Ta inn Ullevålsalléen fra Sognsveien og videre til høyre inn Nedre Ullevål. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv beliggenhet på Ullevål, rett nedenfor Ullevål hageby og ovenfor Ullevål sykehus. Her bor du i grønne og solrike omgivelser med nærhet til kollektivtransport, Blindern, butikker og marka – perfekt for deg som vil bo rett utenfor sentrumskjernen, men likevel ha alt lett tilgjengelig.

Like ved finner du KIWI for enkel dagligvarehandel, mens COOP Mega ved Ullevål stadion dekker større innkjøp. Her finner du også apotek, bakeri, bokhandel, Vinmonopolet, kles- og sportsbutikker samt SATS. I tillegg er det kort vei til idylliske Damplassen med Åpent Bakeri, koselige butikker og søndagsåpen kolonial. Storo Storsenter, et av byens største kjøpesentre, ligger også innen rekkevidde.

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk og flybuss fra Ullevål sykehus. Buss 20 tar deg til Majorstuen på kun 3 minutter, hvor du har tilgang til hele T-banenettet. Trikken går raskt til sentrum den ene veien og Rikshospitalet den andre, hvor du finner flotte turveier inn i Gaustadskogen med videre adkomst til Vettakollen og Sognsvann – perfekt for tur og trening året rundt.

For park- og friluftsliv er det gangavstand til både Idioten og Stensparken, og ikke langt til St. Hanshaugen og Frognerparken.

Ullevål Tårn ble hedret med Oslo bys arkitekturpris i 2016. Juryens begrunnelse: "Leilighetene i Ullevål tårn har særdeles god bokvalitet, samtidig som konseptet er arealeffektivt, kompakt og bærekraftig. De utkragede balkongene gir tårnets grunnform et variert og attraktivt uttrykk med svært positive kvaliteter både for omgivelser og beboere. Ullevål tårn er et bygg uten «forside» og «bakside», der ulik leilighetsplassering innad i byggeriet dyrkes frem som noe positivt. Dagslysforhold og utsyn er uvanlig godt ivaretatt gjennom store horisontale vindusbånd og lav rekkverkshøyde på balkongene. På bakkeplan har arkitekt og byggherre lyktes med å åpne opp tomten mot omgivelsene, slik at uteanlegget fremstår som en integrert del av rommet mellom bygningene i området. Ullevål tårn utfordrer etablerte oppfatninger om kvalitet i det kommersielle byggeriet og er et viktig innspill i debatten om bokvalitet. Boligtårnet er et fremragende eksempel på nyskapende og svært vellykket boligbyggeri i hovedstaden".

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Skoler og barnehager

Av barnehager er det flere innenfor noen minutters gange fra boligen, blant annet Lønnebakken Kanvas-barnehage, Collettløkka barnehage og Amigos Vestre Aker barnehage.
Fin skolevei opp Ullevålsalléen / Tiurveien til Ullevål skole (800 meter, ca 10 minutters gange fra boligen) som ligger idyllisk til midt i Ullevål hageby. Skolen ble oppført i 1927 og er en ærverdig bygning med mye spennende historie. Skolen er en 1-7 skole med egen velkomstklasse for nyankomne elever som skal lære norsk. I dag er det ca. 400 elever på skolen og 70 ansatte fordelt på skole og Aktivitetsskolen.
Marienlyst undomsskole ligger 1,4 km fra boligen (ca17 minutters gange).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.06.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Arealplaner
Nedre Ullevål 1-4 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger
Saksnummer 202218693 - Reguleringssak
Mottatt sak 22.12.2022
Gnr/Bnr 47/154, 47/212, 47/239, 47/251, 47/300, 47/33, 47/339, 47/340, 47/341, 47/342, 47/356, 47/365, 47/384
Adresse NEDRE ULLEVÅL 1-4
Bydel 4 - ST.HANSHAUGEN
Område Lindern rode 4
Planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, herunder bolig, kontor, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og næringsbebyggelse, kjøreveg, fortau, annen veggrunn, grøntareal og friområde. Planforslaget åpner for å rive fire av fem lamellblokker på området, og oppføre ny bebyggelse på inntil 32 900 m² BRA, hvor minst 29 000 m² skal være boligformål og inntil 4 050 m² kan utgjøre andre formål. Nybyggene som foreslås er på inntil 10 etasjer med høyde inntil 30 meter. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Kirkeveien 166 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202454002 - Reguleringssak
Mottatt sak 20.03.2024
Gnr/Bnr 47/337
Adresse NEDRE ULLEVÅL TERRASSE
OBOS Nye Hjem AS foreslår å omregulere Nedre Ullevål terrasse fra offentlig bygninger til boligformål. Omreguleringen er i strid med kommuneplanen som avsetter eiendommen til institusjonelt utviklingsområde med lav boligandel. Plan- og bygningsetaten beslutter likevel at det kan igangsettes et planarbeid som utforsker omregulering til bolig, men det har høy reguleringsrisiko, da vi ikke vet hva området vil avsettes til i den nye kommuneplanen. I planinitiativet er det foreslått tre punktbygg på 10 etasjer. Plan- og bygningsetaten mener utnyttelsen er for høy og anbefaler at det vurderes et prosjekt basert på eksisterende bebyggelse. PBE fraråder at trærne flyttes. Planen må konsekvensutredes.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/47/235/15:
02.08.2005 - Dokumentnr: 49946 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2013 - Dokumentnr: 726534 - Elektriske kraftlinjer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2013 - Dokumentnr: 941203 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Nedre Ullevål godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2014 - Dokumentnr: 386089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Næring
Sameiebrøk: 36/2845

02.08.2005 - Dokumentnr: 49946 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2013 - Dokumentnr: 726534 - Elektriske kraftlinjer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2013 - Dokumentnr: 941203 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Nedre Ullevål godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2025 - Dokumentnr: 232110 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

14.05.2014 - Dokumentnr: 386089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 110/2845

301/47/235/33:
02.08.2005 - Dokumentnr: 49946 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2013 - Dokumentnr: 726534 - Elektriske kraftlinjer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2013 - Dokumentnr: 941203 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Nedre Ullevål godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2014 - Dokumentnr: 386089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Næring
Sameiebrøk: 36/2845

02.08.2005 - Dokumentnr: 49946 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2013 - Dokumentnr: 726534 - Elektriske kraftlinjer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2013 - Dokumentnr: 941203 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Nedre Ullevål godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:47 Bnr:235
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2025 - Dokumentnr: 232110 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

14.05.2014 - Dokumentnr: 386089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 110/2845

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 817,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 182 507,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2025

Megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Nedre Ullevål 5

Nedre Ullevål 5

Nabolaget Nedre Ullevål - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.)	381 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	960 elever, 74 klasser	15 min 1.2 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	21 min 1.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	13 min 0.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	26 min 1.9 km
Heltberg Bislett		25 min

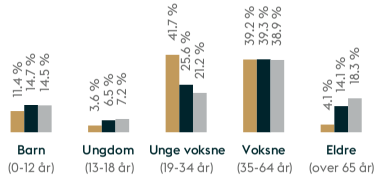
Offentlig transport

Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 19N, 25	7 min 0.5 km
Ullevål sykehus i Sognsveien	Linje 17, 18	7 min 0.5 km
Forskningsparken	Linje 4, 5	20 min 1.5 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	7 min 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.5 km

Barnehager

Lønnebakken Kanvas-barnehage (...	56 barn	6 min 0.5 km
Collettløkka barnehage (1-5 år...	46 barn	6 min 0.5 km
Amigos Vestre Aker barnehage (...	16 barn	9 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Ullevål	1 376	1 018
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Opplevd trygghet
Trygt 62/100

Naboskapet
Høflige 46/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Vestre aker skole	9 min
Sophus Bugges plass	11 min
Fresh Fitness Ullevål	10 min
MOVA Ullevål	13 min

«Kort vei fra sentrum med gode kollektivtransport muligheter. Nære BI og høyskolen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nedre Ullevål 5
0850 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2015
BRA: 114 m^2
BRA-i: 109 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	21	0	0	0

Supertakst
GNR: 47 BNR: 235 SNR: 15
Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS
pmp@taksthuset.no
90844088
Nedre Ullevål 5
0850 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28173

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.3.2025

Rapportdato
7.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Frode Jarle Hansen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Unn-Hilde Bårdsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen** Telefon: **90844088**
Firma: **Vannmannen AS** Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Ullevål 5, 0850 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **47** Bruksnr: **235** Festenr:
Seksjonsnr: **15** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2015**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Attraktiv leilighet med solrik veranda beliggende på Ullevål. Leiligheten er beliggende i 4. etasje, og det er heis i bygget. Bygget er oppført i 2015. Det er kort vei til St.Hanshaugen, Stensparken og Frognerparken. Disse parkene kan by på flotte grøntområder, turstier og lekeplasser. Det er også kort vei til Sognsvann med gode turmuligheter videre innover i
Nordmarka sommertid og vinterstid.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Utvendig solskjerming på 2 vinduer i stuen og på soverommene.

Vannbåren gulvvarme, varmekabler i badene.

Eiet tomt på 2143.4 kvadratmeter. Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, heller, prydbusker, hekker, trær, sykkelstativ, benker, bord og asfalterte gangveier.

1 plass i felles lukket garasjeanlegg med lader for el. bil. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Grunnmur i murkonstruksjon. Mur og trekonstruksjon utvendig panelt og overflatebehandlet/beiset.

Flatt tak antatt tekket med takpapp/folie. Taket er ikke besiktiget.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	114	109	5	0	10
Totalt m²	**114**	**109**	**5**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	109	106	3	Entré, gang, 3 soverom, 2 bad/wc, stue/spisestue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning.	Bod
Totalt m²	**109**	**106**	**3**		

Kommentar til arealberegning

1 bod på 5,2 m2 i -2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nordvest vendt balkong i betongkonstruksjon med treguly på ca. 10 m2 med utgang fra stuen. 2 markiser på balkongen med fjernkontroll - nye i 2024. Den ene markisen går ikke helt ut.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk i stål og glass. Høyden på rekkverket er 101 cm (krav 1,0 m). Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Tre/aluminium vinduer med 3-lags isolerglass produsert i 2014. Verandadør med 3-lags isolerglass produsert i 2014. Lyd (40 dB) og branniklassifisert (B-30) entredør med klikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det er utvendig screens/solskjermingsgardiner på 3 stuevinduer og 3 soveromsvinduer med fjernkontroll. 4 plissègardiner i stuen og i alle soverommene. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Boform hvit mattlakket kjøkkeninnredning med glatte skapdører og skuffefronter. Godt med skap- og benkeplass. Integrert kjøleskap, Miele komfyr, 80 cm induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i kompaktlaminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 09.06.2016.	
Er det avvik på krav til romning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er felles brannvarslingsanlegg for gården og sprinkleranlegg i leiligheten.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert i boden.	
Det er stoppekran i fordelerskapet.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i boden med automatsikringer/jordfeilsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Vannbåren gulvvarme, varmekabler i badene.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

När var siste service på anlegget?

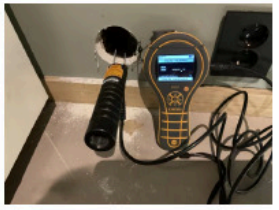
Skiftes filter en gang i året.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom: Bad 1





Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen feil eller mangler ble observert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
På badet er det marmorservant på benkeplate med servantskap. Downlight med dimmer. Veggfestet toalett med skjult sisterne. Avtrekk fra sentralt anlegg. Hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entre.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Våtrom: Bad 2 ved hovedsoverommet.





Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen feil eller mangler ble observert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Marmorservant på benkeplate med servantskap. Downlight med dimmer. Veggfestet toalett med skjult sisterne. Design badekar. Hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk fra sentralt anlegg. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
3-stavs parkett, fliser i entre og badene	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Gulvene er godt vedlikeholdt, men med noen små hakk og riper i parketten.	

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Mur- og trekonstruksjon. Overflater: Gjennomgående med malte flater, fliser på badene.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Veggoverflatene er pusset opp og malt i 2022 og er godt vedlikeholdt.	

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte himlinger. Takhøyden er 247 cm og 226 cm. Downlights med dimmer i entre, gang og badene.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Takene er godt vedlikeholdt.	

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Hvite trefyllingsdører. Skyvedør fra entre.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Dørene er godt vedlikeholdt.	

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. feb. 2025

Oppdragsnummer
23-0034/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Ullevål 5, 0850 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Frode Hansen, Unn-Hilde Bårdsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5144131.1.3
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ja. Tidligere eier fikk montert e. lader+ montering av diverse lamper, samt lagt opp strøm til solskerming. Utført av Installatøren AS. Nåværende eier har fått lagt opp strøm til markiser over terasse. Totalentreprise av Solskjerminsgruppen AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Sameiet har avtale med firma for kontroll og årlig filterbytte av ventilasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Sameiet arbeider med å få tettet lekasje fra garasje til enkelte boder (ikke tilhørende seksjon som selges).

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det ble satt ut åte av PELIAS Norsk skadedyrkontroll i alle leiligheter i januar 2020 etter obserasjon av perlekre. Det er ikke rapportert eller observert noe etter dette tiltaket.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst og salgsoppgave fra 2022.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Beskriv: Det foreligger planer om bygging av nye boliger i området, men dette er pt ikke godkjent.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

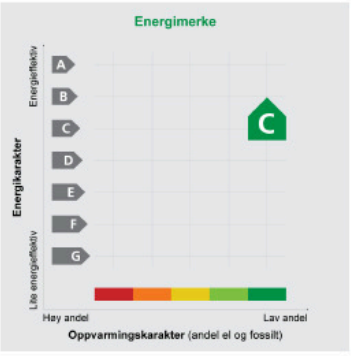
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0034/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nedre Ullevål 5
Postnr	0850
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	235
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	300403162
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2021-1315072
Dato	21.09.2021



Innmeldt av	Simon Larsen

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Ullevål 5
Postnr/Sted: 0850 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 21.09.2021 19:13:05
Energimerkenummer: A2021-1315072
Ansvarlig for energiattesten: Simon Larsen
Energimerking er utført av: Simon Larsen

Gnr: 47
Bnr: 235
Seksjonsnr: 15
Festenr:
Bygnnr: 300403162

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareduse hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareduse eller allerede har spareduse kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye spareduser 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Ullevål AS
BVB Elendomsmegling AS
Postboks 3876 Ullevål Stadion
0805 OSLO

Att: Caroline Spangen

Oslo, 17.02.2025

Deres ref: 23-0034/25
Vår ref: 422-1-403
Eiendommens navn: Sameiet Ullevål Tårn
gnr 47 bnr 235 snr 15 i OSLO kommune
Adresse: Nedre Ullevål 5, 0850 OSLO
Org. nr.: 915488854
Selger: Hansen, Frode
Bårdsen, Unn-Hilde

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP5144131.1.3

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Akonto oppvarming og varmtvann	kr	897,00
Bodleie	kr	60,00
Kabel TV og Internett	kr	441,00
Garasje	kr	181,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	4 615,00
Totalt	**kr**	**6 194,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Oppvarming av eiendommen og av varmtvann skjer ved felles fjernvarmeanlegg.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Til dekning av kostnadene, skal seksjonseierne betale et à-konto-beløp månedlig sammen med felleskostnadene. Faktisk forbruk blir målt og avregnet én gang årlig, hvoretter for mye betalt blir tilbakebetalt, og for lite betalt blir innkrevet, se vedtektene punkt 4.2.
Ved eierskifter må målerne for fjernvarme avleses, og vedlagte skjema fylles ut og sendes forretningsfører.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	26 899,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Brede Hovland
Mobil: 93440990
E-post: styret.ullevaltarn@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

Garasje:
Dersom garasjeplass ikke overdras sammen med seksjonen må vi få beskjed om dette med egen eierskiftemelding, og det vil da påløpe et halvt eierskiftegebyr.
Vi må også få beskjed dersom selger beholder gararsjeplassen selv.
Ved salg kreves egen tinglysning for garasjeplassen. Hver garasjeplass utgjør en ideell 1/36 del av seksjon 33, se vedtektene punkt 2.1.

Boder:
Dersom ekstra bod ikke følger boligseksjonen ved salg må vi få beskjed om dette.
Vi må også få beskjed om selger beholder boden selv. Ved salg sjekk seksjonsbegjæringen om tinglysning er påkrevd for ekstra bod.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Sameiet Ullevål Tårn

Avlesning av fjernvarme

VIKTIG! Ved eierskifter må målerne for fjernvarme avleses og sendes forretningsfører.

Måleren befinner seg i koblingsskap for vann og gulvvarme i gang eller bod i den enkelte leilighet.
Skapet kan åpnes ved hjelp av en skrutrekker med flatt hode.

Les av målerstand på følgende måte:

- Fyll inn målerens nummer i midterste rad i skjemaet
- Fyll inn alle tallene på telleverket (inkl. alle siffer bak komma)

Måler for varmtvann (m^3)

Dato					
Målerens nummer					
Telleverket					

Måler for gulvvarme (kWh)

Dato					
Målerens nummer					
Telleverket					

_____ Dato

_____ Seksjons nr.

_____ Navn (blokkbokstaver)

_____ Underskrift

Returneres til:

Sameiet Ullevål Tårn
c/o Enqvist Eiendomsdrift AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

eller ervik@enqvist.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET ULLEVÅL TÅRN

Vedtatt i sameiermøte den 12.05.2015 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på ordinært årsmøte 06.04.2016, 09.04.2019 og 20.04.2021.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Ullevål Tårn og har gnr 47 bnr 235 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring datert 21.01.2014. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen.

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 boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonsandelens størrelse. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA (eksklusive balkonger).

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

Sameiet består av 32 boligseksjoner (heretter «Boligseksjonene») og 7 næringsseksjoner (heretter «Næringsseksjonene»).

Hver av Boligseksjonene består av:
- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Bod som tilleggsdel

Næringsseksjonene består av følgende:
Snr 33 består av 32 garasjeplasser, herav 3 plasser beregnet for HC parkering og 4 boder. Hver garasjeplass utgjør således en ideell 1/36 del av seksjon 33.

Snr 34, 35, 36, 37, 38 og 39 er ekstra boder til eiere av enkelte boligseksjoner.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Utleie av seksjon eller bruksrett garasje skal varsles styret og forretningsfører.

Omsetning av seksjonene nr 34 til og med 39, kan ikke omsettes til andre enn eiere av boligseksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere 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.

Dersom noen får tildelt parkeringsplass som er beregnet for HC-parkering og ikke har funksjonshemming som tilsier nødvendigheten av slik plass, plikter man å bytte plass etter styrets anvisning dersom annen seksjonseier som har kjøpt bruksrett til garasje, har dokumentert behov for HC-plass.

Dersom andre enn seksjonseiere og beboere i sameiet har råderett på garasjeplasser og boder, skal disse kun ha adgang til garasjeplassene og fellesgang utenfor de 4 bodene i U1.

2.3.2 Ordensregler
Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 2.3.1.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 3 Husdyrhold
Det er tillatt å holde husdyr med styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre seksjonseierne.

2.3.4 Lading av el-bil

En seksjonseier kan med skriftlig samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Alle kostnader til både installasjon og forbruk av strøm bæres av den som skal disponere plassen/ladestasjonen.

2.3.5 Forbud mot røyking i fellesarealer

Det er forbudt med røyking i fellesarealer og rundt Ullevål Tårn, i nærheten av inngangspartier, balkonger og terrasser tilknyttet bygget, slik at det trekker inn i ventilasjonssystemet og er til sjenanse for beboerne i de berørte leiligheter.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3. 2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. For seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabolantenne eller lignende.

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

3.4. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

3.5. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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.

4. FELLESKOSTNADER/FELLESUTGIFTER

4.1 Generelt

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

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for seksjonene med mindre annet følger av vedtektene. Eierbrøken er basert på den enkelte seksjons bruksareal (BRA).

Når det gjelder kostnader direkte knyttet til Næringsseksjonene, er disse fastsatt skjønnsmessig. For snr 33 betales det kr 150,- pr. måned pr. garasjeplass samt kr 50 pr. bod pr. måned. For seksjonene 34 til og med snr 39, betales det kr 50,- pr måned. Regulering av disse fellesutgiftene skjer i samme prosentuelle forhold som for de øvrige seksjonene.

4.2 Spesielle kostnader

Avgift for kabel/tv/fiber skal betales pr enhet med den prisen som innkreves av leverandøren.

Oppvarming av eiendommen og av varmtvann skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Til dekning av kostnadene, skal seksjonseierne betale et å-konto-beløp månedlig sammen med fellesutgiftene. Faktisk forbruk blir målt og avregnet én gang årlig, hvoretter for mye betalt blir tilbakebetalt, og for lite betalt, blir innkrevet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med de månedlige fellesutgiftene.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. ÅRSMØTET

6. 1 Øverste myndighet - årsmøte

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

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

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert

fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

6. 2 Innkalling til årsmøte

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, 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.

Sammen med innkallingen til årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt og revisors beretning for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Valg av styre og styreleder, eventuelt valgkomité og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver boligseksjon har én stemme, næringsseksjonene har ikke stemmerett. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Dersom tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 seksjonseiere.

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

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer og et varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige personer.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet. Styreleder kan tjenestegjøre i ett år av gangen dersom vedkommende har vært styremedlem foregående år.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes tilstrekkelig forsikret. Seksjonseierne må for egen del forsikre sine interesser.

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseiene 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 til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. KOMMUNIKASJON MELLOM SAMEIET OG SEKSJONSEIERE

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost/be-boerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i tradisjonell post, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter (bruksenhet og bruksretter), kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

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

13. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

14. MINDRETALLSVERN

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

15. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. Styret fører også tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Forretningsfører har rett til å innkreve et gebyr fra seksjonseieren i forbindelse med arbeid knyttet til eierskifte.

16. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor (registrert eller statsautorisert revisor) velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sameiet Ullevål Tårn

Ordinært årsmøte 2024

Til seksjonseiere i Sameiet Ullevål Tårn

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, wrangell@enqvist.no, ellergis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Ullevål Tårn gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 11. april 2024.

....., den ...../ 2024

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ullevål Tårn

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 11. april 2024 kl 1930 på TEAMS

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024.
5. Valg

Oslo, 3. april 2024
på vegne av styret i Sameiet Ullevål Tårn

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Brede Hovland
Styremedlem	Erik Matthias Erichsen
Styremedlem	Frode Hansen
Varamedlem	Jens Pettersen

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Erling Wrangell.

Sameiets revisor er Moltzau Revisjon AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Ullevål Tårn er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 915488854 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i IF med
forsikringsnummer SP5144131.1.3
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
2 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023
Styret har i den gjeldende perioden avholdt regelmessige styremøter og har vært aktivt involvert i en rekke viktige saker som angår sameiet. Styret har bl.a. arbeidet med følgende:

- Vi har gjennomført en grundig prosess med innhenting av nye tilbud på bygårdsforsikring, og er fornøyd med å kunngjøre at vi har valgt en ny leverandør, IF, som har tilbudt vesentlig lavere pris.

-Vi har engasjert Anticimex for å gjennomføre en byggkontroll. Dette blir gjort i april 2024. Kostnaden dekkes av IF og er den del av avtalen ifm. bytte av forsikringsleverandør.

- Det har vært en viktig prioritet for styret å reforhandle avtalen med Telia angående tv og internett, og vi har oppnådd en forbedret avtale til fordel for sameiet.

- En forsikringssak i forbindelse med innbrudd har blitt håndtert av styret, og vi har besluttet å implementere et nytt og moderne nøkkelsystem for sameiet for å forbedre sikkerheten.

- Styret har også koordinert tre felling/treskjæring på eiendommen, organisert tilgjengelighet og koordinering av service/vedlikeholdspersonell, planlagt dugnad og håndtert løpende små og større servicebehov som har blitt innmeldt.

- Vi har brukt betydelig tid på å avklare ansvar for belysning av gangveien. Vi har vært i kontakt med både Oslo kommune og Heimstaden for å få klarhet i saken. Etter grundige undersøkelser og diskusjoner har vi konkludert med at sameiet må ta ansvar for utbedringen av belysningen. Styret tar sikte på å ha belysning på plass i løpet av våren.

Vi ønsker å informere om at det har vært 2 overdragelser i løpet av 2023, og vi ønsker alle nye sameiere hjertelig velkommen til sameiet.

Det er ikke blitt utbetalt andre godtgjørelser, ut over ordinært styrehonorar, til styret i den aktuelle perioden.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Det har ikke vært utført større vedlikeholdsarbeider.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024.

Styret i Sameiet Ullevål Tårn

Resultatregnskap

Sameiet Ullevål Tårn

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 311 791	1 311 700	1 208 033
Andre inntekter	2	272 800	232 224	237 572
Sum driftsinntekter		**1 584 591**	**1 543 924**	**1 445 605**
Styrehonorar		80 000	80 000	80 000
Andre personalkostnader	3	11 609	11 280	11 280
Kommunale avgifter		270 841	314 000	234 044
Vedlikehold	4	450 160	303 000	333 250
Kollektiv avtale TV/bredbånd		195 756	185 000	168 572
Driftskostnader	5	406 137	430 000	406 850
Honorarer	6	73 089	78 215	69 275
Forsikring		106 526	120 000	112 006
Andre kostnader	7	6 311	9 650	7 684
Sum driftskostnader		**1 600 429**	**1 531 145**	**1 422 962**
Driftsresultat		**-15 837**	**12 779**	**22 644**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	12 287	0	12 169
Netto finansresultat		**12 287**	**0**	**12 169**
Årets resultat		**-3 550**	**12 779**	**34 813**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-3 550	0	34 813
Sum overføringer		**-3 550**	**0**	**34 813**

Balanse

Sameiet Ullevål Tårn

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		180	13 194
Fyringsoppgjør	9	19 657	25 956
Andre fordringer	10	110 325	111 316
Bankinnskudd mv.	11	677 395	513 037
Sum omløpsmidler		**807 557**	**663 503**
Sum eiendeler		**807 557**	**663 503**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		537 022	540 572
Sum egenkapital	**12**	**537 022**	**540 572**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		19 921	29 124
Leverandørgjeld		40 867	16 038
Påløpte kostnader		209 747	77 769
Sum kortsiktig gjeld		**270 535**	**122 931**
Sum gjeld		**270 535**	**122 931**
Sum egenkapital og gjeld		**807 557**	**663 503**

OSLO, 31.12.2023
Styret for Sameiet Ullevål Tårn

Brede Kjerstad Hovland Styrets leder	Erik Matthias Bygballe Erichsen Styremedlem	Frode Jarle Hansen Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bodleie	7 200	7 200	7 200
Garasje	69 504	69 504	69 504
Kabel-TV - og internett	196 096	155 520	160 868
Sum	**272 800**	**232 224**	**237 572**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280
Renhold/vedlikehold	329	0	0
Sum	**11 609**	**11 280**	**11 280**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold utearealer	2 306	15 000	4 537
Vedlikehold og drift heis	47 127	40 000	41 177
Vedl. nøkler, låser, skilt*	140 813	6 000	24 412
Vedlikehold porter	0	8 000	0
Vedlikehold VVS	94 079	65 000	100 545
Egenandel forsikring	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	10 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	6 110	0	8 224
Vedlikehold av	7 854	7 500	7 299
Vedl.hold ventilasjon	92 130	55 000	77 781
Brannsikkerhet, sprinkling	59 742	70 000	69 277
Service pumpestasjon	0	6 500	0
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	**450 160**	**303 000**	**333 250**

*Avsatt kr 140 000,- knyttet til nytt nøkkelsystem.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm mln 08968	111 124	150 000	134 248
Fyring - Annet	0	15 000	3 539
Renhold	69 600	62 000	60 900
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	2 000	0
Vaktmestertjenester	198 324	180 000	184 040
Vaktmestertjenester ekstra	26 632	20 000	24 123
Porto	456	1 000	0
Sum	**406 137**	**430 000**	**406 850**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	12 375	14 000	12 125
Forretningsførsel	56 883	56 884	53 560
Ekstraarb. forr.førsel	0	3 500	0
Beboerportal	2 486	2 486	2 340
Nøkkeladministrasjon	1 345	1 345	1 250
Sum	**73 089**	**78 215**	**69 275**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	2 900	2 650	2 650
Dugnader, Tilstelninger	0	2 000	108
Bankomkostninger	3 285	3 000	3 483
Diverse kostnader	140	2 000	1 445
Øreavrunding	-14	0	-2
Sum	**6 311**	**9 650**	**7 684**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Andre finansinntekter	12 287	0	12 169
Sum	**12 287**	**0**	**12 169**

Gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 9 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Akonto fjernvarme	-122 070	-122 070
Fjernvarme kostnad	141 727	148 026
Sum	**19 657**	**25 956**

Oppvarming av eiendommen og av varmtvann skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Til dekning av kostnadene, betaler seksjonseierne et akonto-beløp månedlig sammen med felleskostnadene. Faktisk forbruk blir målt og avregnet én gang årlig, hvoretter for mye betalt blir tilbakebetalt, og for lite betalt, blir innkrevet.

Avregnet sist per 30.06.23.

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	0	6 673
Forskuddsbet. kostnader	110 325	104 643
Sum	**110 325**	**111 316**

Note 11 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.43715	677 395	513 037
Sum	**677 395**	**513 037**

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	540 572	505 759
Årets resultat	-3 550	34 813
Egenkapital 31.12.	**537 022**	**540 572**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse

Note 13 Disponible midler

		Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01		540 572
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-	3 550
C. Disponible midler 31.12		**537 022**
Årets endringer disponible midler	-	3 550
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler		807 557
- Kortsiktig gjeld		270 535
Disponible midler 31.12.		**537 022**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Ullevål Tårn

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullevål Tårn som viser et underskudd på kr 3 550,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon
Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Vestby, 2. april 2024

Moltzau Revisjon AS

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr: NO 984 445 180 MVA
Pb. 158, 1541 Vestby
Tlf: 64 95 56 50
Bankkonto: 1080.18.98225
E-post: lars-erik@moltzau-revisjon.no

Budsjett Sameiet Ullevål Tårn for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 336 622	1 311 791
Felleskostnader		**1 336 622**	**1 311 791**
3627	Bodleie	7 200	7 200
3630	Garasje	69 504	69 504
3763	Kabel-TV - og internett	170 000	196 096
Andre inntekter		**246 704**	**272 800**
Sum driftsinntekter		**1 583 326**	**1 584 591**
5330	Styrehonorar	80 000	80 000
Styrehonorar		**80 000**	**80 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
6260	Renhold/vedlikehol Fellesareal	0	329
Andre personalkostnader		**11 280**	**11 609**
6320	Kommunale avgifter	315 500	270 841
Kommunale avgifter		**315 500**	**270 841**
6605	Vedlikehold utearealer	15 000	2 306
6612	Vedlikehold og drift heis	40 000	47 127
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	6 000	140 813
6617	Vedlikehold porter	8 000	0
6620	Vedlikehold VVS	65 000	94 079
6621	Egenandel forsikring	10 000	0
6625	Vedlikehold elektro	10 000	0
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	0	6 110
6634	Vedlikehold av avfallsbeholdere	7 500	7 854
6640	Vedl.hold ventilasjon	55 000	92 130
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	70 000	59 742
6645	Service pumpestasjon	6 500	0
6690	Diverse vedlikehold	10 000	0
Vedlikehold		**303 000**	**450 160**
7690	Kabel-TV og internett	170 000	195 756
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**170 000**	**195 756**
6340	Strøm mln 08968	150 000	111 124
6347	Fyring - Annet	15 000	0
6360	Renhold	62 000	69 600
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	2 000	0
6785	Vaktmestertjenester	180 000	198 324
6786	Vaktmestertjenester ekstra	20 000	26 632
6940	Porto	1 000	456
Driftskostnader		**430 000**	**406 137**
6700	Revisjon	14 000	12 375

Budsjett Sameiet Ullevål Tårn for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6710	Forretningsførsel	56 884	56 883
6711	Ekstraarb. forr.førsel	3 500	0
6715	Beboerportal	2 486	2 486
6716	Nøkkeladministrasjon	1 345	1 345
Honorarer		**78 215**	**73 089**
7500	Forsikringspremie	85 000	106 526
Forsikring		**85 000**	**106 526**
7400	Kontingenter	2 650	2 900
7711	Dugnader, Tilstelninger	2 000	0
7770	Bankomkostninger	3 000	3 285
7790	Diverse kostnader	2 000	140
7797	Øreavrunding	0	-14
Andre kostnader		**9 650**	**6 311**
Sum driftskostnader		**1 482 645**	**1 600 429**
Driftsresultat		**100 681**	**-15 837**
Finansinntk. og finanskostn.			
8070	Andre finansinntekter	0	12 287
Finansinntekter		**0**	**12 287**
Netto finansresultat		**0**	**12 287**
Årets resultat		**100 681**	**-3 550**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Ullevål Tårn

Ordinært årsmøte avholdt
Tid: 11. april 2024 kl 1930
Sted: TEAMS

Konstituering

- 14 seksjoner var representert, en ved fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Erling Wrangell fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Erling Wrangell ble valg som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Frode Hansen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport for 2023- ble tatt til orientering.
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023- regnskapet som viser et underskudd på kr 3.550,- ble fastsatt som sameiets regnskap.
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023- ble fastsatt til kr 80.000,-.
4. Budsjett 2024- ble tatt til orientering.
5. Valg
   Etter valg består styret av:

Brede Hovland	Styreleder	valgt for 2 år i 2023
Erik Eriksen	Styremedlem	valgt for 2 år i 2023
Frode Hansen	Styremedlem	valgt for 2 år i 2023
Jens Pettersen	Varamedlem	valgt for 2 år i 2023

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendes til digital signering.

Møtet ble avsluttet kl. 1955.
Oslo, 11. april 2024

Erling Wrangell	Frode Hansen
Møteleder	Seksjonseier

SAMEIET ULLEVÅL TÅRN

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært sameiermøte 06.04.16

1. FORMÅL

Husordensreglene skal bidra til å sikre beboernes trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietaker og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.
Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 3 – tre – måneders varsel.

3. FELLESAREALER

- Rømningsveiene må alltid holdes åpne og ryddige. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. Sykler settes i sykkelstativ på utsiden av bygget eller i sykkelbod i kjelleren. Barnevogner kan hensettes i sykkelbod i kjeller.
- Inngangsdører, dør til garasje og inngangsdør til kjellerboder skal alltid være låst. Beboer har ansvar for den/de personen/ene som de slipper inn. Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra.
  Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås.
- Nøkler som mistes skal straks meldes til styret. Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.
- Skader etter hærverk, flytting m.m på Sameiets eiendom og fellesarealer skal erstattes av Sameier/leietager.
- Fasaden er en del av fellesarealene med unntak av balkongareal som tilhører den enkelte seksjon. Det er ikke tillatt å montere parabol o.l på utvendig fasade uten at dette er forhåndsgodkjent av Sameiermøte. Montering av terrassevarmere må godkjennes av styret før montering.

- Brukere av uteplasser på fellesarealene skal alltid rydde opp etter seg.
- Postkasseskilt skal ha standard utforming. Standard navneskilting anbefales. Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke.
- Solskjerming skal ha standard oppheng og kvalitet/farge anbefalt av byggets arkitekter.

4. RO OG ORDEN

Det skal være ro mandag til lørdag mellom kl 23:00 og kl 07:00 (09:00 på lørdager). På søndag/helligdag skal det være ro. Skal det avholdes selskaper, med musikk og lignende, skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Husk at prating og røyking på terrasser og utearealer nær bygget som oftest er rett under noens soveromsvindu som følge av byggets unike planløsning.

5. BRUK AV GRILL

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.

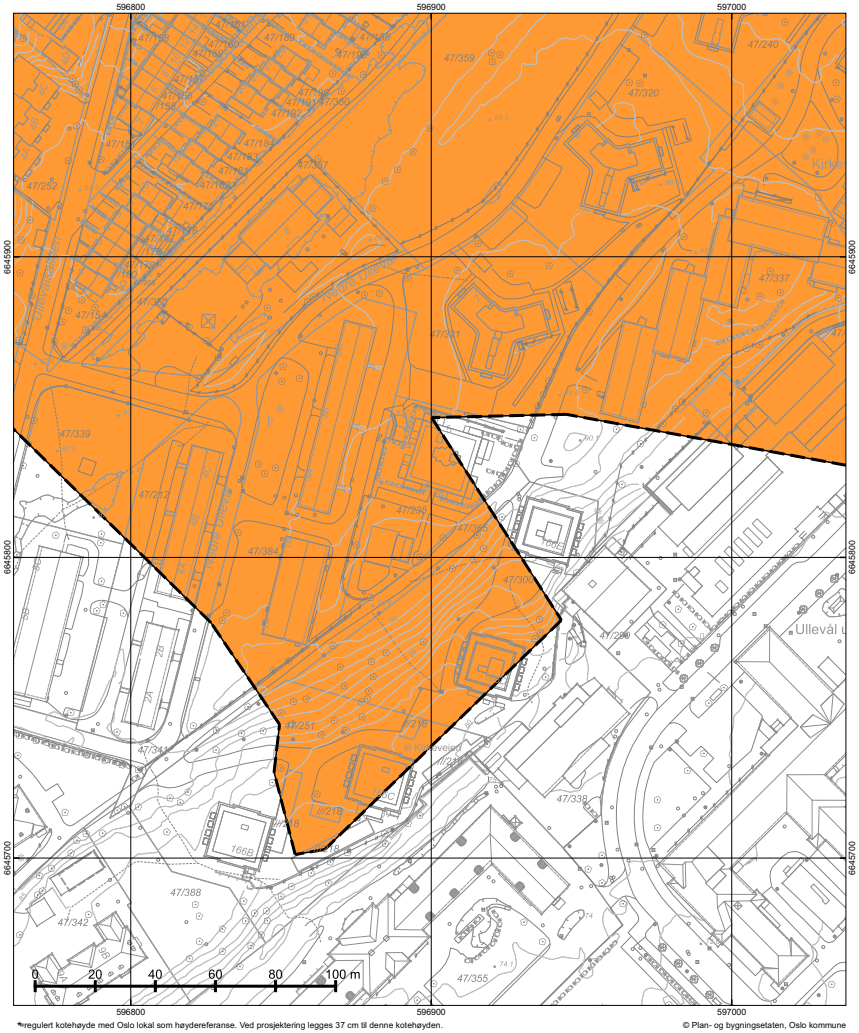
6. SØPPEL

Søppel legges i lukkede poser og kastes i søppelbrønnene. Det er separate søppelbrønner for ulike typer av avfall. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller andre eiendeler som skal kastes ved siden av søppelbrønnene.

7. DYREHOLD

Alminnelig dyrehold er tillatt i henhold til sameievedtektene. Husdyr skal skal alltid være i bånd eller bur i ganger, garasjeanlegg og i øvrige fellesarealer. Husdyr skal ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr skal ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Husdyr som-sjenerer øvrige beboere ved støy, truende opptreden eller tilsvarende tillates ikke. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

Styret
10.juli 2015



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

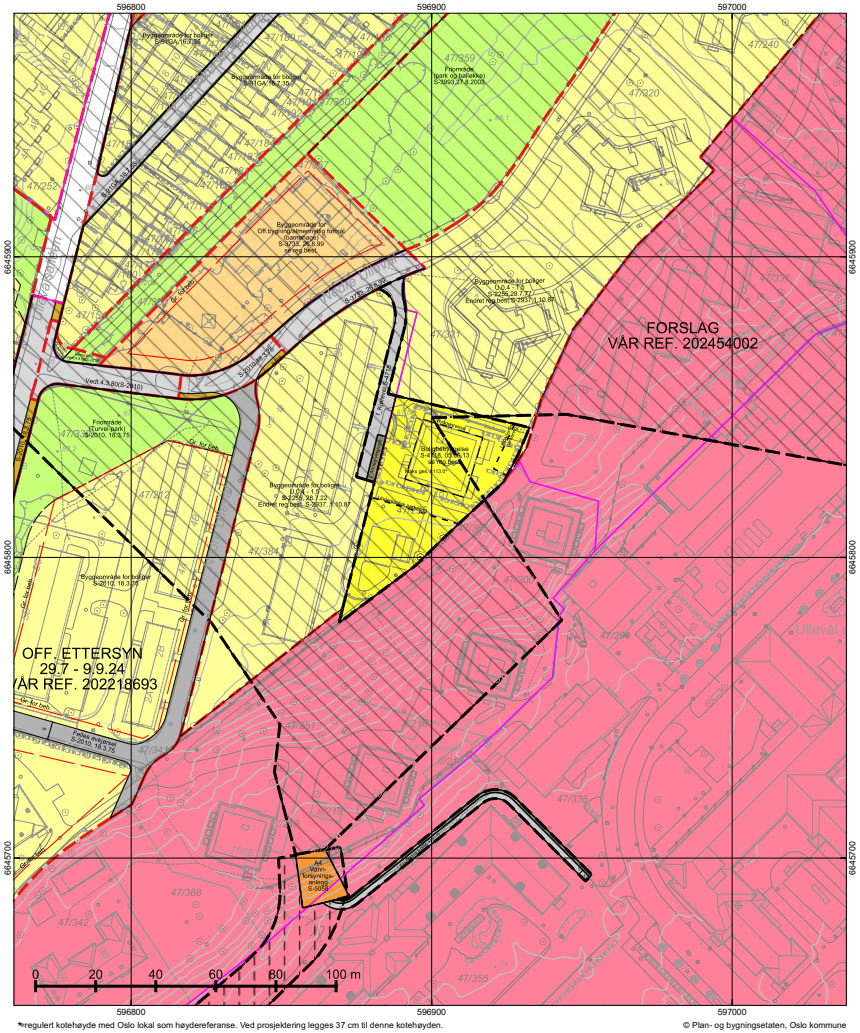
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327183/ 86505792
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: NEDRE ULLEVÅL 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/235

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327183/ 86505792
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: NEDRE ULLEVÅL 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/235

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

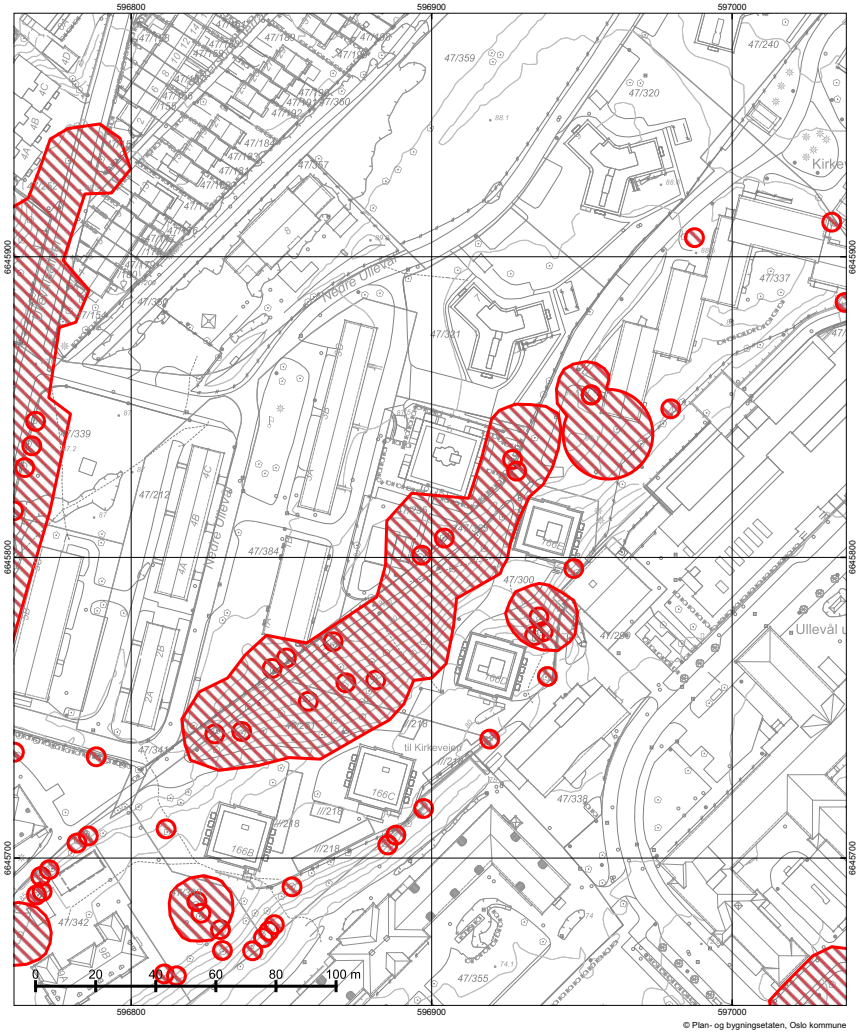
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

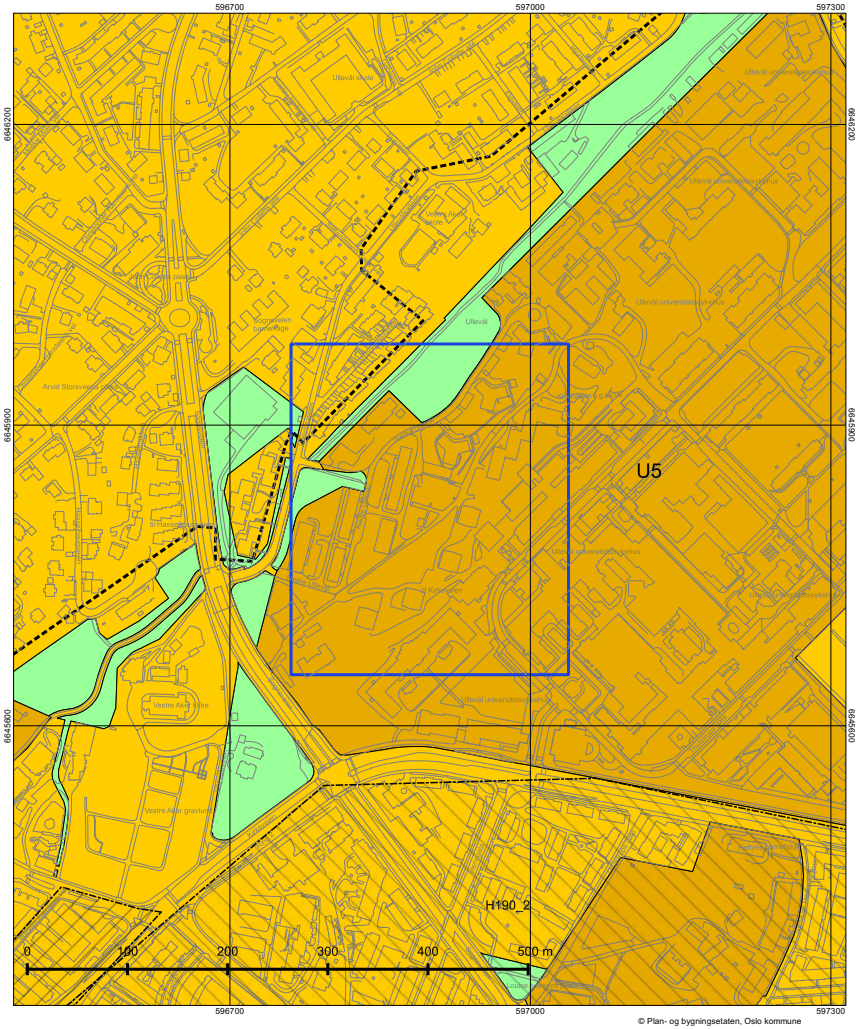
Dato: 18.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327183/ 86505792
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: NEDRE ULLEVÅL 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/235

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327183/86505792
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4718

NEDRE ULLEVÅL 5. Detaljregulering for gnr. 47 bnr. 235 m.fl.

Vedtaksdato: 05.06.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201117246
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEDRE ULLEVÅL 5
Gnr. 47, bnr. 235 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-201117246 og datert 09.08.2012, revidert 05.03.2013.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, annen veggrunn - grøntareal

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=150 %. I tillegg tillates trafo som vist på plankartet.
Parkeringskjeller skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bygningen skal oppføres innenfor byggegrense og høyde vist på plankartet. Balkonger tillates utkraget inntil 2,5 meter utenfor byggegrense.
Mindre takoppbygg i tilknytning til trapperom og takhager tillates med inntil 3,0 meter og heisoverbygg inntil 3,5 meter over maks gesimshøyde, og kan samlet utgjøre inntil 10 % av takflaten.
Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.
Parkeringskjeller tillates delvis over terreng. Over parkeringskjeller skal det være minst 0,8 meter vekstlag.
Overkant ferdig terreng over parkeringskjeller skal være maks k 89.5.
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av vegetasjon.
Eksisterende trafo på eiendommen tillates opprettholdt eller eventuelt flyttet.

3.3 Utforming
Taket skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Rekkverk på takterrasse skal være transparent og tillates minimum 1,5 meter tilbaketrukket fra gesims.
Der hvor parkeringskjeller er synlig over terreng skal veggen ha en god arkitektonisk utforming og beplantes mot tilstøtende bebyggelse i vest.

3.4 Leilighetsfordeling:
Maksimum 20 % skal ha et bruksareal på 40-50 m² BRA.
Minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50-80 m² BRA.
Minimum 50 % skal ha et bruksareal på 80 m² BRA eller større.
Ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.

3.5 Parkering
Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Parkering for bil skal etableres i parkeringskjeller. Minst 5-10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg
Kjøreveg skal være felles for gnr. 47 bnr. 212, gnr. 47 bnr. 235, gnr. 47 bnr. 321 gnr. 47 bnr. 34.

4.2 Annen veggrunn – grøntareal
Annen veggrunn – grøntareal skal være felles for gnr. 47 bnr. 235 og gnr. 47 bnr. 212.

§ 5 Utomhusområder

5.1 Uteareal
Minste felles uteoppholdsareal skal være 25 % av m² bruksareal bolig.

5.2 Vegetasjon
Trær avmerket som *eksisterende tre som skal bevares* i plankart, skal bevares, såfremt ikke sikkerhetshensyn tilsier noe annet. Som del av utomhusplan skal det utarbeides marksikringsplan som skal sikre bevaringsverdige trær under anleggsfasen.
Lønnetrær i planområdet, som det av hensyn til tiltak er nødvendig å fjerne, skal erstattes.

5.3 Utomhusplan
Utomhusplan i målestokk 1:200 skal sendes inn sammen med rammesøknad. Planen skal vise beplantning, terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal bevares, erstatningstrær for lønn som fjernes, gjerder/murer, atkomst, arealer for lek og opphold, møblering, gangarealer med trapper og ramper, sykkelparkering, belysning, eventuelle tekniske anlegg, overvannstiltak og stigningsforhold.
Felles uteoppholdsareal tillates ikke inngjerdet.
Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6 Overvannshåndtering

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres lokalt og skal ses i sammenheng med utforming av utomhusplanen.

§ 7 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er bedre enn fjernvarme.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

Felles kjøreveg og annen veggrunn – grøntareal skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 05.06.2013, sak 183.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.06.2013

Signy Volden, bem

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE SPANGEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0034/25
Vår referanse: 3680304/25771098
Bestilling: C3 2025-02-18 56

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
386089	200	14.5.2014	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	47	235	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52

12.05.14

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

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

Løpenummer for forretning: 601593400
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
997498550	ULLEVÅL BOLIGUTVIKLING AS		Postboks 1847 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	47	235

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	47	235	0	1	68 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	2	87 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	3	88 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	4	69 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	5	68 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	6	87 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	7	110 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	8	85 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	9	68 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	10	87 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	11	110 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	12	85 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	13	68 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	14	87 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	15	110 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	16	85 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	17	68 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	18	87 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	19	110 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 386089 Tinglyst: 14.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	47	235	0	20	85 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	21	68 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	22	87 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	23	110 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	24	85 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	25	68 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	26	87 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	27	110 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	28	85 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	29	64 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	30	83 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	31	105 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	32	81 / 2845	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	47	235	0	33	36 / 2845	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	47	235	0	34	14 / 2845	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	47	235	0	35	11 / 2845	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	47	235	0	36	11 / 2845	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	47	235	0	37	11 / 2845	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	47	235	0	38	11 / 2845	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	47	235	0	39	6 / 2845	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

12.05.14

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Returneres til

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

PB 364 Sentrum
0102 OSLO

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i elerseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	47	235		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
997498550	Ullevål Boligutvikling AS	1/1

29.04.14

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brek (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brek (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brek (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brek (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brek (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	68	B	11	B	110	B	21	B	68	B	31	B	105	B	41			
2	B	87	B	12	B	85	B	22	B	87	B	32	B	81	B	42			
3	B	88	B	13	B	68	B	23	B	110	B	33	N	36		43			
4	B	69	B	14	B	87	B	24	B	85	B	34	N	14		44			
5	B	68	B	15	B	110	B	25	B	68	B	35	N	11		45			
6	B	87	B	16	B	85	B	26	B	87	B	36	N	11		46			
7	B	110	B	17	B	68	B	27	B	110	B	37	N	11		47			
8	B	85	B	18	B	87	B	28	B	85	B	38	N	11		48			
9	B	68	B	19	B	110	B	29	B	64	B	39	N	6		49			
10	B	87	B	20	B	85	B	30	B	83	B	40				50			

Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2845 = nevner: 2845

4. Supplerende tekst[7]

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

Dato	Partenes underskrift
21/1-14	Simen Thorsen Petter Rønes

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samlebrøken reduseres)
Oslo, den 21/1-14	Simen Thorsen Petter Rønes	For Ullevål Boligutvikling AS Orgnr. 997498550

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
47	235		1-39

OSLO kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 8.5.14	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

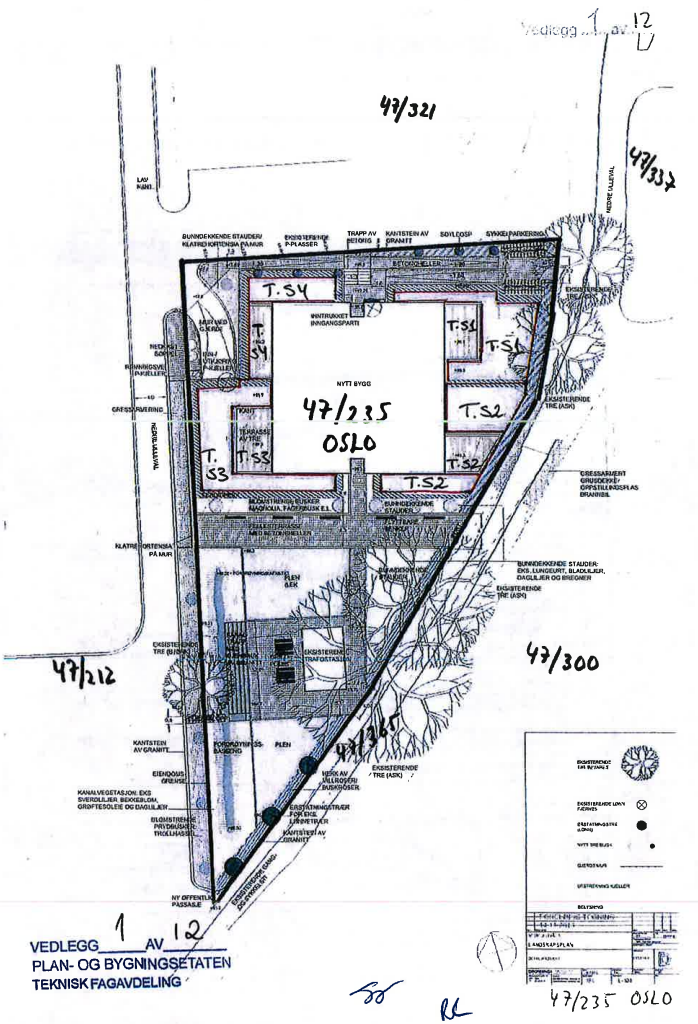
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

Dato	Partenes underskrift	
21/1-14	Simen Thorsen	Petter Rønes

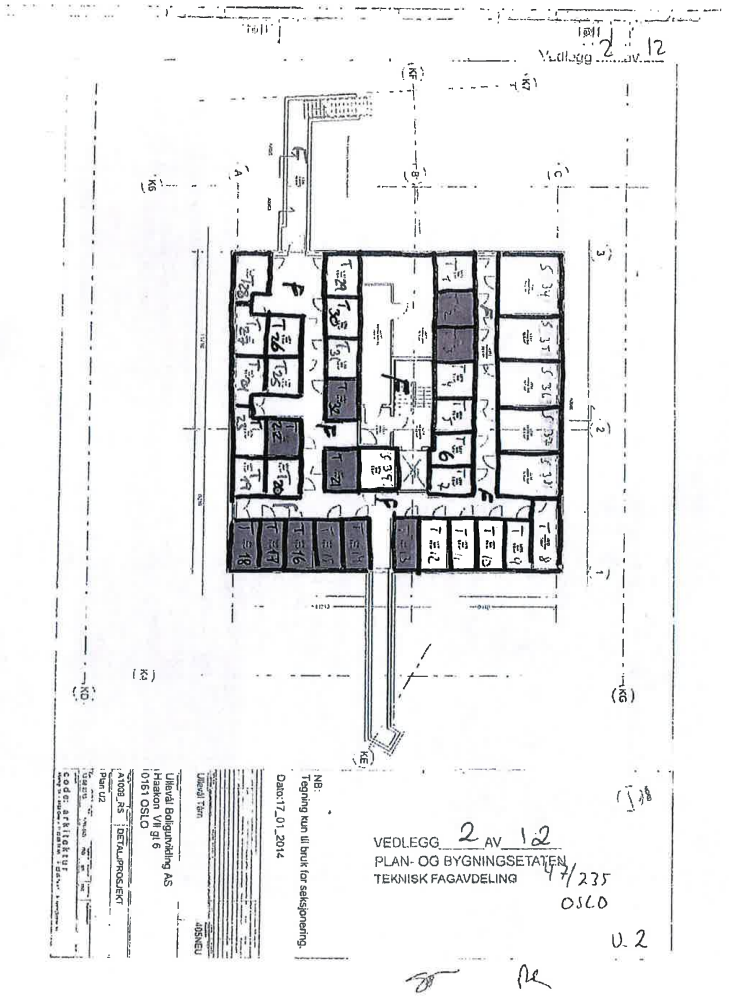
SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3

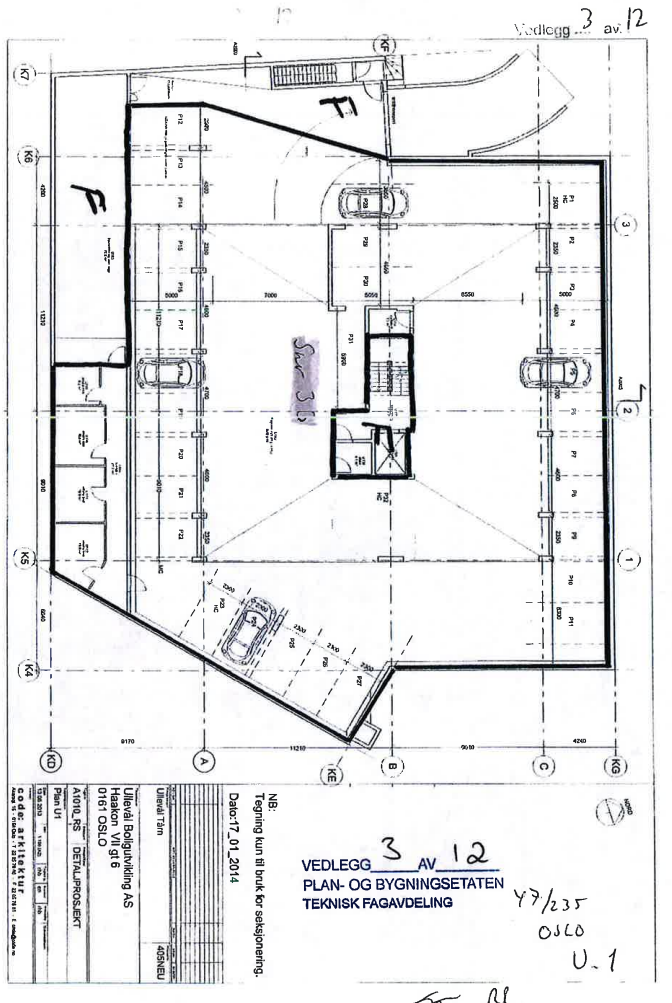
Vedlegg 1 av 12



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52

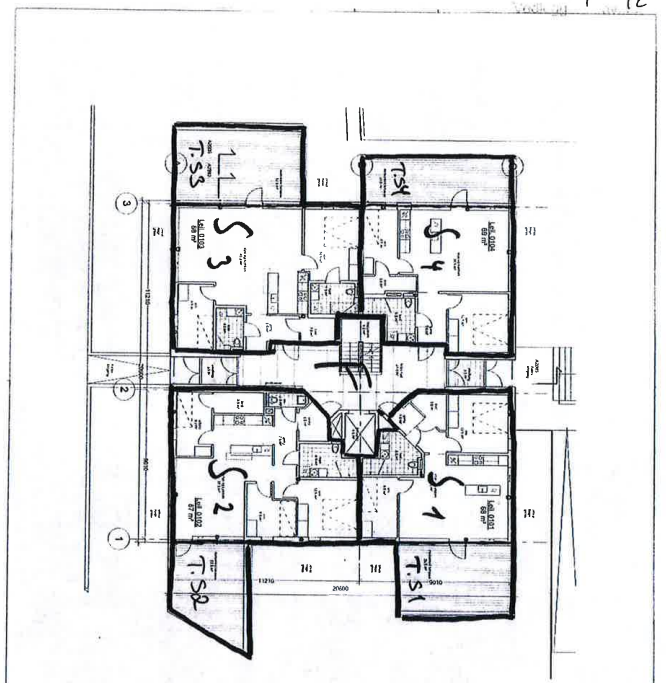


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52

4 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

Ullevål Tårn

405NEU

Ullevål Boligutvikling AS
Haskon Vilj gt 6
0161 OSLO

A1012_RS DETALJPROSJEKT

Plan 1.etg

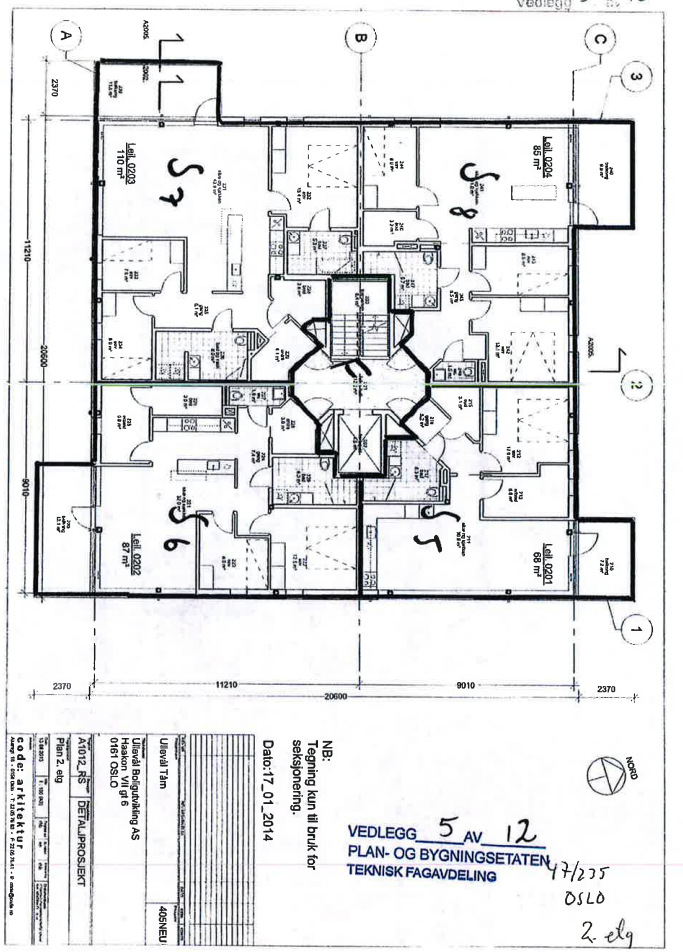
code: arkitektur

VEDLEGG 4 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN 47/235
TEKNISK FAGAVDELING OSLO
1. etg

RL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52

Vedlegg 5 av 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

Ullevål Tårn

405NEU

Ullevål Boligutvikling AS
Haskon Vilj gt 6
0161 OSLO

A1012_RS DETALJPROSJEKT

Plan 2.etg

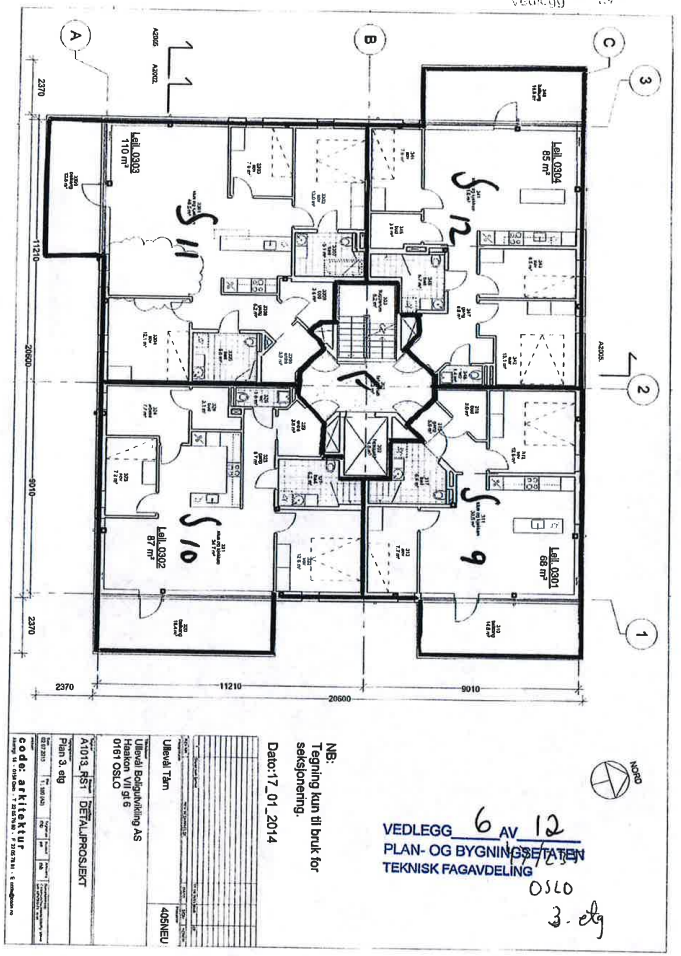
code: arkitektur

VEDLEGG 5 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN 47/235
TEKNISK FAGAVDELING OSLO
2. etg

RL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52

Vedlegg 6 av 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

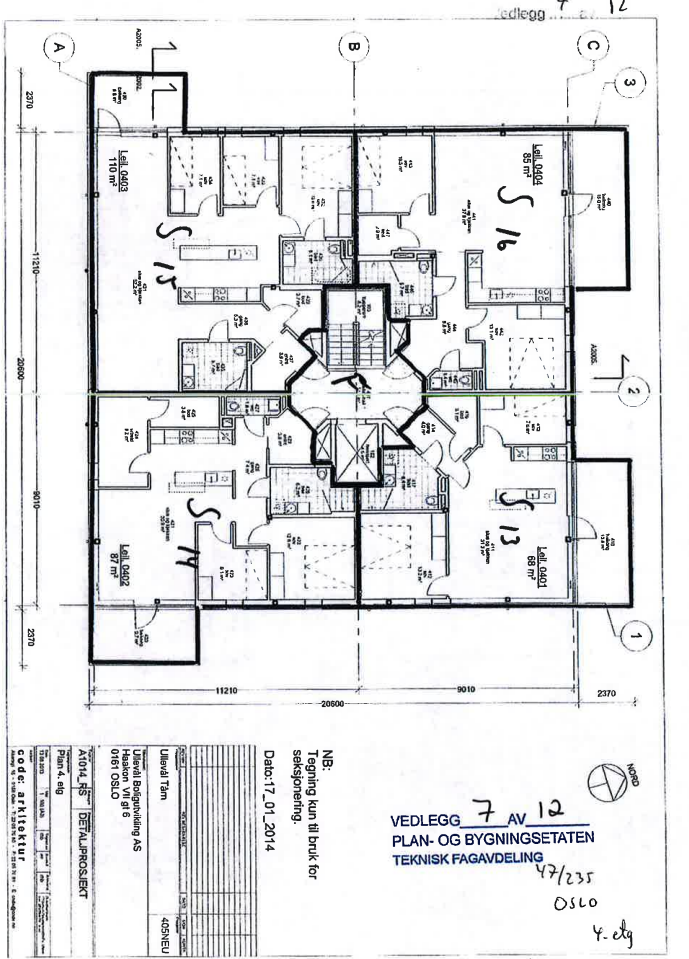
Ullevål Tårn
Ullevål Boligutvikling AS
Haakon VII gt 6
0161 OSLO

A1013_RST DETALJPROSJEKT
Plan 3. etg

VEDLEGG 6 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
47/235
OSLO
3. etg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52

Vedlegg 7 av 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

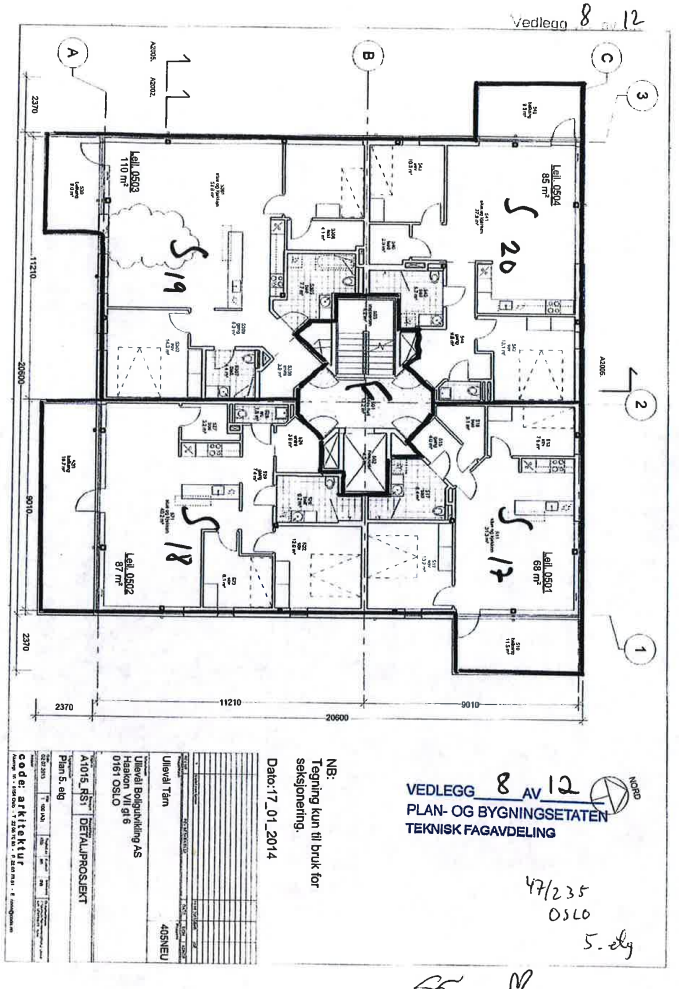
Dato:17_01_2014

Ullevål Tårn
Ullevål Boligutvikling AS
Haakon VII gt 6
0161 OSLO

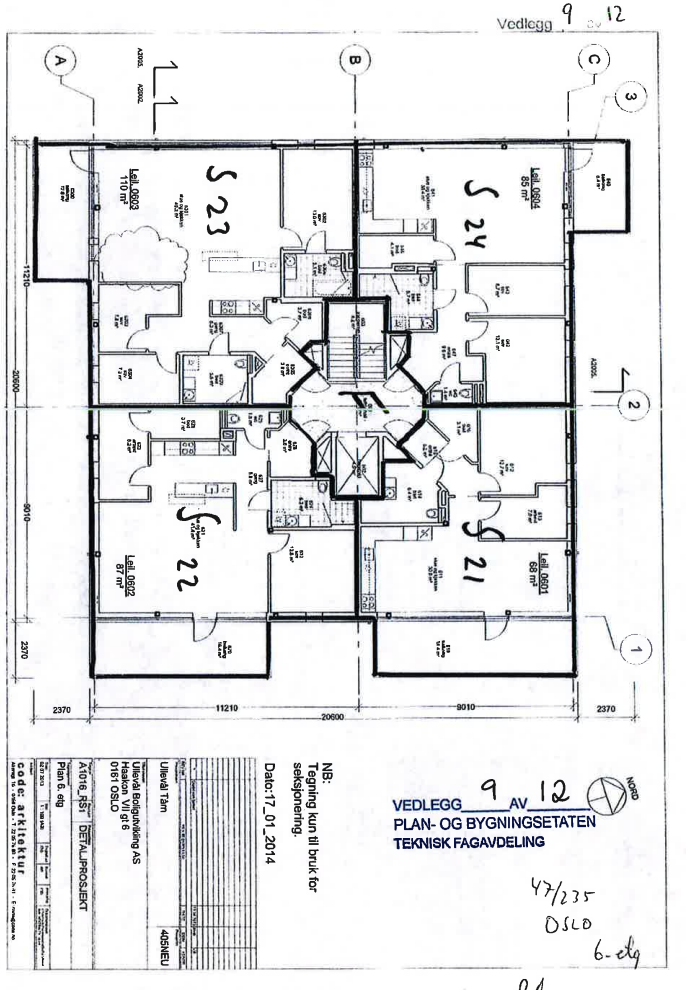
A1014_RST DETALJPROSJEKT
Plan 4. etg

VEDLEGG 7 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
47/235
OSLO
4. etg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52

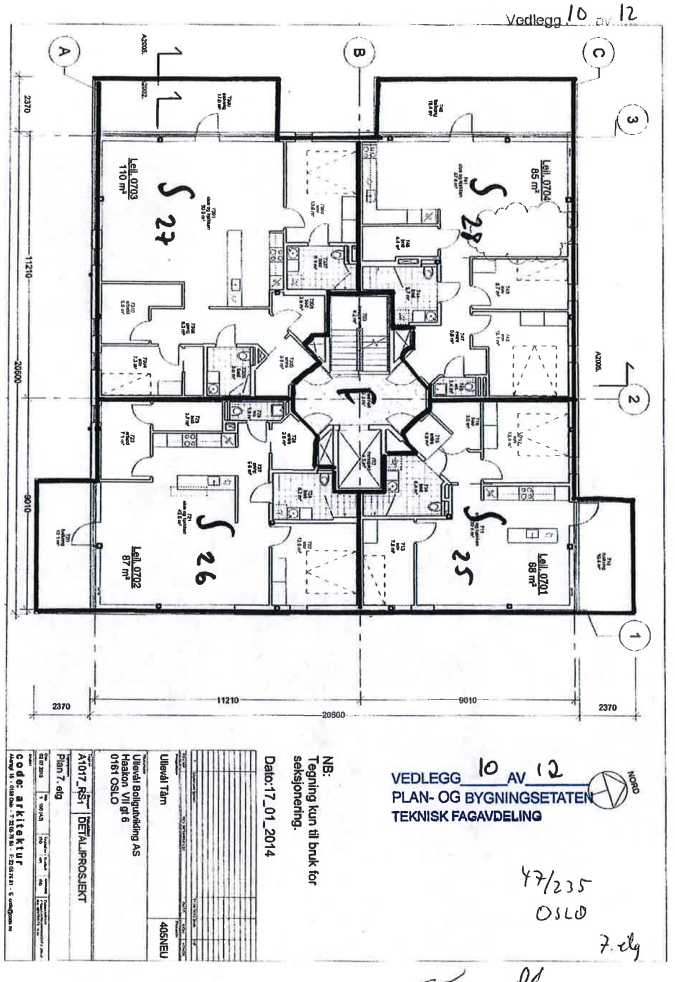


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52

Vedlegg 10 av 12



VEDLEGG 10 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NORD

47/235
OSLO
7. etg

NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

Ullevål Tårn

Ullevål Boligutvikling AS
Hesselv Vei gt 6
0161 OSLO

405NEU

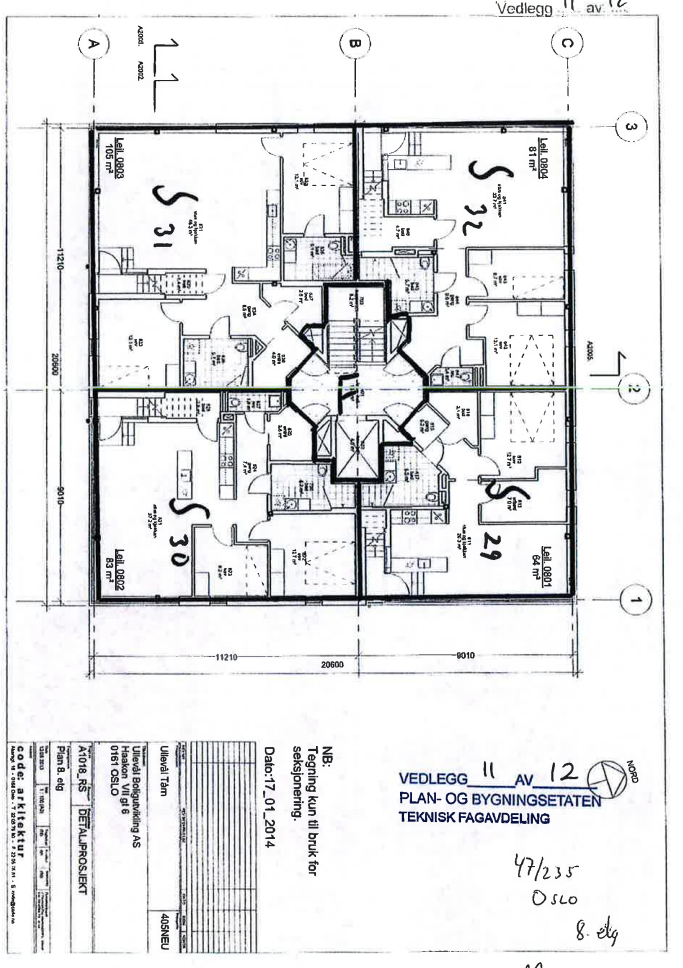
A1018_RS | DETALJPROSJEKT

Plan 7. etg

code: arkitektur

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52

Vedlegg 11 av 12



VEDLEGG 11 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NORD

47/235
OSLO
8. etg

NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

Ullevål Tårn

Ullevål Boligutvikling AS
Hesselv Vei gt 6
0161 OSLO

405NEU

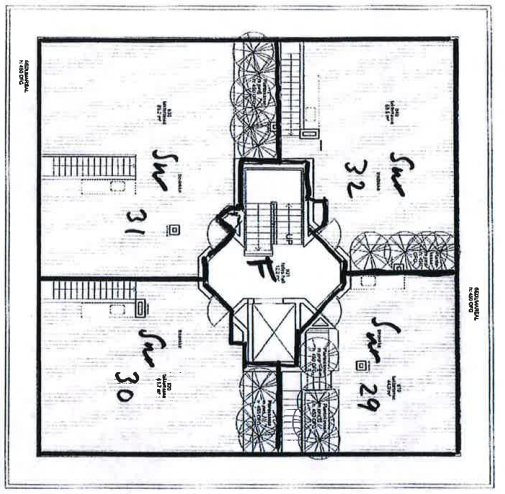
A1018_RS | DETALJPROSJEKT

Plan 8. etg

code: arkitektur

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/386089/200
Uthentet 2025-02-18 09:52

Vedlegg 12 av 12



NB:
Tegning kun til bruk for seksjonering.

Dato:17_01_2014

Ullevål Tårn

405NEU

Ullevål Boligutvikling AS
Haakon VII gt 6
0161 OSLO

DETALJPROSJEKT

A1019-RB

Plan 5 etg

1:100

arkitektur

VEDLEGG 12 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
OSLO

47/235
OSLO
9.14

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0034/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Ullevål 5 0850 OSLO

Betegnelse: Gnr 47, bnr 235, snr 15 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 235, snr 33 (ideell andel 2/36) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no